

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### TOME 2

(JUSTIFICATIONS DU PROJET ET ÉVALUATION DES  
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT)

1.b



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

## Le maître d'ouvrage

---



**Commune de Vivy**

45 rue Nationale

49680 VIVY

## L'ÉQUIPE

---



**URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL



**THEMA Environnement**

ZA Aéroport-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS

# SOMMAIRE DU TOME 2

## PARTIE 1 : LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ..... 7

### LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU ..... 7

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS.....	8
LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	8
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL .....	9
L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE .....	10

### LA DÉTERMINATION DES BESOINS..... 11

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE .....	12
LA DÉFINITION DES BESOINS .....	12
LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS .....	12
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS .....	13
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES .....	13
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE .....	13
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS .....	14
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES .....	14
EN MATIÈRE D'EXTRACTION DES MATÉRIAUX .....	14
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL.....	15
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	15
LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS.....	16

### LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT ..... 18

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG.....	19
UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG.....	19
LA NÉCESSITÉ DE RECONNAÎTRE LE CARACTÈRE URBAIN DE CERTAINS HAMEAUX .....	19
LA DÉFINITION DU POTENTIEL URBANISABLE AU SEIN DU BOURG .....	20
OUTRE UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES, UNE TRAME VERTE À PROTÉGER .....	20
UNE OPÉRATION DE 23 LOGEMENTS EN COURS DE PERMIS D'AMÉNAGER .....	20
UN POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DU BOURG ESTIMÉ À UNE DIZAINE DE LOGEMENTS.....	20
UNE RÉSORPTION DE LA VACANCE DIFFICILE À ESTIMER .....	21
UN POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	21
UN SITE DE DENSIFICATION À MAÎTRISER.....	24
Diagnostic du site .....	24
Les enjeux majeurs du site .....	25
LE PROGRAMME RETENU .....	26
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS .....	26
Déplacements .....	26
Programme .....	26
Gestion de l'eau .....	26
Énergie et forme urbaine .....	27
UN RELIQUAT DE LOGEMENTS À PRODUIRE .....	27
LE MAINTIEN DES CONTOURS DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU BOIS DE MONTS.....	28
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...) .....	29
PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE.....	29
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	29
LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS .....	30

## PARTIE 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT ..... 32

<b>LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE .....</b>	<b>32</b>
LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG.....	33
LA RECONNAISSANCE DES ENVELOPPES URBANISÉES DE CERTAINS HAMEAUX .....	33
DES ZONES SPÉCIFIQUES D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS .....	34
DES ZONES SPÉCIFIQUES D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS (HORS AGRICULTURE) .....	34
LE ZONAGE DES SECTEURS À URBANISER À COURT OU MOYEN TERME.....	35
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	35
LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES .....	36
UNE ZONE FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....	36
LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE .....	37
LA DÉLIMITATION D'AIRES D'ACCUEIL POUVANT NÉCESSITER DES ÉVOLUTIONS LÉGÈRES .....	37
<b>LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL .....</b>	<b>37</b>
LA PROTECTION DES FORMATIONS VÉGÉTALES ET DES ZONES HUMIDES.....	37
LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	38
LES SITES ARCHÉOLOGIQUES .....	41
<b>TABLEAU DES SURFACES .....</b>	<b>44</b>
<b>LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES .....</b>	<b>46</b>
<b>LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES .....</b>	<b>47</b>
<b>LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>49</b>
<b>LA ZONE UA.....</b>	<b>49</b>
Caractère de la zone.....	49
Identification.....	49
Destination.....	49
Objectifs des dispositions réglementaires.....	49
Spécificités réglementaires .....	49
<b>LA ZONE UB .....</b>	<b>50</b>
Caractère de la zone.....	50
Identification.....	50
Destination.....	51
Objectifs des dispositions réglementaires.....	51
Spécificités réglementaires .....	51
<b>LA ZONE UE .....</b>	<b>52</b>
Caractère de la zone.....	52
Identification.....	52
Objectifs des dispositions réglementaires.....	52
Spécificités réglementaires .....	52
<b>LA ZONE UY .....</b>	<b>52</b>
Caractère de la zone.....	52
Identification.....	52
Objectifs des dispositions réglementaires.....	53
Spécificités réglementaires .....	53
<b>LES ZONES À URBANISER .....</b>	<b>53</b>
<b>ZONE 1AU .....</b>	<b>53</b>
Caractère de la zone 1AU .....	54
Identification.....	54
Destination.....	54
Objectifs des dispositions réglementaires.....	54
Spécificités réglementaires .....	54
<b>ZONE 2AU .....</b>	<b>55</b>
Caractère de la zone 2AU .....	55
Identification.....	55
Destination.....	55
Objectifs des dispositions réglementaires.....	55
Spécificités réglementaires .....	55
<b>LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>55</b>
Caractère de la zone.....	55
identification.....	55
Destination.....	56

Objectifs des dispositions réglementaires.....	56
Spécificités réglementaires .....	56
<b>LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>59</b>
Caractère de la zone.....	59
Identification.....	59
Destination.....	59
Objectifs des dispositions réglementaires.....	59
Spécificités réglementaires .....	59

<b>LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....</b>	<b>62</b>
--	-----------

<b>LES AUTRES PRESCRIPTIONS .....</b>	<b>64</b>
---------------------------------------	-----------

<b>LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) .....</b>	<b>65</b>
<b>LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19.....</b>	<b>65</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>66</b>
<b>LE CHANGEMENT DE DESTINATION .....</b>	<b>66</b>
<b>LES SITES ARCHÉOLOGIQUES.....</b>	<b>66</b>
<b>L'ARTICLE L.111-6 DE LA LOI BARNIER .....</b>	<b>67</b>
<b>LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES.....</b>	<b>67</b>
<b>LES RISQUES .....</b>	<b>67</b>

## **PARTIE 3 LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 69**

<b>LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS.....</b>	<b>69</b>
----------------------------------	-----------

<b>LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>70</b>
UNE AUGMENTATION SENSIBLE DES ZONES URBAINES NE REPRÉSENTANT PAS LA RÉALITÉ.....	70
UNE ADAPTATION DES ZONES URBAINES AUX FRANGES DE L'ENVELOPPE DU BOURG .....	70
UNE ADAPTATION DES LIMITES DES HAMEAUX .....	71
UNE ADAPTATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENT .....	72
UNE REDÉFINITION DES SECTEURS D'URBANISATION PRINCIPAUX .....	73
<b>LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER .....</b>	<b>73</b>
<b>LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA ZONE D'ACTIVITÉ.....</b>	<b>74</b>
<b>LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES .....</b>	<b>74</b>

<b>COMPARAISON DES SURFACES.....</b>	<b>76</b>
--------------------------------------	-----------

## **PARTIE 4 : COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE ..... 78**

<b>LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE.....</b>	<b>78</b>
---	-----------

<b>LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS .....</b>	<b>79</b>
<b>BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSU DE L'ÉLABORATION DU PLU.....</b>	<b>79</b>

<b>LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE .....</b>	<b>81</b>
---	-----------

<b>GESTION DE L'EAU POTABLE.....</b>	<b>82</b>
ÉTAT INITIAL .....	82
Le prélèvement : .....	82
La production : .....	82
Qualité de l'eau potable : .....	83
Consommation moyenne et performance du réseau : .....	83
Défense incendie : .....	83
INCIDENCES .....	83
MESURES .....	83

<b>GESTION DES EAUX USÉES.....</b>	<b>84</b>
ÉTAT INITIAL .....	84
Réseau d'assainissement collectif .....	84
La station d'épuration communale .....	84
Assainissement non collectif .....	84
INCIDENCES .....	84
MESURES .....	84
<b>GESTION DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>85</b>
ÉTAT INITIAL .....	85
INCIDENCES .....	85
MESURES .....	85
<b>LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE .....</b>	<b>86</b>
<b>LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE AUTHION</b>	<b>87</b>
Le SDAGE .....	87
Le SAGE .....	88
<b>LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....</b>	<b>88</b>
<b>LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT.....</b>	<b>89</b>
<b>L'ABSENCE DE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE .....</b>	<b>89</b>
<b>LA COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL LOIRE-ANJOU-TOURAIN .....</b>	<b>91</b>
<b>LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS .....</b>	<b>91</b>

## **PARTIE 5 : INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L.101-2 ..... 93**

## **PARTIE 1 :**

# **LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT**

### **LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU**

#### **LA DÉTERMINATION DES BESOINS**

#### **LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

## L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Proche de Saumur comme de Longué-Jumelles et bénéficiant de l'implantation d'un échangeur autoroutier sur son territoire, la commune de Vivy bénéficie d'un attrait résidentiel indéniable.

La population de la commune de Vivy a connu une forte croissance démographique depuis 1968, avec 930 habitants supplémentaires, soit 65% d'augmentation en 40 ans. Cette croissance démographique rapide est alimentée par une production de logements neufs importante (261 logements commencés au cours de la décennie 2003-2012). Ainsi, Vivy a gagné 372 habitants entre 1968 et 1982 et 584 entre 1999 et 2012 portant la population communale à 2457 habitants.

Cet essor démographique rapide a permis l'accueil de nombreuses familles avec enfant(s) contribuant au renouvellement démographique ainsi qu'au maintien d'une offre commerciale et de services appréciable. La municipalité avait anticipé l'accueil de populations nouvelles par la réalisation d'équipements d'envergure, affirmant Vivy comme une commune capable de répondre aux besoins du quotidien de sa population ; la forte poussée démographique l'incite dorénavant à prévoir une pause de manière à prévenir la saturation d'équipements fortement sollicités.

En outre, le développement urbain rapide n'a pas profité qu'au bourg, de nombreux écarts ayant connu un développement important ces dernières décennies, phénomène qui ne s'est pas tari avec l'approbation du PLU le 26 juin 2006. La vocation agricole de la commune est donc affectée par une urbanisation mal maîtrisée, ainsi que par des enjeux en matière de circulation, liés à l'importance du trafic sur les grands axes, ou d'accès à l'eau.

Le « Tome 1 – Diagnostic » avait alors identifié les enjeux suivants :

- **Étudier le phénomène de vacance** observé afin d'identifier les actions à porter pour limiter ce phénomène en forte croissance,
- **Diversifier l'offre** en mixant les produits (prix, taille, architecture...) pour offrir une réelle possibilité de parcours résidentiel sur la commune,
- **Favoriser de nouvelles formes urbaines** en posant des règles pertinentes dans l'enveloppe constructible,
- Réussir une **mutation qualitative** du parc de logements en incitant aux économies d'énergie dans l'ancien notamment,
- **Favoriser le renouvellement de la population** et parvenir à une meilleure mixité sociale en renforçant le parc locatif social,
- **Conserver les lieux d'accueil** en lien avec le cadre urbain et le centre de vie (équipements, services)
- **Engager une politique de maîtrise foncière** pour répondre à ces enjeux.

## LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune de Vivy est dotée de nombreux commerces, artisans et activités organisés et implantés ainsi :

- Le bourg accueille l'intégralité des commerces et une part importante des artisans. Quelques commerces commencent à observer des difficultés dues à une baisse de leur fréquentation.
- Deux sites d'activités s'affichent le long de la RD 347 :
  - ⇒ La zone artisanale du bois de Mont, aujourd'hui saturée, qui accueille 5 entreprises sur environ 15 hectares. Les demandes récurrentes d'emplacement amène la commune à réfléchir à l'extension de la zone.
  - ⇒ Le MIN reconnu en tant que site stratégique et structurant dans le projet de SCoT.
- L'entreprise Terrena, située en arrière du MIN le long de la voie ferrée, n'a pas manifesté de besoins de développement.



- La carrière des Monteaux, gérée par TPPL, est installée sous le bois des Monteaux et exploite un site amené à s'arrêter en 2016. L'étude d'impact réalisée pour l'extension du site d'extraction au nord n'a pas relevé d'indication contraire.
- L'entreprise FALIENOR, située le long de la voie ferrée à proximité du hameau du Ciron, est le premier employeur de la commune avec 75 emplois créés. Suite à un rachat par une entreprise canadienne, elle aura besoin de foncier pour assurer l'accueil de nouveaux bureaux.
- La société de transport GUITTON, implantée dans le hameau de la Croix Courault, constitue le deuxième employeur de la commune. L'aménagement récent d'une aire de lavage et de stationnement a répondu à ses besoins à court et moyen termes.

En plus de ces nombreuses activités fortement pourvoyeuses d'emplois, l'activité agricole demeure une activité relativement dynamique même si la reprise d'exploitation sur la durée du PLU est en questionnement. L'implantation des exploitations, éparpillées sur le territoire, pose des problèmes de cohabitation avec l'habitat au niveau des hameaux des Saudières et du Ciron.

Le « Tome 1 – Diagnostic » avait alors identifié les enjeux suivants :

- Réfléchir à l'avenir de l'activité agricole autour des zones urbanisées, **limiter la consommation d'espaces agricoles** et maintenir les tiers à l'écart des exploitations,
- **Limiter le mitage,**
- Valoriser l'agriculture biologique et la vente directe des produits du maraîchage,
- Élaborer des règles ne freinant pas l'exercice de l'activité agricole et artisanale dans les secteurs concernés,
- Réfléchir à la sécurisation des déplacements agricoles sur la RD 347 et sur la traversée du bourg,
- **Maintenir les activités et les commerces** sur la commune,
- Élaborer un projet structurant en vallée de l'Authion,
- Encourager, à l'échelle du tourisme rural en vallée de l'Authion et du Nord Saumurois, la découverte du potentiel naturel et culturel de Vivy par la randonnée.

## LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

La qualité du cadre de de Vivy repose sur une combinaison de facteurs naturels (Vallée de l'Authion, points de vue sur le coteau de Saumur et son château, val bocager etc.), géographiques (proximité de pôles urbains et de l'autoroute) et patrimoniaux (patrimoine bâti, vernaculaire et paysager).

Si la perception du bourg depuis la RD 347 renvoie une image « urbaine », par le flux routier et la présence de marqueurs urbains (activités en entrée de bourg, signalétique routière, aménagement minéral de la traverse etc.), il en est tout autre dès que l'on sort de cet axe majeur. En effet, la partie sud de la commune présente une ambiance paysagère bocagère en lien avec le val d'Authion. Ainsi, les espaces de maraîchage, la densité de haies, les boisements, les hameaux anciens et l'Authion offrent des perceptions rustiques de qualité le long des nombreuses routes maillant le territoire. La partie nord de la commune est plus morcelée, avec des obstacles au franchissement (RD, sites d'activités, autoroute, parc du château des Coutures, bois des Monteaux etc.).

Le « Tome 1 – Diagnostic » avait alors identifié les enjeux suivants :

- Le patrimoine culturel et paysager doit s'inscrire dans l'identité communale et la valorisation d'espaces d'animation et de vie publique semble à intégrer.
- Des dispositions réglementaires visant à préserver les champs visuels et les perspectives monumentales, à protéger les éléments remarquables et à maîtriser et intégrer les formes urbaines dans le tissu existant doivent être prises.

## L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

À l'origine, le bourg de Vivy était situé en bord d'Authion, au lieu-dit appelé aujourd'hui « Vieux Vivy ». Le transfert du bourg à quasiment deux kilomètres au nord du foyer d'origine, a marqué un tournant dans l'histoire du développement de la commune. Affranchi de toute contrainte d'inondation et de relief, le bourg s'est étendu sous forme d'un village-rue le long de l'axe routier Saumur/Longué-Jumelles. Par la suite, l'urbanisation s'est faite progressivement en épaisseur, d'abord au Nord et à l'Ouest de la RD 347 après-guerre puis plus récemment au Sud et au Nord de la zone centre déjà urbanisée.

En parallèle du gonflement du centre-bourg, les principaux hameaux de Vivy ce sont aussi développés, le dernier PLU prévoyant non seulement une densification de ceux-ci mais aussi des extensions. Cet apport de population au cœur de la zone rurale n'est pas sans conséquences pour les activités agricoles et économiques de la commune. En effet, cela affaibli la fréquentation des équipements, commerces et services du centre-bourg et augmente les zones de conflits d'usage entre le résidentiel et l'agriculture.

**L'un des enjeux de l'élaboration du PLU de Vivy consiste donc à maîtriser l'étalement urbain en favorisant un développement urbain concentré sur l'entité urbaine du bourg.**

De plus, la commune est soumise à un certain nombre de risques et nuisances que le projet de développement doit s'attacher à prendre en compte :

- Le risque inondation (PPRI du Val d'Authion : 59,3 % du territoire vétusien est situé en zone inondable) ;
- Le risque de mouvements de terrains liés au retrait et gonflement des argiles ;
- Le risque lié au transport de matières dangereuses (Canalisation de gaz, RD 347 et RD767)

**L'un des enjeux de l'élaboration du PLU de Vivy consiste donc à préserver les nouvelles populations de ces risques et nuisances identifiés.**

## **PARTIE 1**

### **LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT**

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

**LA DÉTERMINATION DES BESOINS**

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES  
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

## LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

### LA DÉFINITION DES BESOINS

L'objectif de la Municipalité est d'encadrer la croissance démographique observée ces dix dernières années et de s'inscrire dans un rythme de croissance démographique plus réaliste et en phase avec la capacité des équipements existants et la structure urbaine du bourg et la volonté de préserver le caractère rural de la commune, à la périphérie de l'agglomération saumuroise. Par ailleurs, la Municipalité se doit de respecter les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois (en cours de révision) qui prescrit un rythme moyen de croissance démographique pour les communes de proximité de +0.33% par an.

**La Municipalité envisage d'élaborer un projet de développement pour la période 2014-2024, soit une dizaine d'années.**

Avant de prévoir de se développer, la commune a fait le point sur les besoins en logements nécessaires au maintien de sa population, notamment pour compenser le phénomène de **desserrement des ménages**. En effet, la commune a connu un accueil important de ménages ayant déjà des enfants ces dernières années, qui vont « naturellement vieillir » s'ils demeurent sur la commune. Comme expliqué dans le diagnostic, les prix du foncier sont particulièrement élevés du fait de l'attractivité de la commune (proximité avec l'agglomération saumuroise et l'échangeur de l'autoroute, qualité de son cadre de vie et de son bourg ancien, offre développée en commerces, services et équipements). Un contexte qui, en l'attente de la production d'une offre en logements plus diversifiée et abordable, est favorable à l'accueil de ménages plus aisés et donc ayant déjà des grands enfants sur le point de décohabiter. Si la commune affiche une politique affirmée de diversification du parc de logements à destination des jeunes ménages (logements locatifs, maisons de ville sur petit terrain, petits terrains à bâtir), on peut faire l'hypothèse que le desserrement attendu sera moindre et suivra les tendances nationales décrites par l'INSEE (-0.1 personnes par ménage tous les 10 ans). Le passage de 2.5 personnes par logement à 2.4 **nécessitera alors la création de 60 logements environ** ne répondant qu'au seul objectif de maintenir la population actuelle.

Ensuite, au regard des mises en chantier réalisées ces dernières années, la population des ménages vétusiens est estimée à un peu moins de **2 500 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2014. La croissance démographique préconisée par le SCoT au rythme de + 0.33% par an permettrait un **gain d'environ 85 habitants** en l'espace de 10 ans. Afin d'accueillir cette nouvelle population, avec l'hypothèse d'une occupation de 2.4 personne par ménage, la réalisation de **35 nouveaux logements** est nécessaire.

Aussi, la commune de Vivy devra accueillir **95 nouveaux logements** environ afin de conserver un rythme de production de logement en adéquation avec les capacités de ses équipements.

### LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de protection des espaces agricoles, la Municipalité souhaite permettre la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée de plus forte densité que celles en diffus dans le bourg ou celle observée dans les dernières opérations d'aménagement (de l'ordre de 11 logements à l'hectare). Il est donc décidé de s'orienter vers une densité d'au moins 15 logements à l'hectare dans le cadre des opérations d'ensemble.

Il s'agit dans tous les cas d'une densité minimale à respecter, il pourra donc y avoir plus de logements que prévu, mais elle apparaît la plus opportune et opérationnelle pour la commune de Vivy. En effet, l'enjeu de ce PLU est, entre autre, de permettre un **accueil de jeunes ménages** permettant de maintenir le dynamisme de la commune, de ses commerces et équipements mais aussi de maintenir les effectifs scolaires. La densité de 15 logements/ha tient compte de cet objectif car couplée avec une réflexion sur la typologie de l'habitat, elle permettant la vente de biens plus en phase avec le budget de ces jeunes ménages. Aussi, cette densité correspond au compromis choisi par la municipalité entre la volonté de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels, la volonté de préserver le caractère « rural » de la

commune et la volonté de proposer des programmes de logements en adéquation avec les attentes de futurs acquéreurs.

Il existe sur la commune une offre en logements sociaux plutôt élevée comparativement aux autres communes du Saumurois mais ils ne représentent que 7.3% du parc de résidences principales. Afin de persévérer dans le développement de son parc social, la commune a décidé de retenir un objectif de **réalisation de 20 % de logements sociaux sur la production en opération organisée de ce PLU.**

De plus, en parallèle de l'élaboration de ce PLU, une nouvelle opération de logements sociaux prend forme. En effet, dans le quartier des Bassauges une opération de 23 logements aidés (adaptés aux personnes âgées, personnes à mobilité réduite et les familles) est en train de se dessiner. Toutefois, il a été décidé de ne pas substituer cette opération aux objectifs de 20% souhaités afin de persévérer dans l'aménagement de logements sociaux et de rattraper le retard communal.

Une aire d'accueil des gens du voyage est déjà installée sur la commune, au niveau de l'allée des Mortiers. Celle-ci ne présente pas de besoin particulier.

## LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

### LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

La station d'épuration du bourg dispose d'une capacité nominale restante d'environ 800 Equivalents-Habitants. Il n'est donc pas exprimé de besoins particuliers en la matière, si ce n'est de laisser des possibilités d'évolution à la station, au cas où.

En matière de gestion des eaux pluviales, il n'est pas ressorti de problèmes et donc de besoin particulier.

En matière de défense incendie, le bilan 2012 effectué par le SDIS avait fait remonter le problème d'un hydrant considéré comme hors service et de 5 hydrants considérés comme disposant d'un débit insuffisant. Il conviendra donc de mettre en état les hydrants (ou d'en rajouter) qui se situeraient à proximité des pôles de développement.

En matière d'alimentation en eau potable, l'exploitation des forages et le réseau de distribution ne présentent pas de problèmes majeurs, il n'est donc pas exprimé de besoins particuliers en la matière.

### LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Concernant les équipements de superstructure, deux besoins ont été soulevés lors de l'élaboration du PLU.

Dans un premier temps, la commune souhaitait aménager une aire de jeux dans le secteur des Bassauges afin de créer un espace de rencontre et de convivialité au sein de ce quartier résidentiel. Ce besoin a été affiché dans le projet d'aménagement de la commune mais s'est réalisé le temps de l'élaboration du document.

Dans un second temps, la commune souhaite préserver un espace de développement possible à proximité du pôle sportif afin de ne pas entraver la réalisation d'équipements si les besoins s'en faisaient ressentir à plus ou moins long terme.

Pour les autres équipements (scolaires, culturels, culturels), il n'est pas fait état de besoin de développement mais de pérennisation de leur fréquentation.

## LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

### EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

La municipalité a exprimé le besoin de développer son offre en matière d'activités artisanales. En effet, sources majeures d'emplois sur son territoire, les activités économiques valorisent le dynamisme de la commune.

Dans un premier temps, il est apparu nécessaire à la municipalité de **permettre le développement in-situ des activités artisanales existantes sur la commune**, dans des proportions modérées compatibles avec la proximité d'habitations et une localisation dans l'espace rural.

Dans une même logique, mais **concernant les commerces et services du bourg**, un maintien de la population et un apport de population nouvelle à proximité immédiate, semblent des conditions favorables à leur pérennité. De plus, la commune s'est lancée dans une étude de réaménagement de la traverse de bourg. Un des objectifs de ce réaménagement est de valoriser les commerces et services en place par une meilleure traversée de la RD, par l'amélioration de la visibilité des enseignes, par la gestion du stationnement etc. A l'heure actuelle, l'étude n'a pas commencée, il convient alors de ne pas entraver le bon déroulement de celle-ci dans le PLU. En parallèle, un projet de relocalisation de la boulangerie à la place de l'ancien garage en vente en entrée ouest du bourg est en cours de définition. Il conviendra également de ne pas entraver le bon déroulement de ce projet dans le règlement du PLU.

Dans un second temps, **le besoin de réfléchir au périmètre de la zone d'activité du Bois de Monts** dans la limite des besoins réels est ressorti. La zone d'activité, où les premières entreprises se sont installées en 1985, présente à l'heure actuelle un remplissage d'environ 60 % de la surface prévue dans le dernier PLU. Une réflexion sur l'implantation de la plateforme de traitement de la carrière des Montaux, est en cours. Aussi, afin de permettre l'accueil de cette plateforme, un site d'environ 2.5 ha est à prévoir. La commune souhaite prendre en compte ce projet qui permettrait de ne pas avoir la plateforme à proximité de Vivy I, base de loisirs communale, et qui conditionne l'ouverture de la carrière Vivy III, aux multiples enjeux locaux et régionaux.

De plus, **l'entreprise Faliénor** a exprimé le besoin d'agrandir ses espaces de bureaux et de stationnement afin d'accueillir le siège national de l'entreprise. Aussi, la commune souhaite favoriser l'implantation et la pérennisation des emplois créés en permettant l'accueil de ces nouveaux équipements sous réserve qu'ils s'intègrent au contexte rural du site d'implantation et qu'ils soient compatibles avec les habitations situées à proximité.

### EN MATIÈRE D'EXTRACTION DES MATÉRIAUX

L'extraction de la carrière des Montaux dite « Vivy II » arrivant à son terme, l'entreprise TPPL a défini un projet d'extension appelé « Vivy III ». La demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et/ou de destruction, d'altération ou de dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, déposée en février 2016 par l'entreprise TPPL, a été délivrée par arrêté préfectoral le 18 août 2016 sur les critères suivants (extrait de l'arrêté préfectoral du 18 août 2016) :

Considérant que la présente demande de dérogation pour l'extension d'une carrière alluvionnaire au lieu-dit «Les Monteaux» sur le territoire de la commune de Vivy, porte sur la destruction de spécimens, la perturbation intentionnelle et/ou l'atteinte aux sites de reproduction ou aux aires de repos de Grenouille verte (*Pelophylax kl. esculentus*), Grenouille agile (*Rana dalmatina*) Lézard vert (*Lacerta bilineata*), Couleuvre à collier (*Natrix natrix*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), Murin d'Alcathoe (*Myotis alcathoe*), Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), Pipistrelle de Kulh (*Pipistrellus kuhlii*), Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus*), Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), Coucou gris (*Cuculus canorus*), Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), Pic épeiche (*Dendrocopos major*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), Pic vert (*Picus viridis*), Accenteur mouchet (*Prunella modularis*), Roitelet à triple bandeau (*Regulus ignicapilla*), Roitelet huppé (*Regulus regulus*), Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), Chouette hulotte (*Strix aluco*), Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), et du Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*),

Considérant que le projet d'extension de la carrière alluvionnaire au lieu-dit «Les Monteaux» sur le territoire de la commune de Vivy vise à satisfaire une demande en granulats de qualité et qu'il n'y a pas d'alternative d'extraction de ce type de matériau dans le département, et relève ainsi d'une raison impérative d'intérêt public majeur,

Considérant qu'il n'existe pas d'alternative au projet qui soit satisfaisante, notamment quant à la surface agricole consommée,

Considérant que la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces protégées concernées dans leur aire de répartition naturelle,

Considérant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à la destruction, l'altération, la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, la destruction de spécimens d'espèces animales protégées proposées dans le dossier de demande de dérogation,

Considérant que la présente demande d'extension de carrière représente le dernier projet de carrière alluvionnaire sur le site du Bois des Monteaux par la société TPPL,

Considérant qu'une remarque a été formulée dans le cadre de la consultation du public,

15

Aussi, il ne manque plus qu'à l'entreprise TPPL un zonage du PLU autorisant l'exploitation de la carrière. La municipalité reconnaît le besoin de création de Vivy III et souhaite en autoriser l'exploitation au vu des enjeux économiques qu'elle représente. En effet, le manque de carrières de sables alluvionnaires dans le lit majeur de la Loire pourrait générer un déséquilibre économique majeur pour les activités liées à cette matière première (BTP, artisans etc.) en augmentant les coûts de transport pour faire venir du sable alluvionnaire extrait en dehors de la région. Dans l'optique de conserver de la production au plus près des entreprises locales, la commune souhaite créer un secteur spécifique pour l'extension de la carrière dans son projet de PLU.

## EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

La commune des Vivy possède de nombreux attraits en matière de tourisme vert (promenade au bord de l'Authion, le Bois des Monteaux etc.) qu'elle a mis en valeur par la mise en place de circuits de randonnée et l'aménagement de la base de loisirs des Monteaux. La commune a alors exprimée le besoin de maintenir la qualité de cette offre et de la développer par **l'aménagement d'une aire de pique-nique au bord de l'Authion**.

Au niveau de l'hébergement touristique et de l'activité de restauration, l'offre sur Vivy se compose de deux chambres d'hôtes (Château de Nazé et aux Sautières), un B&B à la Fouetterie, un hôtel (Le Saint Paul) et de deux restaurants (Le Saint Paul dépendant de l'hôtel dans le centre-bourg et Le relais de la Ronde à l'entrée Est de Vivy). Les besoins seraient alors de favoriser le maintien de l'hébergement touristique mais aussi son développement par la mise en valeur du patrimoine bâti existant (anciens bâtiment agricoles).

## EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Conformément aux enjeux de protection exprimés, la pérennité et le développement des exploitations agricoles requièrent le **maintien d'espaces cohérents** et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement de

ces activités et de leur organisation spatiale. Le maintien de l'activité agricole sur la commune passe essentiellement par la **préservation des terres exploitées ou exploitables**, en **maîtrisant l'étalement urbain**, qui soustrait de manière définitive des terres arables.

## LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

La diminution de l'usage de la voiture, dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, doit constituer un objectif de l'élaboration du PLU. Le projet de PLU doit alors veiller à favoriser et sécuriser les déplacements « doux » (non motorisés) dans le cadre des déplacements quotidiens entre les différents quartiers de la commune. La sécurisation des déplacements sur l'axe principal de la traverse de bourg devra être prise en compte lors du futur aménagement.

Le projet de PLU doit aussi prendre en compte ces déplacements dans le cadre d'une pratique sportive ou de loisirs (promenade, randonnée etc.), notamment pour favoriser la fréquentation touristique de la commune.

Si ce n'est pas de la compétence communale, le PLU ne devra pas entraver le projet de création d'un **parking de covoiturage** réalisé par le Conseil Départemental aux abords du rond-point de la Ronde. Ce parking sera idéalement situé à proximité de l'échangeur autoroutier et sur les axes majeurs de déplacements que sont la RD 767 et RD 347. La mise en place d'espaces dédiés au covoiturage permet de réduire les réticences des utilisateurs et de faciliter la mise en œuvre de ce processus.





## **PARTIE 1**

### **LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT**

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES  
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

## UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG

Dans le respect du Grenelle de l'Environnement, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de développement doit trouver prioritairement sa concrétisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des hameaux constitués et suffisamment équipés.

### UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG

Afin de répondre à la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles, de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens, de favoriser la fréquentation du commerces et des services et de soutenir l'animation locale, de protéger les paysages et les espaces naturels, la Municipalité souhaite confirmer le bourg comme espace déjà urbanisé pouvant accueillir de nouvelles constructions à moyen terme. **C'est donc cette entité qui doit recevoir la majorité du développement projeté en termes démographiques, d'équipements et d'activités économiques.**

L'analyse rapide du bourg permet de penser que celui-ci est en mesure d'accueillir la majorité des nouvelles habitations. En effet, des dents creuses et des poches « vides » au cœur de l'urbanisation ont été recensées ce qui permet de penser qu'elles supporteront une partie des besoins. De plus, le relief peu marqué du bourg permet de penser que si des extensions sont à prévoir, elles pourront être implantées sans nuire aux perceptions paysagères. Toutefois, depuis l'entrée est du bourg, il à noter que la perception sur les habitations du quartier des Bassauges est peu valorisante. Le dégagement de la vue depuis la départementale sensibilise l'intégration du nouveau quartier dans son paysage.

La sensibilité principale à prendre en compte, alors, est le risque inondation. Ce risque est pris en compte par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) qui est en cours de révision. Le bourg est venu s'étendre aux franges de la limite de la zone rouge du PPRi, au niveau du quartier des Bassauges et du pôle sportif. Afin de ne pas compromettre, la sécurité des biens et des personnes, il sera nécessaire de prendre en compte ce phénomène dans les propositions de développement.

### LA NÉCESSITÉ DE RECONNAÎTRE LE CARACTÈRE URBAIN DE CERTAINS HAMEAUX

La commune de Vivy dispose de nombreux hameaux, dont fait désormais parti le bourg historique. Ces hameaux font partie de l'histoire de la commune et leur développement s'est fait au fur et à mesure des documents d'urbanisme. Le PLU précédent reconnaissait de nombreux hameaux, constructibles, au sein de l'espace rural avec des possibilités d'extension. Afin de mettre en œuvre son projet et de limiter l'apport de population au sein de la zone agricole, la municipalité souhaite analyser chaque hameau afin de constater la pertinence de son développement.

Ainsi, l'analyse à la parcelle de chacun des hameaux, a soulevé que seuls les **hameaux des Saudières, du Chêne au Loup, du Moulin à vent, du Ciron et du Vieux Vivy ont été reconnus comme espaces urbains constitués**. Le choix s'est effectué selon plusieurs critères (le PPRi, l'organisation urbaine, les marqueurs d'urbanisation ancienne, les voies de dessertes, la situation dans l'organisation communale etc.) mais aussi par une **analyse des potentialités de densification** (comblement de dents creuses, découpage parcellaire etc.) afin de s'assurer qu'ils ne permettront pas un accueil trop important de nouvelles habitations en dehors de l'enveloppe urbaine. Les enveloppes constructibles des hameaux ont été redessinées afin de ne prendre en compte que l'existant, amenant parfois à étendre l'enveloppe. Ainsi, la possibilité de densification des hameaux peut être estimée à une **dizaine de logements maximum, dans l'optique où toutes les possibilités se réaliseront**.

**Les autres hameaux (L'Oucheraie, La Marchebot, Le Gué d'Arcy, Les Basses Rivières, Le Port, La Pichonnière et la Croix-Courault) ont été restitués à la zone agricole**. En effet, leur constitution avec un tissu urbain plus lâche, leur intégration totale à la zone rouge du PPRi ou leur forte possibilité de densification permet de penser que l'accueil de nouvelle population ne serait se faire sans nuire au projet d'aménagement ou à la sécurité des biens et des personnes. Ainsi, il est fait le choix de n'autoriser aux habitations existantes qu'une évolution modérée (extension, annexes et changement de destination sous conditions).

## OUTRE UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES, UNE TRAME VERTE À PROTÉGER

Avant d'identifier les possibilités de densification existantes au sein du bourg, les élus ont également cherché à définir quels espaces naturels et éléments végétaux sont importants à conserver et à protéger afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine naturel et paysager de la commune. Suite à un travail d'identification sur photographie aérienne et de terrain, **il a été décidé d'exclure du potentiel constructible les éléments suivants, constitutifs d'une trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération ou tout simplement de respirations vertes à préserver :**

- L'ensemble du parc arboré du château des Coutures, véritable écrin de végétation sur la frange ouest du bourg ;
- L'ensemble boisé et l'aire de jeux de la rue des Grands Champs, au cœur des quartiers résidentiels ;
- L'ensemble boisé, situé en partie en fond de jardin, aux Deux Sœurs marquant l'interface de la zone urbaine et de la zone rurale ;
- Le parc boisé du Manoir des Bassauges ;
- Le boisement des arrières de parcelle de la rue des Douves pour son rôle d'interface entre le résidentiel et les équipements communaux.

## UNE OPÉRATION DE 23 LOGEMENTS EN COURS DE PERMIS D'AMÉNAGER

Dans le secteur des Bassauges, une opération s'est montée le temps de l'élaboration du PLU. Le projet prévoit la réalisation de **23 logements sociaux** répartis en 17 logements pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite ainsi que 5 logements pour les familles (du T3 au T4). Il a été décidé de prendre en compte cette opération dans les logements nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement. En effet, la réalisation effective du programme de logement devrait se faire sur l'année 2015. Aussi, il a été décidé de décompter une partie de ce potentiel comme étant un « coup parti » pour prendre en compte le temps d'étude restant du PLU. Au rythme d'aménagement prévu par le projet de PLU, soit environ 9 logements par an, on peut considérer que sur ces 23 logements en cours, **seuls 14 verront le jour pendant la durée de vie du PLU** (les 9 restants étant considérés comme réalisés pendant la dernière année d'étude).

De plus, comme expliqué précédemment, ces logements ne sont pas décomptés des besoins en logements sociaux afin d'intensifier la réalisation de ce type de logements pour rattraper le retard communal.

## UN POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DU BOURG ESTIMÉ À UNE DIZAINE DE LOGEMENTS

Les contraintes de développement étudiées et les espaces naturels et formations végétales à protéger identifiés, la Municipalité a recensé les espaces disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg qui s'établissent de la manière suivante :

- 5 dents creuses (espace disponible sur voirie entre deux constructions existantes) ou autorisations d'urbanisme en cours (certificat d'urbanisme opérationnel, permis de construire ou demande de divisions) ;
- 5 jardins potentiellement densifiables ne présentant pas de difficultés particulières d'accessibilité. Concernant la densification de ces jardins, il est illusoire de penser que tous seront construits, la volonté de densifier reposant sur divers facteurs comme le besoin d'une rentrée d'argent, d'entretenir moins de superficie de jardin...

Au regard du rythme de ce type de densification observé sur la commune soumis à une certaine pression foncière on estimera que de l'ordre de 50% de l'ensemble de ce potentiel sera utilisé à l'issue du PLU, **soit 5 logements**.

## UNE RÉSORPTION DE LA VACANCE DIFFICILE À ESTIMER

Les données INSEE indiquent taux de vacance d'environ 6.9% sur la commune. Ce taux, déjà relativement faible pour être abaissé à 6% par la **récupération de 7 logements**. La majorité des logements vacants étant situés sur la rue Nationale d'après les élus, cet objectif est tenable puisque la commune a mis en route plusieurs processus pour améliorer le cadre de vie de cette route passante (Anjou cœur de ville et projet d'aménagement de la traversée du bourg).

## UN POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION

### Grille d'analyse du patrimoine bâti rural désaffecté

PLAN LOCAL D'URBANISME DE : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Type de bâtiment : \_\_\_\_\_

Localisation : \_\_\_\_\_

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : Absence d'habitation (en état) à proximité immédiate.			<i>Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.</i>
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)			<i>Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.</i>
Bâtiments et/ou installations agricoles en activités situés à moins de 100 mètres			<i>La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majoré par décision communale.</i>
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)			<i>L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.</i>
Valeur architecturale et patrimoniale			<i>Des critères spécifiques peuvent être définis</i>
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)			<i>Une emprise au sol minimum peut être exigée, ex : 100 m².</i>
Accessibilité			
Desserte par les réseaux			
Aptitude de terrain à l'assainissement autonome.			
Avis sur le changement de destination du bâti			

21

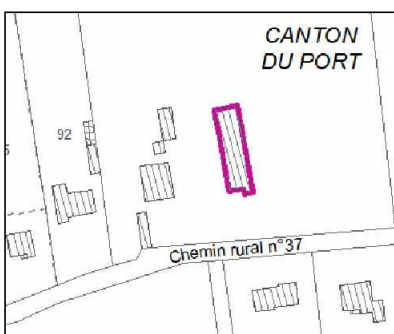
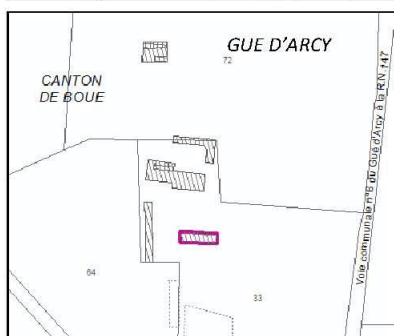
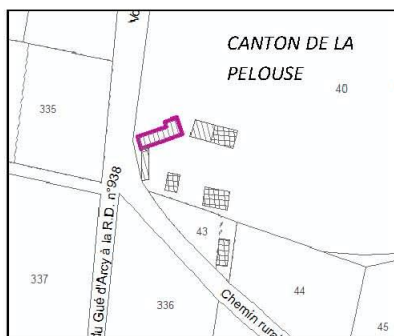
Afin de préserver le patrimoine bâti au sein de son espace rural, la municipalité a décidé d'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles sous conditions. Un relevé de terrain effectué par l'équipe municipale a permis d'identifier un nombre important de bâtiments de qualité servant autrefois à l'agriculture mais n'ayant plus de liens directs avec celle-ci aujourd'hui. Toutefois, afin de ne pas apporter de nouveaux logements au sein de l'espace rural, pouvant nuire à la pratique agricole, les élus ont fait une sélection de ces bâtiments en suivant les critères de la Charte « Agriculture et Urbanisme » de Maine-et-Loire :

Ces critères visent à trouver un compromis entre la pérennité du patrimoine communal, la fonctionnalité du futur logement et la réduction maximale de l'impact sur les activités agricoles (épandages, circulations etc.).

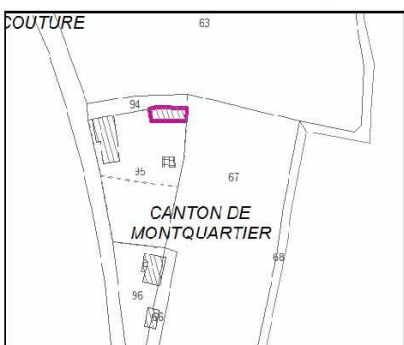
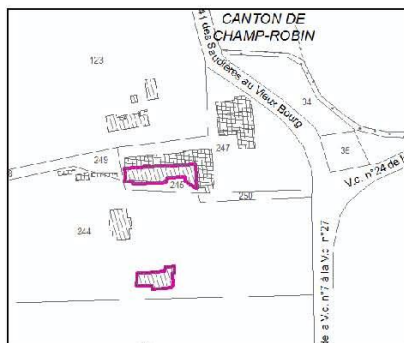
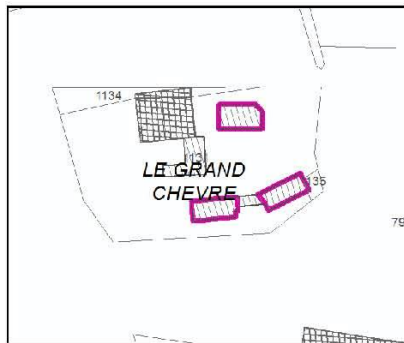
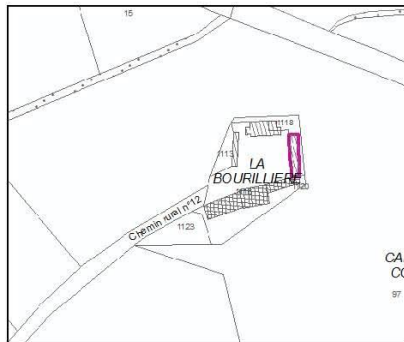
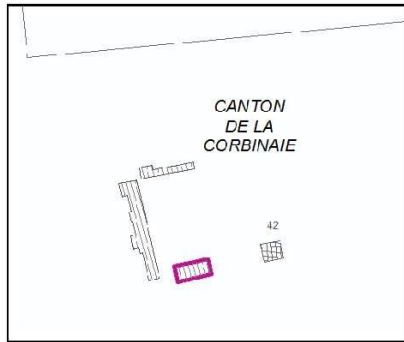
Aussi, la commune a identifié **15 bâtiments** pouvant faire l'œuvre d'un **changement de destination**. Toutefois, il est peu probable que l'ensemble de ces bâtiments se transforment en logements à l'horizon du PLU. En effet, ces opérations sont souvent coûteuses (travaux de réhabilitation, de restauration, aménagement des réseaux etc.) et la

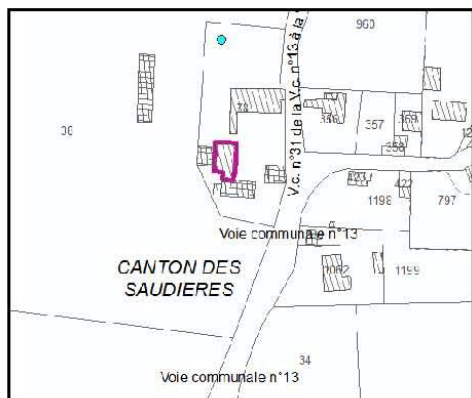
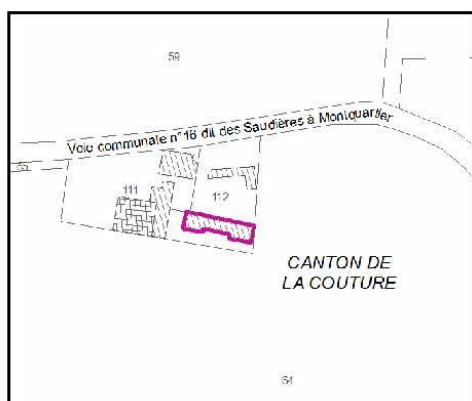
proximité avec les autres habitations du hameau ne sont pas toujours vendeuses (cour partagée, manque d'intimité etc.). Aussi, la municipalité a souhaité retenir un coefficient de 50 %, estimant que si **7 ou 8 logements** voyaient le jour par un changement de destination cela serait déjà beaucoup.

Les bâtiments retenus pour le changement de destination sont :









## UN SITE DE DENSIFICATION À MAÎTRISER

Comme expliqué précédemment, la municipalité a décidé de concentrer ses efforts sur l'accueil de la nouvelle population au sein du bourg. Pour mettre en œuvre ce projet, un site est directement apparu opportun, offrant la possibilité de réaliser une opération en rupture totale avec les aménagements en cours depuis les années 1950.

En effet, les différentes extensions « classiques » du bourg sur des terres agricoles ont laissés un espace d'environ 3.5 ha sans vocation particulière au cœur de l'urbanisation historique (frange urbaine de la rue Nationale et manoir des Bassauges) et des quartiers récents (rue des Bassauges et rue de la Poitevine).

La municipalité a souhaité afficher ce secteur, appelé désormais « Cœur de Bourg », dans son projet de développement afin d'encadrer et maîtriser le développement urbain de ce site au **potentiel d'environ 50 logements**.

Afin de réunir les avis des riverains sur l'aménagement du secteur, une réunion de concertation a été menée par la municipalité. Il en est ressorti aucune réticence particulière.

### DIAGNOSTIC DU SITE

- Une localisation stratégique à proximité immédiate de tous les équipements, commerces, services du bourg ;
- Une occupation du site aujourd'hui peu valorisée : Fonds de jardins, prairies, parcelles plus ou moins entretenues, quelques friches et quelques haies (cf. carte ci-après extraite de l'évaluation environnementale) ;
- Une trame bâtie ancienne identitaire à la périphérie du site, marquée par sa densité et des implantations bâties à l'alignement et en mitoyenneté, des habitations hautes, le registre de places et de venelles, le registre du mur ou du clos. Les murs permettent à chacun d'être chez soi, malgré la densité de l'espace et ils confèrent aussi une unité et une homogénéité à l'espace urbain, même si les formes architecturales sont très variées. En l'occurrence, pour le site Cœur de Bourg, construire en hauteur et selon des volumes plus imposants (cas des petits collectifs) ne constituera pas une révolution dans le mesure où cela correspond aux formes urbaines présentes dans le centre-bourg, à sa périphérie immédiate ;



- La trame arborée du parc du Manoir des Bassauges confère un écran végétal à la frange sud du site ;
- Un site enclavé mais qui possède de plusieurs possibilités d'accès. Un accès privé à l'extrémité sud-ouest de la parcelle est facilement mobilisable. Deux autres accès peuvent être créés, sur la rue de la Poitevinière et sur la rue des Bassauges mais cela nécessitera une récupération de parcelles privées aujourd'hui jardinées. Un accès piéton existant peut être récupéré afin de relier le site à la rue Nationale à l'extrémité nord-est du secteur. Enfin, un accès direct possible sur la rue Nationale s'il est réfléchi en parallèle du projet de déplacement de la boulangerie à la place de l'ancien garage automobile ;
- Une connexion facile aux réseaux puisqu'ils desservent l'ensemble des rues Nationale, des Bassauges, des Doves et de la Poitevinière ;
- L'évaluation environnementale a fait ressortir « L'intérêt de la zone est limité. Il n'y a pas d'espèces protégées rares ou patrimoniales et les espèces présentes ne définissent pas de zone humide, excepté le bassin. Une attention particulière doit être portée à la lisière sud avec le bois. »

### LES ENJEUX MAJEURS DU SITE

- Réussir une greffe urbaine avec le bourg ancien dans le respect des caractéristiques paysagères et urbaines du site et de ses abords ;
- Profiter de l'aménagement du secteur pour offrir une offre plus développée en circulations douces ;
- Prendre en compte les besoins du site en intégrant ses enjeux au projet de réaménagement de l'ancien garage automobile ;

Proposer une offre en logements propre à satisfaire les besoins des populations nécessitant d'être à proximité du centre-bourg (population jeune, population âgée ...).

### OCCUPATION DU SOL "COEUR DE BOURG"



Fond cartographique : Géoportail

A12.190A

## LE PROGRAMME RETENU

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.**

## LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

### 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.

## ÉNERGIE 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).

À 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.

### UN RELIQUAT DE LOGEMENTS À PRODUIRE

Malgré la forte mobilisation de son potentiel existant (changement de destination, comblement de dents creuses, résorption de la vacance, opération de densification en cœur de bourg etc.), il manque à la commune la réalisation de 7/8 logements. Aussi, après examen des différents sites pouvant permettre l'accueil de ces logements, le choix de la commune s'est porté sur le secteur des Grands Champs.

À l'origine, la commune souhaitait aménager l'ensemble du secteur en une seule et même opération afin de donner une réflexion d'ensemble, même si la superficie dépassait légèrement les besoins réels (surface de 1 ha permettant la réalisation d'une quinzaine de logements).



#### **Périmètre d'étude précédant l'Évaluation Environnementale**

Ce site a été choisi pour plusieurs raisons :

- Il se tient à distance du risque inondation et des nuisances de la rue Nationale ;
- Il est actuellement entretenu mais non occupé par de l'agriculture ;
- Il vient « terminer » la frange nord de l'enveloppe urbaine ;
- Il est facilement aménageable, permettant à la commune de réaliser une opération rapidement contrairement au projet du Cœur de Bourg ;
- Il bien desservi puisque bordé par deux routes et un chemin ;
- Les réseaux arrivent à proximité au bout de la rue des Grands Champs.

Durant l'étude une OAP avait été définie sur ce secteur et fut présentée lors de la concertation.



Lors de la réalisation de l'Évaluation Environnementale, des sondages pédologiques ont révélé la présence d'une **zone humide sur un quart du secteur**. Les élus ont alors fait le choix de retirer de la zone ouverte à l'urbanisation la partie est du site et de se concentrer à la simple satisfaction des besoins sur la partie à l'ouest de la haie traversant le secteur.

### SONDAGES ET ZONE HUMIDE PEDOLOGIQUES "GRANDS CHAMPS"



### LE MAINTIEN DES CONTOURS DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU BOIS DE MONTS

Afin de répondre aux besoins communaux, il a été exprimé la volonté de développer la zone d'activité du Bois de Monts en conservant la zone urbaine définie dans le PLU en vigueur.

La zone d'extension au sud de la ZA présente l'avantage d'être :

- desservie par les réseaux viaires : le coût d'aménagement de la zone sera moindre pour la commune qui souhaite se porter maître d'ouvrage sur l'opération
- d'être en façade de départementale : cet argument permet d'attirer les entreprises souhaitant disposer d'une vitrine. Toutefois, la commune souhaitant améliorer la perception de son entrée de ville, une vigilance sera de mise quant à l'aménagement paysager du secteur.

La zone d'extension au nord de la ZA présente l'avantage d'être en retrait de départementale, ce qui permet d'accueillir des activités artisanales plus difficiles à intégrer au paysage ou qui n'ont pas besoin de disposer d'une vitrine sur la départementale. Par contre ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et présentent un accès viaire à améliorer.

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)

**Concernant les déplacements**, la municipalité a souhaité anticiper les besoins en liaisons viaires et en liaisons douces des futurs quartiers. Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit les principales dessertes du secteur. **Le fait de concentrer l'accueil de population au sein des enveloppes urbaines existantes, et de n'envisager qu'une extension urbaine limitée**, à la périphérie immédiate des équipements communaux, commerces et services, peut **contribuer également à favoriser le recours aux déplacements en transport en commun ainsi qu'aux déplacements piétons ou en vélos**.

L'étude d'aménagement de la traverse du bourg permettra de prendre en compte les besoins liés à la traversée et à la fréquentation de la rue Nationale. Afin de ne pas entraver la réflexion, la nécessité de prendre en compte les déplacements sur cet axe très routier a bien été indiquée dans le projet d'aménagement mais n'a pas été concrétisée dans le règlement. Toutefois, afin d'assurer la sécurité des personnes, il n'a pas été prévu de débouché véhicules sur la rue Nationale depuis l'opération d'aménagement Cœur de Bourg.

**Concernant le développement des communications numériques, les possibilités d'action de la commune restent limitées**. Néanmoins, en privilégiant l'accueil de population dans les secteurs les mieux desservie, et en privilégiant un développement urbain regroupé sur le bourg, le projet d'aménagement vise à créer des conditions favorables à l'accès aux communications numériques et à l'extension des réseaux si nécessaire.

### PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE

Si la volonté de préserver les paysages urbains et ruraux de la commune a contribué au choix de densifier l'enveloppe urbaine et de choisir un site d'extension urbaine au moindre impact paysager, **la municipalité a également affiché la volonté de préserver et de mettre en valeur des éléments identitaires et patrimoniaux spécifiques à la commune**, notamment :

- Le secteur urbain constitutif de l'histoire vétusienne (Centre bourg) ;
- Les édifices bâtis, témoins de l'histoire de la commune (demeure de qualité...) ;
- Le patrimoine bâti ancien, témoins de l'histoire rurale de la commune en favorisant sa réappropriation pour éviter sa disparition (ruines...).

Dans un souci de préserver les paysages et les éléments identitaires de la commune, la municipalité a également décidé de préserver **les ensembles naturels majeurs** de la commune (Bois des Monteaux, parcs et boisements urbains) mais aussi des **allées arborées et des haies agricoles** contribuant à l'animation des paysages urbains et ruraux. Les haies agricoles ont été repérées selon le travail d'inventaire réalisé par le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine (PNRLAT). Un tri a été effectué selon leur rôle dans la biodiversité, dans le paysage et selon la pérennité de la haie.

### LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le risque majeur de la commune est le risque inondation déjà géré par le règlement du PPRI Val d'Authion. En complément de ce règlement, la commune a veillé à ne pas apporter de nouvelle population au sein de la zone rouge du PPRI et à réduire l'emprise des zones urbaines au sein de celle-ci.

Le projet veille à ne rapprocher les populations de la forêt (risque d'incendie) et des activités génératrices de nuisances (exploitations agricoles, station d'épuration...).

**LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Dans un souci de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles de toute nouvelle urbanisation, la Municipalité a cherché à optimiser le potentiel disponible au sein des enveloppes urbaines des bourgs (dents creuses, espace densifiable, potentiel de renouvellement urbain), et à favoriser la réappropriation du bâti existant (logements vacants et potentiel en changement de destination).

Une recherche d'optimisation du potentiel disponible n'étant rien sans une définition adéquate des enveloppes d'urbanisation, la Municipalité a défini l'enveloppe urbaine du bourg dans une logique d'économie foncière et de compacité. Une fois le potentiel disponible identifié, la Municipalité a cherché à l'optimiser en recherchant une densité supérieure à celle observable en diffus et supérieure à celle observée dans la dernière décennie sur la commune.

*Voir le chapitre « Un développement de l'urbanisation axé sur le bourg » pour plus de détails.*



## **PARTIE 2 :**

# **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

### **LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE**

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS



Son projet de développement déterminé, la Municipalité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (cf. définition règlementaire, partie 4) : urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), agricole (**A**), naturelle et forestière (**N**).

## LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG

**Le bourg de Vivy constitue un espace urbanisé conséquent et déjà équipé.** Il a donc été reconnu par une zone urbaine mixte, permettant l'accueil de logements, de commerces, d'équipements et de services. Cette zone urbaine est strictement délimitée à l'enveloppe urbaine existante, au droit des constructions déjà existantes et y incluant leur jardin ou parc arboré. La zone UA a été délimitée afin de prendre en compte les façades urbaines de la rue Nationale pour le fait qu'elles proposent une organisation urbaine typique des aménagements de centre ancien, nécessitant un règlement adapté.

Les terres agricoles sont donc exclues de la zone urbaine. Néanmoins, une exception ponctuelle à ce principe a été faite:

- Deux parcelles et deux morceaux de parcelles situés le long de la rue des Trois Cocardes ont été intégrés à l'enveloppe urbaine. Ces parcelles entièrement desservies par les réseaux et situées entre deux rangées d'habitation permettent l'accueil de 4 habitations. Elles ont été considérées comme des dents creuses, le trait de zone U s'est alors appuyé sur les limites des jardins des parcelles attenantes.

**Le centre-bourg de Vivy présente une certaine qualité patrimoniale** avec notamment une très faible présence de bâti récent (maison de bourg de forte hauteur), **des implantations à l'alignement ou des murs de clôture en pierres et un front urbain marqué. Aussi, un secteur spécifique nommé « UA », a été créé pour tenir compte des spécificités architecturales et urbanistiques des constructions qui s'y trouvent : hauteur des habitations, implantation par rapport à la voirie et aux limites séparative, etc.**

**Les extensions urbaines plus récentes ne reprenant pas l'ensemble de ces caractéristiques ont été incluses dans un secteur urbain spécifique nommé « UB »** (voir les parties « caractéristiques des tissus urbains » et « paysage » du tome 1 du rapport de présentation).

**Concernant la majorité des fonds de jardin**, attendant à une maison, **il a été fait le choix de les inclure en zone urbaine**, car ils ne constituent plus un espace agricole et n'ont donc plus de justification à être classés en tant que tel. Il aurait pu être fait le choix de les classer en zone naturelle, mais ces espaces ne revêtant aucun intérêt écologique particulier, il semblait plus opportun d'y permettre une éventuelle densification (garage, abris de jardin...), profitable à une gestion économe des espaces agricoles.

**Pour les équipements scolaires, associatifs et administratifs du bourg (école, mairie, point poste...), il n'est pas défini de secteur spécifique**, de par leur diffusion dans l'enveloppe urbaine existante. En revanche, le règlement de la zone U est rédigé de manière à permettre leur évolution.

## LA RECONNAISSANCE DES ENVELOPPES URBANISÉES DE CERTAINS HAMEAUX

Sur les nombreux hameaux dont dispose la commune, cinq hameaux ont été reconnus par un **secteur « Ah »**. La logique qui a prévalu lors de la délimitation de ces secteurs est la recherche d'espaces urbains constitués nécessitant une reconnaissance afin de leur permettre une évolution et une densification limitée.

Comme expliqué précédemment, l'analyse à la parcelle de chacun des hameaux, a soulevé que seuls les **hameaux des Saudières, du Chêne au Loup, du Moulin à vent, du Ciron et du Vieux Vivy ont été reconnus comme espaces urbains constitués**. Le choix s'est effectué selon plusieurs critères (le PPRi, l'organisation urbaine, les marqueurs d'urbanisation ancienne, les voies de dessertes, la situation dans l'organisation communale etc.) mais aussi par une **analyse des potentialités de densification** (comblement de dents creuses, découpage parcellaire etc.) afin de s'assurer qu'ils ne permettront pas un accueil trop important de nouvelles habitations en dehors de l'enveloppe urbaine principale du bourg. Par rapport au PLU en vigueur, les enveloppes constructibles des hameaux ont été redessinées afin

de ne prendre en compte que l'existant, amenant donc à réduire les enveloppes précédentes mais parfois à étendre l'enveloppe. **Ces 5 hameaux sont donc identifiés en secteur « Ah ».**

## DES ZONES SPÉCIFIQUES D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

Trois secteurs sont reconnus par une **zone UE** spécifique à vocation d'accueil d'équipements :

- Le secteur regroupant **le cimetière, les services techniques et la salle des associations**. La parcelle située au sud du cimetière a été intégrée au secteur afin de permettre un éventuel développement des équipements déjà en place.
- Le secteur regroupant **la salle des fêtes, la salle omnisport et les terrains de sports**. La parcelle située à l'ouest des terrains de sport a été intégrée au secteur afin de ne pas entraver un éventuel développement des équipements déjà en place.
- La **station d'épuration**, à la sortie nord-ouest du bourg.

## DES ZONES SPÉCIFIQUES D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS (HORS AGRICULTURE)

La **zone d'activité du Bois de Monts** est reconnue par une **zone UY** spécifique à vocation d'accueil d'activité. Elle reprend les contours du permis d'aménager de la zone. Des potentialités existant au sein de cette zone, il n'a pas été prévu d'extension. Toutefois, la partie nord du site a été classé en 2AUy puisque celles-ci ne sont pas desservies par les réseaux. Le secteur non aménagé au sud de la zone, déjà classé en UY au PLU en vigueur, profite d'une visibilité sur la départementale, d'aménagements de voiries déjà réalisés et d'accès au réseau d'eau potable. Il a donc été conservé en zone UY. Par contre, l'aménagement du site comportant de forts enjeux paysagers, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour la zone. L'évaluation environnementale de ce site a soulevé que le fossé situé à la frange ouest de la zone est une **zone humide selon le critère de végétation**. Les sondages pédologiques effectués sur le secteur n'ont pas révélé de présence de zone humide selon le critère pédologique. Lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, il sera nécessaire de prendre en compte la préservation du fossé séparant la zone d'activité actuelle et future.

Une extension de la zone vers l'ouest avait préalablement été prévue mais les sondages pédologiques ont révélés la présence de deux zones humides sur le secteur. Dans la logique « éviter, réduire, compenser », la commune à souhaiter privilégier l'évitement de ces zones humides.

Le secteur du MIN et de l'entreprise Terrena a été classé en **zone UY** afin de leur permettre un développement.

Les autres activités artisanales ou commerciales diffuses dans le bourg pourront évoluer, voire de nouvelle s'implanter, car inscrites en zone UA ou UB à vocation mixte.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) nommés Ay ont été créés autour des activités éparpillées au sein de la zone agricole n'ayant plus de lien direct avec celle-ci. Ces secteurs ont été définis et délimités de manière à reconnaître l'existant afin de permettre l'évolution et le maintien des

### OCCUPATION DU SOL "EXTENSION ZA - BOIS DE MONT"



activités existantes lors de l'approbation du PLU. Ainsi, 7 secteurs Ay ont été créés, reconnaissant :

- Les activités de serrurerie, vente de palettes et calendriers en entrée est du bourg (secteur des Halliers);
- L'activité de paysagiste en arrière du Chêne au Loup ;
- L'activité de transporteur au nord du Moulin à Vent ;
- L'activité d'ambulance aux abords de l'échangeur de l'autoroute ;
- Les activités de vente et restauration aux abords du rond-point de La Ronde ;
- L'entreprise Faliénor. Cette activité aurait pu rester dans la zone agricole puisqu'elle a été reconnue comme telle par le préfet de Maine-et-Loire. Toutefois, sur la commune de Vivy, sa vocation première est la production de substrats et produits organiques. Aussi, la municipalité a souhaité permettre une évolution encadrée de cette entreprise en créant un STECAL propre à son activité. Le secteur Ay s'attache donc à reconnaître l'emprise actuelle de l'entreprise. Durant la procédure d'élaboration du PLU, l'entreprise a fait connaître le besoin d'agrandissement de ses bureaux, afin de rapatrier le siège administratif sur le site de Vivy. La municipalité, souhaitant favoriser le maintien et le développement d'une activité source d'emplois majeur sur la commune, a donc décidé d'autoriser l'extension des bureaux au nord du site de Faliénor, par un agrandissement du secteur Ay, tout en préservant des espaces tampons avec les habitations avoisinantes. Saumur Agglo indique dans son avis sur le premier arrêt de projet que l'emprise identifiée dans le PLU est cohérent et hors du champ du projet économique agricole en cours d'étude. De plus, la Chambre de Commerce et d'Industrie indique aussi que le foncier désigné pour l'entreprise Faliénor correspond aux projets de l'entreprise.

Ainsi, hormis pour le site de Faliénor, les secteurs Ay reprennent l'emprise actuelle occupées par les activités.

Enfin, afin de permettre l'extension de la carrière de Vivy 3, un **secteur « Nc »** a été créé. Ce secteur reprend le périmètre d'extension défini dans l'étude d'impact réalisée en mars 2013.

## LE ZONAGE DES SECTEURS À URBANISER À COURT OU MOYEN TERME

**Les secteurs du Cœur de Bourg et des deux Sœurs destinés à recevoir des opérations d'ensemble, ont été classés en secteur à vocation dominante d'habitat correspondant à des espaces naturels non équipés à urbaniser à court ou moyen terme.**

Au regard de la capacité des réseaux et des voies existant en périphérie immédiate de la zone, leur ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU est envisageable. Ces secteurs ont donc été identifiés en zone dite « **1AU** » ouverte à l'urbanisation, avec une différenciation réglementaire marquée par l'indice « **h** », indiquant une vocation principale d'habitat. De plus, une autre différenciation réglementaire a été réalisée entre les deux sites pour faciliter la lecture du règlement (différence de conditions d'accès et de desserte, plantations à réaliser ou à préserver...).

## LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Municipalité s'est intéressée à la protection des trames vertes et bleues de la commune. Ces trames sont certes primordiales pour le maintien d'une certaine biodiversité locale, mais également pour la qualité du cadre de vie des habitants. Cette protection est avant tout passée par l'identification en zone naturelle et forestière des principaux éléments la constituant.

En effet, la zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel. Cette zone est préservée de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La Municipalité a donc décidé **d'identifier en zone naturelle des ensembles boisés conséquents** comme le Bois des Monteaux, le parc du château des Coutures, le parc du château de Nazé ainsi que les bois des Saudières pour leur intérêt écologique, économique et paysager. Les limites des zones N correspondant à des boisements ont été réalisées par un contour précis de l'état actuel des bois lors de l'élaboration du règlement-document graphique.

**Le bois situé au lieu-dit « Les Hauts de Madon »** a été classé en zone naturelle pour son animation du paysage de la route départementale 751, pour l'intégration des habitations dans le paysage et pour son rôle de relais dans la Trame Verte et Bleue communale.

**La carrière de Vivy 2** a aussi été classée en zone N puisque son exploitation devrait s'arrêter au profit de la carrière de Vivy 3.

Enfin, **deux sites situés au cœur de l'espace naturel**, ont été classés en secteurs « NI » : le plan d'eau de loisirs des Monteaux et une parcelle au pied du Pont du Gué d'Arcy. Ce premier étant aménagé de petits équipements, le secteur « NI » spécifique lui permet l'adaptation, la réfection et l'extension modérée de constructions existantes mais aussi les constructions, installations et aménagements légers à vocation sportive, de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique ...). Afin de créer une petite aire de loisirs au bord de l'Authion, ce secteur « NI » a donc été appliqué aussi à la parcelle en contrebas du pont du Gué d'Arcy.

Les entités naturelles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes...). **La Municipalité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination.** Afin de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes et la remise en cause du caractère naturel des lieux, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lié au changement de destination »). Afin de permettre également une adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisée sous des conditions d'emprise au sol. **Les bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé ont fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.**

## LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES

### UNE ZONE FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

**Le reste de l'espace rural est classé en zone agricole, nommée « A », reconnaissant ainsi la valeur économique et agronomique des terres, et permettant le développement des exploitations agricoles.** La zone A est destinée à préserver les terres agricoles de toutes constructions ou installations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs (pylônes, antenne...). Ont donc été classés en zone agricole, l'ensemble des bâtiments liés à l'activité agricole (hangar, chais, stabulations...) qui ne sont pas intégrés à un tissu urbain.

Le parti d'aménagement retenu affichait la volonté de permettre le développement de l'activité agricole et de l'activité touristique, d'autant plus que plusieurs exploitations agricoles ont aujourd'hui diversifié leurs activités avec la transformation et la vente à la ferme des produits de l'exploitation, mais également la création de gîtes ou de chambres d'hôtes. De plus, la Municipalité désire permettre aux agriculteurs la possibilité de faire évoluer leur bâti d'habitation en fonction de leurs besoins. **À cette fin, l'ensemble des exploitations agricoles ont été classées en zone A et au sein des sièges et sites d'exploitations agricoles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.** Au total, quinze bâtiments pourraient permettre soit l'accueil du logement de l'exploitant (sous conditions définies par le règlement), soit des gîtes, chambres d'hôtes ou des locaux liés au prolongement ou à la diversification de l'activité agricole (local de vente...).

## LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE

Les entités agricoles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes...). **La Municipalité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination.** Afin de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lié au changement de destination »). Afin également de permettre une adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisée sous des conditions de distance à l'habitation et d'emprise au sol.

Les bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé ont fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.

## LA DÉLIMITATION D'AIRES D'ACCUEIL POUVANT NÉCESSITER DES ÉVOLUTIONS LÉGÈRES

Deux STECAL ont été créés au sein de la zone agricole afin de reconnaître leurs particularités :

- **Un secteur « Av »** délimite l'aire d'accueil des gens du voyage
- **Un secteur « Ac »** délimite les terrains accueillant les installations temporaires d'un cirque itinérant.

La vocation des terrains n'étant plus agricole, il a été décidé de les retirer de la zone A afin de leur permettre une évolution encadrée et maîtrisée. Leur délimitation s'est cantonnée à l'existant.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Globalement, **la qualité du patrimoine culturel, paysager et architectural de la commune est préservée à travers la rédaction des articles 6,7 et 11 de chaque zone.** Celle-ci vise à préserver les caractéristiques du bâti ancien lors des interventions portant sur ces bâtiments (respect des matériaux, des ouvertures, implantation des constructions sur la parcelle...), tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec des constructions plus modernes, dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle, et en permettant une certaine recherche architecturale (toiture terrasse, toiture végétalisée...).

## LA PROTECTION DES FORMATIONS VÉGÉTALES ET DES ZONES HUMIDES

La Municipalité a souhaité utiliser différents outils de protection dont elle dispose dans le cadre d'un PLU afin de préserver les paysages et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, outre **le fait de classer en zone naturelle « N » l'ensemble des boisements et les espaces participants à la Trame Verte urbaine.**

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* ». **La Municipalité a utilisé cet outil pour protéger diverses formations végétales et bâtiments contribuant à la qualité des paysages urbains et ruraux.** Ainsi, les boisements du quartier des Deux Sœurs, du Manoir des Bassauges et de l'espace public des Grands Champs ont été protégés pour leur rôle dans la Trame Verte communale et dans la qualité de vie des vétusiens. De même, de nombreuses haies ont été protégées afin de maintenir le paysage rural et bocager de la vallée de l'Authion ainsi que pour leur rôle dans l'intégration paysagère de l'urbanisation existante (haie longeant la voie ferrée, haies en entrée de ville est etc.) mais aussi future (extension prévue au quartier des Deux Sœurs). Toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger, identifiés sur les documents

graphiques du règlement, doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires.

Afin de prendre en compte le risque pour la sécurité des biens et des personnes, représenté par un arbre en mauvais état sanitaire, situé dans un parc, ainsi que les besoins liés à la présence d'habitations à proximité, l'abattage de quelques sujets est autorisé dans le cadre d'une intervention très ponctuelle suivant leurs localisation (accès, extension de construction, piscine), afin de ne pas remettre en cause le caractère arboré ou végétalisé du site.

À l'échelle du territoire rural, l'ensemble des boisements, quelle que soit leur superficie, est reconnue par la zone naturelle N. **Le recours à de la protection au titre de l'Espace Boisé Classé (EBC)** s'est fait, d'un part, pour le Bois des Montaux de par son importance dans la lecture du paysage vétusien (appui boisé). La disposition n'a pas été prise sur le secteur « **Nc** » prévu pour l'exploitation de la carrière de Vivy 3 afin de ne pas remettre en cause le projet. D'autre part, en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme permettant de classer les espaces boisés qu'ils soient « à protéger ou à créer », la municipalité a décidé d'instaurer une bande d'EBC entre les futurs bureaux de Faliénor et les logements existants au nord de la parcelle.

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ». **La Municipalité a utilisé cet outil pour protéger les zones humides révélées lors des sondages pédologiques.** Ainsi, les zones humides des Grands Champs et de la zone d'activités du Bois de Monts ont été protégées dans le règlement.

## LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

38

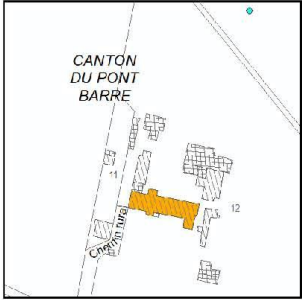
Le parti d'aménagement affiche la volonté de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Si la mise en valeur de certains édifices passent par des actions extérieures au PLU, **la protection du patrimoine remarquable non protégé est passée par une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.** Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou inconsideré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.

De plus, le changement de destination des éléments bâtis de qualité est autorisé au sein des zones agricoles et naturelles, afin de favoriser la réhabilitation de ce patrimoine identitaire et animant le paysage rural.

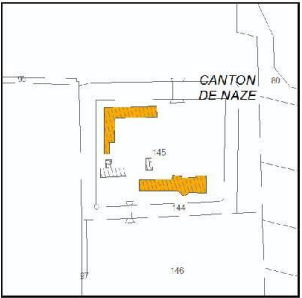
Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 sont les suivants :







Propriété  
inaccessible





## LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Dans les dispositions générales du « Règlement-pièce écrite », il est rappelé que :

- Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.
- En application de l'article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).





## **PARTIE 2**

# **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

### **TABLEAU DES SURFACES**

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Nom de zone ou de secteur	Surface en ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>108,6</b>
UA	10,7
UB	60,8
UE	14,7
UY	25,9
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>5,7</b>
1AUh1	3,5
1AUh2	0,4
2AUy	1,8
<b>Zone agricole</b>	<b>1867,4</b>
A	1805,9
<i>Ac</i>	<i>4,8</i>
<i>Ah</i>	<i>27,9</i>
<i>Av</i>	<i>0,3</i>
<i>Ay</i>	<i>34,7</i>
<b>Zones naturelles</b>	<b>356,3</b>
N	315,3
Nc	23,1
NI	17,9
<b>Total général</b>	<b>2344,1</b>

## **PARTIE 2**

# **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

**LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES**

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

## LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

### **Article 3**

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

Afin de s'assurer de la bonne desserte des opérations, en cas de création de voirie, la largeur minimale de chaussée est fixée à 3 m.

### **Article 4**

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, a, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ainsi que l'utilisation de ces eaux dans les établissements accueillant du public, ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, l'acquisition de ces équipements de loisirs s'étant démocratisée, dans un souci de protection des eaux.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un lotissement, seul l'enterrement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

### **Article 5 :**

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

### **Article 6 et 7 :**

Ces articles sont réglementés de manière à encourager la densité.

### **Article 8 et 9 :**

Ces articles sont rédigés de manière à ne pas compromettre une densification des espaces.

**Article 10 et 11 :**

Ces articles sont rédigés de manière à favoriser l'intégration des constructions dans les paysages et leur environnement immédiat.

L'article 11 est rédigé de manière à, d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune, et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Il n'est en revanche pas fixé de conditions particulières pour les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, leur faible volumétrie diminuant leur impact paysager. Il s'agit dans la plupart des cas d'abris de jardins qui sont souvent vendus en kit. Il est fait de même pour les piscines couvertes, qui ne peut recevoir le même type de toiture qu'une habitation...

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, en rapport avec le caractère naturel des lieux, si une clôture est édifée en limite d'une zone naturelle ou agricole, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns recherchent par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...).

**Article 12 :**

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

**Article 13 :**

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère. Ainsi, pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives. Le recul imposé des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux voies est précisé aux articles 6 et 7.

**Article 14 :**

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

**Article 15 :**

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

**Article 16 :**

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.



Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités réglementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.

## LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

### LA ZONE UA

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés de la commune caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

#### IDENTIFICATION

Cette zone correspond au centre-bourg historique s'étirant le long de la route départementale n°347. Il s'agit d'un espace urbanisé densément bâti, caractérisé par une certaine homogénéité quant à l'implantation des constructions, vecteur de l'identité de tous ces ensembles anciens. Le bâti ancien du centre-bourg est ainsi en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie et quand ce n'est pas le cas, un mur vient structurer l'espace public.

La zone UA est dotée des équipements publics (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est entièrement concernée par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

#### DESTINATION

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie des lieux.

#### SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

##### **Articles 1 et 2 :**

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales naissantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravanning, carrières sont strictement interdits.

**Article 6 et 7 :**

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi en zone UA, l'article 6 est rédigé de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

**Article 10**

Les maisons de bourg présentes en centre ancien se distinguent par une hauteur plus importante que les constructions présentes dans les extensions récentes. Les hauteurs autorisées en zone UA ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain.

**Article 12**

Au regard de la densité du bâti ancien et de la présence d'un front bâti rendant parfois difficile l'aménagement d'espaces stationnement, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logements.

**LA ZONE UB****CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des services, équipements et activités.

**IDENTIFICATION**

Elle identifie les espaces agglomérés récents du bourg.

Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

La zone UB est dotée des équipements publics (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est entièrement concernée par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Elle est aussi très partiellement touchée par **le Plan de Prévention des Risques d'inondations du Val d'Authion (PPRI)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame spécifique. Pour

ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU).

## DESTINATION

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Les espaces de respiration à préserver font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme, afin de permettre un minimum d'évolution (extension, annexes...) aux propriétés bâties liées à ces jardins.

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### **Articles 1 et 2 :**

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales nuisantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravanning, carrières sont strictement interdits.

### **Article 4 :**

Certaines parcelles n'étant pas desservies par l'assainissement collectif, et la collectivité compétente n'ayant pas prévu d'extension de réseau, il est précisé que les constructions nouvelles nécessitant un assainissement doivent soit se raccorder au réseau collectif, quand celui-ci existe, soit créer un assainissement autonome.

### **Articles 6 et 7 :**

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 1.50 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

**Article 12**

---

Afin d'encourager la densification du bâti au sein de la zone urbanisée, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logements.

**LA ZONE UE****CARACTÈRE DE LA ZONE**

C'est une zone à vocation dominante d'équipements collectifs.

**IDENTIFICATION**

La zone UE identifie les pôles d'équipements à l'ouest du bourg comprenant le cimetière, une salle municipale et les ateliers municipaux ainsi que les équipements sportifs au sud du bourg.

Elle est dotée des équipements publics (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est entièrement concernée par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Elle est aussi très partiellement touchée par **le Plan de Prévention des Risques d'inondations du Val d'Authion (PPRi)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame spécifique. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU).

52

**OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

Elles visent à permettre l'évolution des équipements en place, voire l'installation de nouveaux, tout en veillant à leur intégration paysagère.

**SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES****Articles 1 et 2 :**

---

Ils sont rédigés de manière à ne garantir que les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

**Article 6 et 7 :**

---

Ils sont rédigés de manière à ne pas entraver la réalisation d'équipements qui, selon la destination, peut avoir des contraintes techniques particulière.

**Article 8,9 et 10**

---

Non réglementé

**LA ZONE UY****CARACTÈRE DE LA ZONE**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités (industrielles, artisanales, de bureaux et de service).

**IDENTIFICATION**

La zone UY identifie la ZA du Bois de Monts, le secteur du Marché d'Intérêt National (MIN) et la station d'épuration.

La zone UY est dotée des équipements publics suivants : eau potable, défense incendie, électricité. Les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est entièrement concernée par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

Elle est aussi partiellement touchée par **le Plan de Prévention des Risques d'inondations du Val d'Authion (PPRi)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame spécifique. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU).

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère.

#### SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

##### **Articles 1 et 2 :**

---

Ils sont rédigés de manière à garantir le caractère industriel ou artisanal de la zone.

##### **Article 6 et 7 :**

---

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains tout en prenant en compte les besoins liés à l'implantation d'activités ainsi qu'à leur situation en bordure de départementale.

Ainsi, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, hormis pour un alignement sur la RD 347 où le retrait est fixé à 25 m minimum.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver le développement d'activités en place. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

##### **Article 8,9 et 10**

---

Afin de ne pas entraver les besoins particuliers des activités, ces articles ne sont pas réglementés.

## LES ZONES À URBANISER

### ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Zone au sein de laquelle les constructions 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 durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## IDENTIFICATION

- **Secteur « 1AUh<sub>1</sub> »** à vocation dominante d'habitat correspondant au cœur d'îlot délimité par la rue Nationale, la rue des Bassauges, la rue des Doves et l'avenue de la Poitevinière.
- **Secteur « 1AUh<sub>2</sub> »** à vocation dominante d'habitat délimité par la rue des Grands Champs, la voie communale de la Déhaiserie et le rue Saudière.

Cette zone est concernée par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

## DESTINATION

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en matière d'accueil de population nouvelle (en complément des terrains libres ponctuels à combler dans l'agglomération et les hameaux).

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

**Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### Articles 1 et 2

Il est rappelé à l'article 2 que pour être autorisées les constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'assurer de la concrétisation des grands principes d'aménagement voulus par la Municipalité. Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée.

### Articles 6 et 7 :

Afin de dessiner les nouvelles rues, de ne pas entraver la densité et d'inciter à une réflexion sur l'implantation des constructions sur la parcelle, l'alignement est autorisé. Toutefois, des constructions en retrait sont autorisées. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

### Article 12 :

Afin d'anticiper la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, il est exigé la création d'une place de stationnement minimum plus une place de stationnement « visiteur ».

### Article 13 :

Y sont règlementés les principes d'intégration paysagère et de préservation de végétation existante prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

### IDENTIFICATION

- **Secteur « 2AUy »** à vocation dominante artisanale correspondant à l'extension future de la ZA du Bois de Monts.

Cette zone est concernée par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

### DESTINATION

La zone 2AU est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à moyen ou long terme.

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

**Les dispositions réglementaires visent à empêcher toute évolution du site susceptible d'entraver son urbanisation ultérieure.**

### SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Afin de ne pas entraver le futur projet et dans la mesure où une procédure de modification du PLU devra être effectuée pour ouvrir la zone à l'urbanisation en temps voulu, la majorité des articles ne sont pas réglementés. Toutefois, l'article 2 n'autorise que les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), afin d'éviter des aménagements privés pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

55

## LA ZONE AGRICOLE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### IDENTIFICATION

Zone correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Un secteur Ac** est créé pour identifier des terrains accueillant les installations temporaires d'un cirque itinérant ;

**Un secteur Ah** est créé pour identifier des hameaux dispersés au sein de l'espace rural dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées ;

**Un secteur Av** est créé pour identifier l'aire d'accueil des gens du voyage ;

**Un secteur Ay** est créé pour délimiter les activités artisanales, commerciales ou de services implantées au sein de la zone agricole et leur permettre une évolution encadrée.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement- Pièce écrite pour le risque argiles).
- **le Plan de Prévention des Risques inondation Val d'Authion (PPRi)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame en pointillés. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;

## DESTINATION

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Tous les secteurs créés ont pour finalité d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol autorisées, en permettant a minima une évolution limitée des constructions existantes.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### Articles 1 et 2 :

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. S'agissant d'espaces agricoles encore non construits, cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives. Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, **et, sous réserve pour les parcelles identifiées comme soumises au Plan de Prévention des Risques inondation Val d'Authion (PPRi)** de respecter les dispositions réglementaires de ce plan (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU), est autorisé sous conditions :

#### dans le secteur Ac :

Identifiant les terrains d'accueil temporaire d'un cirque itinérant seuls sont autorisés :

- ⇒ l'extension modérée des constructions existantes ;
- ⇒ les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) ;
- ⇒ le stationnement temporaire de caravanes ;

#### dans le secteur Ah :

Identifiant les hameaux ayant fait l'œuvre d'une analyse parcellaire pour estimer leur potentiel de densification et leur fonctionnement urbain les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage (garage, piscine, abri de jardin ...) sont autorisés. De plus, les constructions à vocation artisanale et de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat sont aussi autorisées afin de prendre en compte l'existant.



**dans le secteur Av :**

Identifiant le terrain d'accueil des gens du voyage existant et équipés seule la construction et l'installation d'infrastructure nécessaires à son fonctionnement sont autorisées.

**dans le secteur Ay :**

Identifiant les activités artisanales isolées en milieu rural ou soumises au Plan de Prévention des Risques inondation, les constructions et installations autorisées se limitent aux constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (production de substrats, stockage...) ainsi que les entrepôts, bureaux et services liés à ces activités. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est aussi autorisée afin de reconnaître et pérenniser l'existant.

**dans le reste de la zone A :**

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation qui ne pourrait s'implanter au sein des secteurs Ay. S'agissant d'espaces agricoles encore non construits, cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations encore plus restrictives que pour le secteur Ay déjà bâti. C'est pourquoi sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, en construction nouvelle ou par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;
- le logement de l'exploitant agricole par changement de destination, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;

Comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le bâti existant en zone agricole, non lié à l'exploitation agricole (exemple : écart occupé par des non agriculteurs). Il s'agit de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement liés par exemple à la naissance d'un enfant ou au maintien à domicile d'une personne âgée, à l'accueil d'un handicapé ou à la simple volonté d'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants. Concernant la valorisation du patrimoine bâti, la commune comporte des granges pouvant par changement de destination accueillir de nouvelles familles sans recours à la construction neuve ou être transformées en hébergement touristique contribuant au développement du tourisme vert ou en activité de bureau ou d'artisanat pour un entrepreneur désirant travailler chez lui. Il est donc possible de procéder à des évolutions mesurées et strictement encadrées afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine, à la qualité des paysages, aux caractéristiques du bâti traditionnel et enrayer le mitage de l'urbanisation. Ainsi seuls sont possibles :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - ⇒ qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
  - ⇒ qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante (300 mètres maximum) peut être autorisée uniquement si le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes ;
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension mesurée des habitations, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - ⇒ que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇒ que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
  - ⇒ de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum (pas de limite pour les piscines) ;

- ⇒ d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle est rattachée ;
- ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...) des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
  - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou pour la conservation, la restauration et la mise en valeur de zones humides, sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'Eau ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne ;
- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

---

**Articles 6 et 7 :**

Par rapport aux voies qui desservent le milieu rural, l'alignement est autorisé. Une distinction est faite entre l'autoroute, les routes départementales et les autres voies afin de tenir compte des différences de trafic entre ces voies :

- Pour l'Autoroute A85 et pour la RD 347 au sud du Rond-Point de la ronde, l'interdiction de construire dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe routier est appliquée.
- Pour la RD 347 à l'ouest du Rond-Point de la Rondet et la RD 10, l'interdiction de construire dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe routier est appliquée.
- Pour la RD 767, un retrait minimal de 15 mètres devra être respecté.
- Pour les autres RD, un retrait minimal de 10 mètres devra être respecté.

Pour les autres voies, une distinction est faite entre leur intégration à une zone urbanisée (secteur Ah) ou à la zone agricole stricte (zone A). Ainsi, en secteur Ah, l'alignement ou le recul de 2 mètres sont autorisés afin de favoriser la densification du secteur. Dans la zone A un recul minimal de 5 mètres devra être respecté.

---

**Article 9 :**

Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, l'emprise au sol des constructions autorisée a été règlementée de manière à correspondre à la vocation de chacun des secteurs.

---

**Article 10 :**

La hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles et à usage d'habitation est portée à 6 m au sommet de l'acrotère pour des raisons d'intégration paysagère des constructions.

---

**Article 11 :**

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions. Par exemple les toitures peuvent être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade en conservant la teinte d'origine. Par ailleurs, les dispositions réglementaires générales pour les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et forestières de par

leur rôle technique qu'elles doivent jouer (protéger des animaux, par exemple) et de par les mètres linéaires qu'elles recouvrent (limiter le coût financier).

### Article 13 :

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions à usage agricole, souvent volumineuses, il est imposé que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...), l'insertion de la nouvelle construction dans le site pouvant également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

## LA ZONE NATURELLE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone correspondant aux 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### IDENTIFICATION

**La zone N** correspond aux parties boisées à l'est du territoire communal, correspondant majoritairement à la ZNIEFF du Bois de Monteaux, ainsi qu'aux abords des châteaux des Coutures et de Nazé.

**Un secteur Nc** est créé pour identifier le site d'extension de la carrière des Monteaux.

**Un secteur NI** est créé pour identifier le plan d'eau des Monteaux et l'aire de loisirs du Gué d'Arcy.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).
- **le Plan de Prévention des Risques inondation Val d'Authion (PPRi)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par une trame en pointillés. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;

### DESTINATION

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- protection des espaces naturels de la commune.

### SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### Articles 1 et 2 :

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...) ainsi que les

exploitations forestières. Comme pour la zone agricole A, pour les mêmes raisons et avec les mêmes précautions, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée.

Les carrières et installations nécessaires à l'extraction de matériaux sont autorisées dans le seul secteur Nh délimité selon le projet de carrière déjà évoqués.

---

#### **Article 4 :**

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

---

#### **Articles 6 et 7 :**

Par rapport aux voies qui desservent le milieu rural, l'alignement est autorisé. Une distinction est faite entre l'autoroute, les routes départementales et les autres voies afin de tenir compte des différences de trafic entre ces voies :

- Pour l'Autoroute A85 et pour la RD 347 au sud du Rond-Point de la ronde, l'interdiction de construire dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe routier est appliquée.
- Pour la RD 347 à l'ouest du Rond-Point de la Rondet et la RD 10, l'interdiction de construire dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe routier est appliquée.
- Pour la RD 767, un retrait minimal de 15 mètres devra être respecté.
- Pour les autres RD, un retrait minimal de 10 mètres devra être respecté.

Pour les autres voies, une distinction est faite entre leur intégration à une zone urbanisée (secteur Ah) ou à la zone agricole stricte (zone A). Ainsi, en secteur Ah, l'alignement ou le recul de 2 mètres sont autorisés afin de favoriser la densification du secteur. Dans la zone A un recul minimal de 5 mètres devra être respecté.

---

#### **Article 9 :**

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. L'ensemble des emprises au sol des constructions autorisées étant déjà règlementée à l'article 2, l'article 9 n'est pas règlementé dans l'ensemble de la zone N, hormis pour les secteurs Nc et NI où toutes les constructions ne pourra excéder 5% de l'unité foncière.

---

#### **Article 10 :**

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais à condition de règlementer la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions est portée à 3.50 m au sommet de l'acrotère, ceci également pour des raisons d'intégration paysagère des constructions.

---

#### **Article 13 :**

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions, il est imposé que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...), l'insertion de la nouvelle construction dans le site pouvant également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).



## **PARTIE 2**

### **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

**LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

LES AUTRES PRESCRIPTIONS



## Emplacement réservé

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la Municipalité a défini des emplacements réservés, à son bénéfice pour lesquels les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

- Aménagement de deux voies de desserte entre l'Avenue de la Poitevinière et le secteur d'aménagement 1AUh1
- Aménagement d'une liaison douce entre la rue Nationale et le secteur d'aménagement 1AUh1
- Aménagement d'une voie de desserte entre la rue des Baussauges et le secteur d'aménagement 1AUh1
- Aménagement d'une liaison douce entre la rue Robert Schumann et la rue Nationale

## **PARTIE 2**

### **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

**LES AUTRES PRESCRIPTIONS**



## LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)



Espace Boisé Classé à préserver ou à créer

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger au moyen de l'outil réglementaire des Espaces Boisés Classés (EBC), qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, ou des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme qui permettent une protection plus souple.

Les élus ont fait le choix d'utiliser l'outil EBC sur l'ensemble du Bois des Monteaux, déjà reconnu comme une Zone d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

Un EBC à créer a aussi été rajouté, suite à une demande survenue lors de la concertation, au niveau de l'entreprise Faliénor afin de créer un espace tampon entre le site administratif de l'entreprise et les habitations existantes situées à proximité.

## LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

\*\*\*\*\* Haie à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Parc, jardin ou boisement à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



Bâtiment à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

65

L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* ».

Aussi, dans un souci de cohérence avec le parti d'aménagement retenu qui vise notamment à préserver la qualité du cadre de vie, la Municipalité a utilisé cet outil pour **protéger diverses formations végétales** essentiellement au niveau des espaces urbanisés existants afin de préserver l'intégration de bâtiments dans le paysage et la présence de poumons verts participant de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au « Règlement - Documents graphiques » doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-4 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires (exemple : replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité arborée du secteur) comme précisé à l'article 13 du règlement des zones concernées.

Les éléments identifiés par cet outil sont :

- Les bois urbains participant à l'animation des paysages et offrant des espaces de respiration dans les secteurs urbanisés (Parc du Manoir des Bassauges, boisements des Deux Sœurs et des Grands Champs).
- Les haies structurant l'espace agricole. Les haies protégées ont été sélectionnées à partir de l'inventaire réalisé par le PNR Loire-Anjou-Touraine. Cet inventaire recense toutes les haies présentes sur le territoire communal et les catégorise selon leur degré de menace de disparition et de fonctionnalité écologique. Partant du principe que les haies les moins menacées n'avaient pas de raisons de disparaître, il a été décidé de ne protéger que les

haies présentant une menace forte ou très forte de disparition et présentant une fonctionnalité écologique élevée.

- La haie longeant le secteur 1AUh2 à l'ouest a été rajoutée à l'inventaire. Si elle n'a pas révélé de caractère écologique particulier lors de l'Évaluation Environnementales, elle permet néanmoins de créer un filtre paysager pour intégrer les constructions à venir. L'impact paysager du nouveau quartier depuis la route de Neuillé sera alors moindre.
- 22 éléments de patrimoine bâti (présentés précédemment) ont été protégés au vu de leur typologie, volumétrie et/ou éléments de modénatures présentant un intérêt architectural prononcé, que ce soit pour la préservation de l'histoire communale ou pour son aspect exceptionnel.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement ou de Programmation

Afin de bien identifier les secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmes ont été définies, un aplat a été rajouté aux documents graphiques du règlement. Cela permet d'attirer l'attention et de renvoyer à la pièce n°3 du PLU.

## LE CHANGEMENT DE DESTINATION

### Bâtiment identifié où le changement de destination est autorisé sous conditions

**Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement et d'activité est ouvert sous conditions, pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique en zone agricole ou naturelle.** La Municipalité a souhaité, pour répondre aux objectifs pouvant être contradictoires de limitation de la création de nouveaux logements en zone agricole d'un côté, et de préservation et mise en valeur du patrimoine bâti rural traditionnel, procéder à ce travail d'identification qui a été fait en s'appuyant sur la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire.

Des membres de la commission PLU se sont donc rendus sur le terrain pour repérer et photographier au sein de la zone agricole et naturelle tous les bâtiments qui pouvaient être susceptibles de changer de destination. Le bureau d'études a ensuite vérifié l'emprise au sol des bâtiments.

Les 15 bâtiments identifiés ont été présentés précédemment.

## LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

### Site archéologique (source DRAC -Porter à connaissance et POS approuvé)

Les sites archéologiques représentés proviennent de la carte fournie par la DRAC, dans le cadre du Porter à la Connaissance de l'Etat, et du zonage du PLU en vigueur. Des dispositions réglementaires, prises dans les dispositions générales du Règlement-pièce écrite, indiquent :

- « Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de

donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée). »

## L'ARTICLE L.111-6 DE LA LOI BARNIER

### — — — Recul des constructions nouvelles à respecter au titre de l'article L.111-6 (loi Barnier)

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme indique : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

Classée comme voie à grande circulation, la RD 347 est concernée par le recul de 75 m, la municipalité a donc décidé de l'afficher sur le Règlement – documents graphiques. Les besoins d'aménagement de la zone sud de la ZA du Bois de Monts nécessitent une modification de cette règle, un dossier de justifications spécifiques a alors été ajouté au Rapport de Présentation de ce PLU.

## LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES



Zone humide probable issue de la prélocalisation de la DREAL

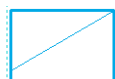


Zone humide pédologique ou botanique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour indication, les zones humides prélocalisées par la DREAL ont été ajoutées au Règlement-Document graphique. Cette prélocalisation par photo-interprétation est un pré-repérage devant impérativement donner lieu à un travail de terrain pour tout projet en phase pré-opérationnelle, les zones humides devant être délimitées précisément sur la base des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009 (critères floristiques et pédologiques) au titre de la loi sur l'eau.

Les zones humides pédologiques révélées par le travail de sondages réalisés dans le cadre de l'Évaluation Environnementale ont été distinguées par un autre figuré et protégées au règlement. En effet, la connaissance de sa présence amène des enjeux de protection.

## LES RISQUES



PPRi de l'Authion



Canalisation de transport de gaz



Cercle des effets létaux significatifs (ELS)



Cercle des premiers effets létaux (PEL)



Cercle des effets irréversibles (IRE)



Ancienne décharge communale

Le report de la **zone inondable du PPRi Val d'Authion, de la canalisation de gaz et de ses bandes d'effets ainsi que de la localisation de l'ancienne décharge communale** aux documents graphiques du règlement permet d'attirer l'attention des pétitionnaires et de renvoyer à l'application des dispositions réglementaires spécifiques.



## PARTIE 3

### LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

#### LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

#### COMPARAISON DES SURFACES

*Nota : Les numéros de parcelles indiqués sont ceux du cadastre numérisé de 2014. La configuration du parcellaire et les numéros des parcelles peuvent donc différer de ceux du cadastre d'origine du PLU en vigueur. Les éléments révisés par rapport au PLU sont les suivants :*

## LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES

### UNE AUGMENTATION SENSIBLE DES ZONES URBAINES NE REPRÉSENTANT PAS LA RÉALITÉ

Dans l'ancien PLU, **86,8 ha étaient intégrés à la zone U, dans le projet de PLU, ce sont 108,6 ha** qui sont considérés en zone urbaine. La majeure partie de cette augmentation peut être expliquée par l'aménagement de secteurs situés en zones AU dans l'ancien PLU (quartier des Bassauges et quartier des Halliers) et donc reconnus en zone urbaine aujourd'hui. Le relicat s'explique alors par la redéfinition ponctuelle de l'emprise de la zone urbaine qui sera détaillée ci-après.

La particularité majeure du PLU précédent était d'autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation au sein des **secteurs Nh**. Ces secteurs, éparpillés sur tout le territoire représentaient à eux seuls **85 ha**, soit quasiment le total de la zone urbaine (zones d'activité et d'équipement comprises). Même si une partie de ces secteurs était contrôlée par le règlement du PPRi, on peut comptabiliser qu'environ 42 ha étaient situés en dehors de celui-ci et donc densifiables. Dans le projet de PLU, les secteurs Ah reprennent la logique de densification en autorisant les constructions nouvelles, ils peuvent donc être comparés aux secteurs Nh de l'ancien PLU.

Aussi, si l'on compare les 172 ha urbanisables de l'ancien PLU (zones U + secteurs Nh) aux 136,5 ha dans le projet de PLU (zones U + secteurs Ah), on peut constater que la commune a fait un **effort considérable de réduction de ses zones urbaines en restituant environ 35,5 ha à la zone agricole ou naturelle**.

70

### UNE ADAPTATION DES ZONES URBAINES AUX FRANGES DE L'ENVELOPPE DU BOURG

À hauteur du bourg, les zones Ua, UE et Up de l'ancien PLU sont majoritairement reconduites en zones UA, UE et UB dans le PLU d'aujourd'hui. De plus, les zones AU aménagées depuis ont été intégrées à la zone UB.

**Des ajustements sont toutefois effectués pour prendre en compte l'existant, s'adapter à l'aménagement réel des secteurs, ainsi que pour prendre en compte des aménagements de fonds de jardins qui font désormais partie intégrante du tissu urbain.**

La redéfinition de l'enveloppe urbaine a amené les aménagements suivants :

- **La salle des associations**, préalablement intégrée à la zone UB, a été basculée en zone UE.
- **Le secteur Nh des Deux Sœurs** a été basculé, jusqu'à la parcelle n°154 en zone UB. Les parcelles n° 262 et n°50 n'étant pas aménagées à l'heure actuelle elles n'ont pas été intégrées à la zone urbaine.
- **Sur la rue des Sautières**, les parcelles n°246 et 247 ont été intégrées complètement à la zone urbaine puisque les constructions existantes ne sont désormais plus en lien avec l'activité agricole. Les arrières de parcelles n°202, 203, 260 et 261 ont aussi été basculées en zone UB pour reconnaître leur partie intégrante au tissu urbain et pour permettre la densification des jardins sur des parcelles équipées de tous les réseaux, à proximité immédiate des services et commerces du centre bourg.
- **La lisère sud-est de la zone UB au nord de la rue Nationale** a été réduite pour se cantonner à reconnaître l'emprise exacte du quartier C. De Bussy.
- **Une partie de la parcelle n°83 en entrée est de centre-bourg** a été intégrée à la zone UB afin de reconnaître l'espace de stationnement lié à l'activité en place sur la parcelle n°281.
- **La zone UB a intégré la zone AUh des Halliers et Nh du Champ Robin** puisqu'elles font partie désormais du tissu urbain. La parcelle n°130 et une partie de la n°131 situées sur le chemin menant au Vieux Bourg ont été

intégrées considérant qu'elles sont en lien avec l'enveloppe urbaine et que l'aménagement de la parcelle 131 ne porterait pas préjudice au paysage ou à l'environnement communal.

- **Le bâtiment situé sur la parcelle n°98 au croisement de la rue des Doves et de la rue des Bassauges** a été intégré à la zone UB puisqu'il n'a plus de lien avec l'activité agricole.
- **Les parcelles situées à l'ouest de la rue des Trois Cocardes** ont toutes été intégrées à la zone UB puisqu'elles sont toutes desservies par l'ensemble des réseaux et qu'elles présentent une typologie de dent creuse. De plus la parcelle n°220, entourant de part et d'autre les constructions existantes sur cette frange urbaine, appartenant à un agriculteur dont l'exploitation est viable sur la durée du PLU, il est permis de penser que ce dernier n'aménagera pas l'ensemble des parcelles au risque de ne plus pouvoir accéder à sa parcelle cultivée.
- **Une partie de la parcelle n°9 situées à l'ouest des terrains de sport classée en UE au précédent PLU a été basculée en zone agricole** puisque la commune ne dispose pas de besoin de développement de ses équipements.

**Au total, ce sont 4.7 ha de zone urbaine qui ont été restitués à la zone agricole et 1.6 ha de zone agricole qui ont été intégrés à la zone urbaine, soit 3 ha de restitution de zone agricole.**

Le redécoupage du contenu de l'enveloppe urbaine a amené les aménagements suivants :

- **Le secteur Nhe prévu pour les équipements liés au quartier des Grands Champs** a été intégralement basculé dans la zone UB. En effet, une partie ayant été aménagée à vocation de logements sociaux et l'autre partie comprenant le bois protégé, le secteur d'équipement défini n'a plus lieu d'être.
- **Les limites nord et sud de la zone UA** ont été complètement redessinées afin de ne prendre en compte que la première rangée d'habitations le long de la rue Nationale et afin d'exclure les constructions les plus récentes ne participant pas à la préservation du caractère historique de la zone.
- **Le secteur d'aménagement prévu au PLU précédent**, nommé « AUe » était moins important que le secteur Cœur de Bourg prévu dans le projet de PLU. Aussi, des espaces non aménagés situés en zone Up ont été récupérés pour permettre de définir un projet plus conséquent dans la zone 1AUh1.

**Ces aménagements n'impactent pas la consommation d'espaces naturels ou agricoles puisqu'ils se situent au cœur de la zone urbaine.**

## UNE ADAPTATION DES LIMITES DES HAMEAUX

Au sein de l'espace rural, les zones Nh du PLU précédent ont partiellement été reconduites en zones Ah dans le projet de PLU. Si certains secteurs ont été intégralement rebasculé en zone agricole pour toutes les raisons définies précédemment, les cinq hameaux reconduits ont aussi fait l'œuvre d'une redéfinition de leurs pourtours.

**La logique principale de définition de l'enveloppe des hameaux a été de reconnaître l'enveloppe urbaine continue en s'appuyant sur l'existant.**

La redéfinition des enveloppes urbaines des hameaux a amené les aménagements suivants :

- **Hameau des Saudières** : Les extrémités sud-ouest et est du hameau ont été retirées de l'enveloppe urbaine puisque des parcelles non aménagées (n°34 et n°1076, 1077 et 973) marquant franchement les limites du tissu urbain. De plus, l'apport trop important de population dans ce hameau n'est pas compatible avec l'exploitation agricole située au sud du hameau. L'arrière de la parcelle n°1066 a été restituée à la zone agricole afin de ne pas favoriser l'urbanisation de second rang. Enfin une partie de la parcelle 1060 a été intégrée au hameau afin de reconnaître l'aménagement d'un bassin lié à une habitation.
- **Hameau du Chêne au Loup** : La zone Nh a été majoritairement reconduite. L'habitation située sur la parcelle 76 a été intégrée au hameau du fait de sa position en continuité de l'enveloppe urbaine. Une partie de la parcelle n°34 a aussi été intégrée, du fait qu'elle se positionne comme une dent creuse dans l'aménagement

longitudinal du hameau. Enfin, le fond de jardin de la parcelle 137 a été restitué à la zone agricole afin de ne pas favoriser la création d'une urbanisation en second rang.

- **Hameau de la Croix-Courault/ du Moulin à Vent** : Dans le précédent PLU, le secteur Nh était très large, allant de la rue Nationale à l'allée des Mortiers. Le secteur Ah s'est donc limité à reconnaître l'existant ainsi qu'un « coup-parti ». En effet, la parcelle n°1 située sous l'entreprise de transport fait l'œuvre aujourd'hui d'un Permis d'Aménagé autorisé. Cette future opération a donc été intégrée à l'enveloppe du hameau. Par contre, l'entreprise de transport et les terrains situés au nord ont été restitués à la zone A puisqu'ils correspondent clairement à des espaces cultivés ou entretenus. La parcelle n°3 située sous le chemin rural a été intégrée à la zone agricole du fait de l'emprise importante de son terrain la tenant en retrait de l'enveloppe urbaine.
- **Hameau du Vieux Vivy** : Une refonte importante de l'enveloppe du Vieux Vivy est proposée dans le projet de PLU. En effet, l'ensemble des habitations situées au sud de la voie communale n°7 ont été restituées à la zone agricole. La zone inondable du PPRi Val d'Authion venant à peu près se limiter à la voie, il a été décidé de ne pas encourager l'apport de population au cœur ou à proximité de ce secteur inondable. L'enveloppe a donc été délimitée strictement, restituant les parties non aménagées des parcelles n°1 et 31 pour éviter la création de nouvelles habitations. L'emprise des habitations situées sur les parcelles n°6, 7 et 8 au nord de la voie communale n°7 ont été intégrées au hameau puisqu'elles n'ont plus de liens avec l'activité agricole.
- **Hameau du Ciron** : Le hameau est entièrement situé en zone inondable, l'urbanisation s'est donc concentrée au cœur du hameau marquée par la zone bleue du PPRi où le règlement permet la construction d'habitations principales. Les ajustements majeurs de la révision consistent à restituer à la zone agricole ou naturelle les parcelles situées à l'est, à l'ouest et au sud du hameau. La parcelle 151 située à l'entrée est du hameau est une extension de l'enveloppe située entièrement en zone rouge au PPRi, elle a donc été restituée à la zone agricole. Le secteur Nh a été réduit à l'ouest, considérant que les parcelles 144 et 131 de la v.c. n°10 marquent la limite de la zone urbaine du hameau. Les parcelles 102 et 64, au sud, ont été restituées à la zone agricole puisque seule la parcelle 64 est aménagée, ce qui place la parcelle 102 en coupure d'urbanisation, et qu'elles sont toutes deux situées en zone rouge du PPRi.

**Au total, cette redéfinition des enveloppes permet de restituer 15 ha à la zone agricole ou naturelle.**

## UNE ADAPTATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ET D'ÉQUIPEMENT

- **La zone UYr du secteur du M.I.N.** se cantonnait à la reconnaissance de l'emprise de cette activité. Cette zone a été reconduite et y a été intégrée l'emprise de l'entreprise Terrena, n'étant pas reconnue comme une activité agricole. Les hangars et l'habitation situés sur les parcelles n°153 et 161 ont été basculés en zone A puisqu'il s'agit de bâtiments liés à une exploitation agricole.
- **Les secteurs de la rue Creuse, de la Croix Verte et des Bonnes Femmes** sont redessinés afin de tenir compte des limites des opérations d'aménagement. Ainsi sur les parcelles 27 (à l'ouest) et 102/52 (à l'est), la zone UB du POS est légèrement réduite au profit de la zone A. Les parcelles 57 et 106 sont aussi réduites pour ne prendre en compte que le front urbain et éviter le redécoupage sur les fonds de parcelles. **De plus, l'extrémité nord de la rue de la Croix Verte** est réduite à la limite de l'existant afin d'affirmer la volonté d'arrêter l'urbanisation linéaire. **Ainsi, environ 1.3 ha est restitué à la zone agricole.**
- **La zone UYr du Bois de Monts** a été définie sur l'emprise des parcelles aménagées et/ou équipées. La partie non équipée en réseau ayant été reconduite en zone 2AUy.
- **Le secteur Nhe de la station d'épuration** a été reconduit en zone UE et son emprise a été redimensionnée afin de prendre en compte l'ensemble des équipements de la station.
- **Le secteur Nhe prévu à l'entrée ouest du centre-bourg** a été basculé en zone N, l'ensemble des secteurs UE définis permettant de recevoir de nouveaux équipements si les besoins s'en faisaient sentir.



Au total, ce sont 3 ha de zone urbaine qui ont été restitués à la zone agricole ou naturelle et 5.6 ha de zone agricole ou naturelle qui ont été intégrés à la zone urbaine, soit 2.6 ha de ponction de la zone agricole ou naturelle. Toutefois, on peut soulever que cela concerne majoritairement une reconnaissance d'équipements ou d'activités existantes.

## UNE REDÉFINITION DES SECTEURS D'URBANISATION PRINCIPAUX

Le secteur d'urbanisation du nord de la route de Candé-sur-Beuvron était classé en zone UBd dans le POS. Cette reconnaissance en zone urbaine a contribué à un développement linéaire déconnecté du bourg (situé à env. 1km de la mairie) et cette urbanisation récente n'est pas sans conséquences sur les paysages (implantation sur un point haut), la sécurité routière (multiplication des accès) et les réseaux. En outre, l'urbanisation récente n'a pas contribué à créer un véritable hameau (absence d'espaces publics (places, placettes, voies secondaires, densité des constructions faibles...). **La municipalité a désiré rompre avec ce développement urbain linéaire, déconnecté du bourg**, dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles, les incidences sur les paysages, les risques en matière de sécurité routière, mais également les coûts pour la collectivité. Il bascule alors intégralement dans la zone N du PLU compte tenu de l'éloignement de ce secteur vis-à-vis du bourg, de la desserte partielle par les réseaux, de sa situation au cœur d'un environnement naturel (situé entre la forêt de Frileuse et la vallée du Beuvron) et de la superficie importante des parcelles. **De l'ordre de 5 ha sont ainsi restitués à l'espace naturel.**

**Le secteur de La Haye est un espace urbanisé, conséquent, classé en zone urbaine UB au POS, qui présente toutes les caractéristiques d'un hameau.** Au regard de ces caractéristiques urbaines et de sa desserte par les réseaux et de la possibilité de combler quelques dents creuses encore présentes, la municipalité a souhaité confirmé le caractère constructible de cet hameau mais d'en redéfinir les limites :

- **Une zone UA a été créée afin de prendre en compte le noyau historique du hameau.**
- **Le contour de la zone urbaine a été resserré** afin de ne prendre en compte que l'existant ou les parcelles disposant d'un certificat d'urbanisme ou de permis de construire. Ces évolutions marquent la volonté d'arrêter l'urbanisation linéaire mais aussi de limiter la création d'habitation dans ce secteur éloigné du bourg et de ses équipements. Les parcelles concernées sont les suivantes : 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 40, 41, 42, 101, 5, 6, 112, 113, 130, 138 et 137. **Ainsi, 2 ha sont restitués à la zone agricole.**
- **Entre le secteur de La Haye et le secteur de La Roche, la coupure d'urbanisation est réaffirmée.** Aussi, la zone UB au POS concernant les parcelles 20, 21, 22 et 23 est restituée à la zone agricole. Cette évolution intervient afin de prendre en compte la Trame Verte et Bleue du SCoT, d'une part, et la volonté d'arrêter les extensions linéaires des zones urbaines, d'autre part. **Ainsi, 0.7 ha est restitué à la zone agricole.**

## LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER

En dehors des zones AU reconnues en zone urbaines, les principales évolutions concernent la redéfinition des besoins communaux en matière de développement. Définis dans le projet d'aménagement et de développement durable, les besoins communaux en termes d'accueil de logements correspondent au besoin de 95 nouveaux logements. Les possibilités de densification des UA/UB et Ah, les possibilités de changement de destination et la résorption d'une partie de la vacance permettent de penser qu'environ 38 logements seront réalisés au cœur des espaces urbanisés ou par la réappropriation de bâtiments existants.

Ainsi, la réalisation d'environ 57 logements se devait d'être encadrée par des opérations d'aménagement. A raison d'une densité préconisée par le SCoT de 15 logements/ha, **les besoins en zone à urbaniser représentent environ 3.8 ha.** Dans ce cadre, des choix d'aménagement ont dû être effectués, les zones AU du PLU précédent non aménagées à l'heure actuelle étant largement plus généreuses (env. **14.8 ha**).

La commune souhaitant privilégier le renforcement de son bourg, le choix du secteur du cœur de bourg s'est porté comme une évidence. Ce secteur situé au sein même de son enveloppe urbaine, classée en zone AUe au précédent PLU, apparaît comme un secteur stratégique d'aménagement permettant de mettre en œuvre, par exemple :

- la préservation des terres agricoles et naturelles en se concentrant sur un secteur enclavé au cœur de l'urbanisation ;
- le renforcement de la fréquentation des commerces, services et équipements du bourg en apportant la nouvelle population au plus près de ceux-ci,
- l'amélioration du fonctionnement urbain en ouvrant de nouveaux axes de déplacements dans un secteur aujourd'hui imperméable ;
- la réalisation d'une opération d'ampleur répondant à plus de la moitié des besoins communaux sur les 10 ans à venir etc.

**Ce secteur d'environ 3.5 ha permettra l'accueil d'environ 50 logements**, il assure donc la quasi-totalité des besoins en logements en opération d'aménagement.

Pour le reliquat des 6/7 logements supplémentaires à réaliser, le choix s'est porté sur une bande d'urbanisation venant aux franges de l'enveloppe urbaine existante au lieu-dit des Deux Sœurs. Cet **espace d'environ 0.4 ha** était classé en secteur Nh au précédent PLU. Il concerne des terres entretenues mais non cultivées et viendra terminer l'urbanisation du quartier Grand Champs en se situant dans le prolongement des voies du quartier. Placé derrière une haie existante, les nouvelles constructions auront un impact moindre dans le paysage.

Aussi, les zones AU prévues au précédent PLU sur le pourtour sud-ouest de l'enveloppe urbaine existante non pas été reconduites.

## LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA ZONE D'ACTIVITÉ

La municipalité a souhaité préserver le secteur « est » non aménagé de la zone d'activité du Bois de Monts par un classement en **zone à urbaniser à long terme** (zone 2AUy), afin de se laisser le temps de créer les réseaux et équipements adéquats. Elle était entièrement classée en zone urbanisable dans l'immédiat au PLU précédent.

## LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les principales évolutions concernant les zones agricoles et naturelles sont la création de STECAL pour reconnaître les activités n'ayant plus de lien avec l'activité agricole ou forestière. De plus, une zone N était délimitée au sud du territoire communal, elle a été intégrée à la zone A dans le projet de PLU.

En effet, les activités n'ayant plus de liens avec l'activité agricole ou forestière et nécessitant de préserver des marges d'évolutions même limitées ont été classées en **secteur « Ay »**. Au nombre de 7, les emprises délimitées pour 6 d'entre elles se cantonnent à reconnaître l'existant. Dans le PLU précédent, 3 activités étaient intégrées à des secteurs Nh (constructibles) et 3 à la zone agricole.

**Pour l'entreprise Faliénor**, le zonage en Ay permettait de reconnaître le fait qu'elle n'avait plus de lien avec l'activité agricole et lui permet donc de se développer dans les limites du STECAL. Le détournement de l'emprise du secteur s'est attaché à reconnaître les terrains appartenant à l'entreprise. En effet, celle-ci ayant contacté la commune pour lui exposer ses projets de développement, le PLU s'est attaché à permettre l'évolution encadrée de cette entreprise source majeure d'emplois sur la commune.

Dans le PLU actuel, le site de Faliénor était rattaché à un secteur « NI » d'environ 55ha. Ce secteur autorisait entre autre « *l'extension des constructions ou des installations existantes, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface totale de plancher hors œuvre nette* ». Ce secteur s'étirait de la frange sud du hameau du Ciron au hameau du Port entre les rues de la Croix Bleue et des Bigottières. Dans le PLU actuel, il a été privilégié un développement plus limité (environ 28 ha dont 13 ha d'occupé) et plus concentré autour du site en évitant de se rapprocher des habitations.

Le secteur Ay de Faliénor représente désormais 28 ha (dont env.13 ha d'occupé) alors que le secteur NI précédent représentait 55 ha.

Une évolution majeure de la zone naturelle a consisté à inscrire dans le PLU un **secteur « Nc »** autorisant l'exploitation de carrière. Ce secteur a été défini afin de permettre l'exploitation de Vivy III à proximité de Vivy I et II. Cette volonté communale d'autoriser une nouvelle exploitation provient des besoins définis dans le Tome 1 et des motivations suivantes (extrait du résumé non technique de l'étude d'impact) :

- Motivations d'ordre géographique :
  - ⇒ Continuité géographique avec Vivy 2 ;
  - ⇒ Contexte local déjà marqué par l'extraction de sables ;
  - ⇒ Terrains en dehors des périmètres de protection rapprochés ou éloignés de captages AEP ;
  - ⇒ Terrains en dehors des zones les plus sensibles d'un point de vue écologique ;
  - ⇒ Situation géographique stratégique et privilégiée : accès facile et sans la traversée d'aucune agglomération.
- Motivations d'ordre technique :
  - ⇒ Gisement connu depuis 1980 et de bonne qualité ;
  - ⇒ Création de l'installation de traitement de la Zone Artisanale de Vivy (49) à vocation de plateforme multimodale ;
  - ⇒ Limitation des impacts du projet d'extension de la carrière sur l'environnement (pas de traitement sur site).
- Motivations d'ordre économique :
  - ⇒ Matière première permettant de pérenniser l'activité de la société (continuité avec Vivy 2) ;
  - ⇒ Matériaux alluvionnaires de qualité permettant d'alimenter les centrales à béton TPPL ;
  - ⇒ Réponse à la demande locale en matériaux alluvionnaires ;
  - ⇒ Maintien d'emplois directs et indirects.
- Motivations d'ordre environnemental :
  - ⇒ Défrichement, décapage et réaménagement coordonnés ;
  - ⇒ Zones à sensibilités écologiques fortes évitées ;
  - ⇒ Respect des préconisations et orientations du SDAGE.

Au vu de tous ces critères, la municipalité reconnaît le besoin de développement de l'activité de carrière sur sa commune et a donc souhaité inscrire dans son PLU un secteur dimensionné aux besoins de l'entreprise exploitante.

## **PARTIE 3**

### **LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS**

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

**COMPARAISON DES SURFACES**

P.L.U. en vigueur		P.L.U.		Différentiel P.L.U./P.L.U.
Nom de zone	Surface en ha	Nom de zone	Surface en ha	Surface en ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>86,8</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>108,6</b>	<b>26,6</b>
Ua	12,4	UA	10,7	
UE	13,2	UE	11,2	
Up	37,1	UB	60,8	
Uyr	24,1	UY	25,9	
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>29</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>5,7</b>	<b>-23,3</b>
AU	29	1AU	3,9	
dont Aue	2,4	dont 1AUh1	3,5	
dont Auh	14,3	dont 1AUh2	0,4	
		2AUy	1,8	
<b>Zones agricoles</b>	<b>1682,2</b>	<b>Zones agricoles</b>	<b>1805,9</b>	<b>123,7</b>
A	1682,2	A	1805,9	
		dont Ac	4,8	
		dont Ah	27,9	
		dont Av	0,3	
		dont Ay	34,7	
<b>Zones naturelles</b>	<b>546,2</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>356,3</b>	<b>-189,9</b>
N	546,2	N	356,3	
dont NI	95,5	dont NI	17,9	
dont Nh	85			
dont Nhe	3,7			
		dont Nc	23,1	
<b>TOTAL</b> (superficie communale)	<b>2344,1</b>		<b>2344,1</b>	

## **PARTIE 4 :**

### **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

#### **LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,  
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

## LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS

- **Rythme de construction** à vocation de logements : environ 9 constructions par an, soit de l'ordre de 95 logements sur la durée du PLU.
- **Densités choisies** : 15 logements/ha
- **Besoin en extension à vocation d'activités et/ou d'équipements** : environ 6 ha

## BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSU DE L'ÉLABORATION DU PLU

- **Potentiel urbanisable en dents creuses** dans le bourg et les hameaux (densification du tissu urbain existant) : 10 logements en tenant compte d'un potentiel de 50% de rétention foncière et des coups partis (certificats d'urbanisme opérationnels déposés, permis de construire, dépôt envisagé à très court terme ...).
- **Potentiel en résorption de la vacance** : 7 logements (objectif de diminution de la vacance de 6.8 % des résidences principales à 6% au terme du PLU)
- **Potentiel urbanisable dans le quartier des Bassauges** : 14 logements (Réalisation d'une opération de 23 logements devant commencer pendant l'élaboration du PLU, retenue de 9 logements devant se réaliser avant l'approbation du PLU).
- **Potentiel de logements à court terme sous forme organisée au sein de l'enveloppe urbaine** : 52 logements sur le secteur du Cœur de Bourg (environ 3.5 ha)
- **Potentiel urbanisable à court terme en extension de l'enveloppe urbaine** : 6 ou 7 logements (secteur des Deux Sœurs de 0.4 ha)
- **Potentiel de logements issus du changement de destination** en tenant compte de la rétention et des difficultés d'aménagement des bâtiments existants : 7 logements.

79

En matière d'accueil de population nouvelle le PLU de Vivy est en cohérence avec les principes de moindre consommation foncière puisqu'il permet l'accueil **de la quasi-totalité de ses besoins en logements sous forme de comblement de dents creuses, d'opérations de densification des espaces encore disponibles au sein des enveloppes déjà urbanisées du bourg et des hameaux et de mobilisation du bâti existant.**

Au final, ce sont **0.4 ha qui sont prévus en extension.**

On notera l'effort consacré par la municipalité à **réduire de manière conséquente les espaces constructibles éparpillés au sein de la zone agricole** (anciens secteurs Nh), à **augmenter la densité moyenne** des opérations d'aménagement prévues (plutôt de l'ordre de 9 ha sur le précédent document d'urbanisme) et à **inciter à la densification sur des parcelles privées** afin de limiter le développement de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles.





## **PARTIE 4**

### **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

**LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,  
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

## GESTION DE L'EAU POTABLE

## ÉTAT INITIAL

La commune de Vivy ne dispose actuellement sur son territoire d'aucun forage/captage pour son alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Les 3 forages exploités par le syndicat sont situés sur les communes de Neuillé et Vernantes (aux lieux-dits du Boisaudier, de la Petite Rue Noire et du Buton).

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le SIMAEP de Blou, exploité en régie.

Au 31 décembre 2014, le syndicat assure la desserte en eau potable de 5 934 habitants (Rapport annuel sur l'exercice 2014) sur les communes de Blou, Nueillé, St Philibert du Peuple et Vivy. L'eau potable est ainsi distribuée sur les 4 communes à 2 566 abonnés (soit une augmentation de + 6.5% par rapport à 2011) répartis ainsi :

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2013	Nombre d'abonnés domestiques au 31/12/2014	Nombre d'abonnés Non domestiques au 31/12/2014	Nombre total d'abonnés au 31/12/2014	Variation en %
BLOU				431	
NEUILLE				440	
SAINT-PHILBERT-DU-PEUPLE				592	
VIVY				1 103	
<b>Total</b>	<b>2 475</b>			<b>2 566</b>	<b>3,7%</b>

82

LE PRÉLÈVEMENT :

Les tableaux présentés ci-dessous dressent une description synthétique des points de prélèvement et des volumes produits.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2013 en m <sup>3</sup>	Volume prélevé durant l'exercice 2014 en m <sup>3</sup>	Variation en %
Prélèvement Petite Rue Noire			99 739	134 841	35,2%
Prélèvement Buton			166 723	112 214	-32,7%
Prélèvement Boisaudier			68 102	73 332	7,7%
<b>Total</b>			334 564	320 387	-4,2%

(1) débits et durée de prélèvement autorisés par l'arrêté de DUP (préciser les unités). Si la ressource ne nécessite pas de traitement, le volume prélevé peut être égal au volume produit)

LA PRODUCTION :

Le volume produit total peut différer du volume prélevé (usines de traitement générant des pertes par exemple).

Ressource	Volume produit durant l'exercice 2013 en m <sup>3</sup>	Volume produit durant l'exercice 2014 en m <sup>3</sup>	Variation des volumes produits en %	Indice de protection de la ressource exercice 2014
Prélèvement Petite Rue Noire	99 739	133 074	33,4%	100
Prélèvement Buton	166 723	112 214	-32,7%	100
Prélèvement Boisaudier	68 102	72 449	6,4%	100
<b>Total du volume produit (V1)</b>	<b>334 564</b>	<b>317 737</b>	<b>-5%</b>	<b>100</b>

#### QUALITÉ DE L'EAU POTABLE :

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée définies par l'article D.1321-103 du Code de la Santé Publique sont transmises à l'Agence Régionale de Santé (ARS). Avec 41 prélèvements réalisés, les résultats du contrôle réglementaire de la qualité de l'eau fait apparaître un taux de 100% de conformité.

#### CONSOMMATION MOYENNE ET PERFORMANCE DU RÉSEAU :

La consommation moyenne par abonnement (domestique et non domestique) est de 104 m<sup>3</sup> par an en 2014 pour les abonnés domestique, elle était de 115 m<sup>3</sup> en 2011 pour les tous les abonnés. On observe donc une diminution non négligeable de la consommation en eau potable.

Un réseau de 183 km assure à l'échelle des communes des quatre communes l'alimentation en eau potable des abonnés.

Compte tenu des fuites (pour partie inévitables) et des besoins en eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs...) Le rendement primaire du réseau de distribution se situe autour de 87.9%, il était de 80.61 % en 2011. Ce rendement en nette augmentation indique des améliorations notoires sur la qualité du service et/ou des équipements.

#### DÉFENSE INCENDIE :

La défense incendie de la commune de Vivy est assurée par 39 poteaux incendies répartis sur l'ensemble du territoire communal, principalement sur les secteurs urbanisés (bourg, vallée de Cousse, secteur de Vaugondy...). La fiche de contrôle réalisée par le SDIS de Saumur en 2012 indique que sur ces 39 hydrants, celui situé au Pont Barré est hors service et 5 ont été notifiés comme disposant d'un débit insuffisant.

### **INCIDENCES**

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs nouvellement urbanisés va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable. L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction.

L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service. Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines.

Les risques actuels de contamination par une pollution de type accidentel eu égard aux aménagements envisagés sur le territoire de Vivy sont limités compte tenu de leur mesure et de leur éloignement.

### **MESURES**

Les mesures réglementaires communes consistent à imposer un raccordement au réseau public d'eau potable à toute installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Tous les dispositifs projetés liés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les risques de contamination des eaux au droit des points de captage d'alimentation en eau potable sont quant à eux minimisés par rapport aux aménagements de Vivy.

## GESTION DES EAUX USÉES

### ÉTAT INITIAL

La commune de Vivy a choisi de déléguer l'exploitation et la gestion du réseau d'eaux usées par affermage à la société SAUR.

#### RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le réseau d'assainissement de la commune de Vivy est de type séparatif (près de 10 km de réseaux gravitaires et 4 postes de relèvement). Le rapport du délégataire du réseau faisait état pour 2015 d'un nombre de 516 foyers abonnés au réseau d'assainissement.

**Le zonage prévu dans le projet de PLU est compatible avec le zonage d'assainissement.**

#### LA STATION D'ÉPURATION COMMUNALE

Les effluents usés du bourg sont acheminés vers la station d'épuration située le long de la RD347, entre la voie ferrée et le chemin du Grand Chèvre à l'ouest du bourg. Cette station d'épuration, mise en service en 1983, traite les effluents provenant du territoire communal. À ce jour, elle n'a pas encore atteint sa capacité maximale théorique (environ 1032 EqH utilisés pour 1500 possibles (en considérant 2,5 habitants/logement et 0,8 EH par habitant) ce qui permet d'envisager de nouveaux branchements (capacité théorique restante : 468 EH).

#### ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose aux usagers non raccordables au réseau public d'assainissement collectif (tout à l'égout) la mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées domestiques individuel qui doit être maintenu en bon état de fonctionnement. Cette loi oblige également les collectivités à prendre en charge différentes vérifications techniques sur ces dispositifs d'assainissement autonomes. Conformément à ces dispositions, la Communauté d'Agglomération Saumur Agglo a créé un SPANC en 2006. Il est à noter que depuis mars 2012, l'avis du SPANC sur le projet d'assainissement non collectif est une pièce obligatoire du permis de construire et que, de ce fait, les procédures ont été adaptées.

Les installations en assainissement non collectif de Vivy ont été contrôlées en 2010.

### INCIDENCES

L'évolution démographique de la commune de Vivy dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents à traiter au niveau des stations d'épuration de la commune, au sein desquelles les capacités épuratoires bénéficient de marge de fonctionnement confortables.

### MESURES

En zone UA, UB et 1AU, les aménagements futurs devront obligatoirement être raccordés au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau public d'eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

**En zone UA, UB et 1AU, il est prévu l'apport d'environ 70 nouveaux logements et la récupération d'environ 13 logements existants. La charge entrante correspondrait à 166 EH supplémentaires pour une capacité théorique restante de 486 EH, la station est en mesure d'absorber les nouveaux logements prévus dans le projet de PLU.**

L'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales, assurant ainsi la préservation des milieux naturels.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

### ÉTAT INITIAL

La commune de Vivy ne dispose pas encore d'un schéma directeur relatif aux eaux pluviales.

### INCIDENCES

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatifs et qualitatifs : l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport "anticipé" des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial). Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel. La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Au vu de la situation des différents projets, le cours d'eau susceptible d'être concerné est l'Authion.

85

### MESURES

En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU stipule, dans les dispositions communes à toutes les zones, que la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **PARTIE 4**

### **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,  
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

**LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

## LE SDAGE

Le SDAGE pose 14 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

**1- Repenser les aménagements de cours d'eau** : les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.

**2- Réduire la pollution par les nitrates** : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves) et préserve un linéaire de haies important.

**3- Réduire la pollution organique et bactériologique** : en concentrant une partie importante de son développement à hauteur du bourg, raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, et en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement à l'amélioration de la station d'épuration, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.

**4- Maîtriser la pollution par les pesticides** : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...

**5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses** : la commune n'est à priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.

**6- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau** : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribue également à préserver la santé humaine.

**7- Maîtriser les prélèvements d'eau** : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités.

**8- Préserver les zones humides** : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, dans la mesure où les abords du ruisseau, sont protégées strictement de toute urbanisation par un classement en zone naturelle et où une première évaluation floristique faunistique des espaces à urbaniser a été réalisée et qui s'est conclue par une protection dans le règlement des zones humides inventoriées. Il est toutefois à noter qu'il n'a pas été réalisé d'inventaire communal des zones humides.

**9- Préserver la biodiversité aquatique** : Les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).

**10- Préserver le littoral** : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.

**11- Préserver les têtes de bassin versant** : la commune n'est pas concernée par cette localisation et le SDAGE précise que des mesures spécifiques seront édictées par un SAGE. Le SAGE Authion a donc été pris en compte dans la réalisation du PLU.

**12- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques** : les actions produites par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

**13- Mettre en place des outils réglementaires et financiers** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

**14- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

Le PLU de Vivy s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

## LE SAGE

Le SAGE Authion est actuellement en cours d'élaboration. Il propose toutefois 12 objectifs ciblés et mesurables pour 5 enjeux :

- **1- Gérer globalement la ressource pour assurer la pérennité des usages** : Par le recentrage de l'urbanisation du bourg et par la réglementation de l'article 4, le PLU est compatible avec cet objectif du SAGE.
- **2 - Protéger et restaurer la morphologie des cours d'eau et les zones humides de manière différenciée sur le territoire** : Par la protection des zones humides fonctionnelles dans le règlement, le PLU de Vivy est compatible avec cet objectif du SAGE.
- **3 - Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles** : Par l'intégration de clauses à l'article 4 de chaque zone du règlement, le PLU ambitionne d'améliorer la qualité des eaux souterraines.
- **4 - Prévenir le risque inondation dans le Val d'Authion** : Par la limitation d'apport de populations nouvelles au sein de la zone inondable et par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, le PLU est compatible avec cet objectif du SAGE.
- **5 - Porter, faire connaître et appliquer le SAGE** : les actions prodiguées par le SAGE ne sont pas du ressort du PLU.

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Plan Local de l'Habitat, approuvé le 25 septembre 2008, modifié le 23 septembre 2010, se fixant des objectifs à horizon 2014 a été reconduit jusqu'en 2016.

Les outils mis en place par le PLU de Vivy pour répondre aux 4 axes majeurs du PLH sont :

- Accompagner et coordonner la politique de l'habitat

Par la réalisation de l'OAP « Cœur de Bourg », le projet permet d'assurer une diversité dans la production neuve de logements.

- Favoriser la production d'une offre diversifiée à coût maîtrisé

L'aménagement du secteur des Bassauges et les logements aidés à réaliser dans le secteur « Cœur de ville » permettront une production de logements privés à loyers modérés.

- Faciliter l'accès au logement pour tous

S'il n'est pas prévu directement de logements spécifiques pour les jeunes dans le projet de PLU, la densité demandée devrait permettre de réaliser des logements plus adaptés aux besoins et aux moyens des jeunes ménages. De plus, le projet du secteur des Bassauges prévoit, en cœur d'urbanisation et à proximité des services et commerces, la réalisation de logements aidés pour les familles, les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées.

- Améliorer l'habitat existant

Si le PLU ne dispose pas des outils nécessaires pour permettre l'amélioration de l'habitat existant, il y contribue en prenant en compte les possibilités existante avec de penser à créer de nouveaux logements. Ainsi, en diminuant l'offre



en production neuve, les personnes souhaitant s'installer sur la commune se tourneront aussi vers l'habitat vacant, à réhabiliter etc.

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le projet de PLU respecte les objectifs globaux suivants du Plan Départemental de l'Habitat, approuvé le 17 décembre 2007 :

- **Favoriser un développement harmonieux et diversifié de l'habitat,**

Au vu de sa proximité avec le bourg, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Cœur de Bourg » incite à une forme urbaine reprenant les codes des formes urbaines plus anciennes, comme l'implantation à l'alignement des bâtiments. Ces recommandations ont été édictées afin d'assurer une meilleure intégration de la nouvelle opération dans son environnement urbain de proximité.

- **Encourager la maîtrise foncière pour la production d'une offre de logements aidés et accessibles à tous,**

L'opération « Cœur de Bourg » devra permettre de répondre à cet objectif.

- **Limiter l'étalement urbain de l'agglomération d'Angers,**

Objectif n'étant pas du ressort du PLU.

- **Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces,**

En exigeant une densité minimale de 15 logements à l'hectare et en concentrant ses opérations d'aménagement au cœur du bourg ou à proximité immédiate, le projet promeut des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

- **Renouveler, développer et adapter le parc social,**

En concentrant l'accueil de l'ensemble des besoins en logements aidés sur la durée du PLU au cœur de la future opération « Cœur de Bourg », le projet d'aménagement amène une mixité au cœur de son urbanisation existante.

- **Favoriser la requalification et l'adaptation du parc privé,**

En prenant en compte les possibilités de changement de destination et la résorption de la vacance, le projet d'aménagement favorise la requalification du parc privé. De plus, d'autres actions menées par la municipalité devraient permettre de favoriser l'amélioration des habitations de la rue Nationale (aménagement de la traverse et participation à l'opération « Anjou cœur de ville »).

- **Développer des formules innovantes de logements adaptés pour les personnes âgées,**

Le projet de PLU n'entrave pas la réalisation des logements aidés adaptés aux personnes âgées prévue dans le quartier des Bassauges.

- **Favoriser des réponses locales en matière de logements spécifiques pour les jeunes.**

S'il n'est pas prévu directement de logements spécifiques pour les jeunes dans le projet de PLU, la densité demandée devrait permettre de réaliser des logements plus adaptés aux besoins et aux moyens des jeunes ménages.

## L'ABSENCE DE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le SCoT du Grand Saumurois est actuellement en cours de réalisation puisqu'il a été arrêté le 28 juin 2016. Dans l'attente de son approbation, la commune de Vivy est concernée par l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme :

*« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. (...) »*

*Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.*

**Pour rappel**, (cf. partie 3/ La justification des éléments révisés /Les éléments révisés) les ouvertures à l'urbanisation de secteurs agricoles ou naturels dans le précédent PLU sont :

- L'intégration de quelques fonds de jardins aménagés au sein ou aux franges de l'enveloppe urbaine des hameaux ;
- L'intégration de parcelles située sur la rue des Trois Cocardes au vu de leur desserte par les réseaux et de leur positionnement en tant que « dents creuses » ;
- L'extension du STECAL Ay concernant l'emprise de l'entreprise Faliénor sur deux parcelles au nord pour l'aménagement de bureaux.

Les zones à urbaniser prévues au PLU étaient déjà situées en zone urbaine, à urbaniser ou en secteur Nh (constructible) au PLU précédent.

Dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT arrêté, les orientations s'articulent ainsi :

### **1. LE CADRE SPATIAL : Soutenir la valeur universelle exceptionnelle pour l'ensemble du territoire par un parti d'aménagement et une gestion patrimoniale dynamique**

- 1.1. Une organisation urbaine pour renforcer la visibilité du Saumurois et valoriser ses espaces de vie (les pôles)
- 1.2. Une trame écologique pour valoriser et préserver les ressources naturelles et patrimoniales (la trame verte et bleue)
- 1.3. Un espace agricole, viticole et sylvicole pour préserver des activités primaires dynamiques
- 1.4. Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire

### **2. L'ECONOMIE : Renforcer et développer une économie diversifiée en s'appuyant sur une stratégie touristique offensive**

- 2.1. Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Grand Saumurois pour soutenir les autres fonctions économiques du territoire
- 2.2. Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité
- 2.3. Relever le défi du changement climatique
- 2.4. Soutenir le développement et la diversification des activités primaires

### **3. LA VIE SOCIALE : Cultiver l'art de vivre en Saumurois pour renforcer la cohésion sociale**

- 3.1. Organiser les mobilités pour un meilleur accès aux services et à l'emploi, et l'adaptation au changement climatique
- 3.2. Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité et d'urbanité
- 3.3. Organiser un développement résidentiel favorisant redynamisation des centre-villes, sociabilité, et mixité générationnelle et sociale
- 3.4. Réinventer une culture du risque partagée

Concernant le PLU de Vivy, s'il n'a pas encore à être compatible avec le SCoT puisque celui-ci n'est pas approuvé, il va dans le sens d'une prise en compte des objectifs du DOO, notamment sur les thèmes suivants :

- **diminution de la moitié de ses surfaces urbanisables** : Le PLU de Vivy propose de passer de 14.8 ha à 5.6 ha de zones à urbaniser (habitat et activités).
- **Les documents d'urbanisme locaux organiseront les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique en continuité des enveloppes urbaines existantes constituées par les bourgs et les villages jouant un rôle de centralité à l'échelle de la commune, afin d'en optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains** : Le PLU de Vivy a concentré ses zones de développement au cœur ou à proximité immédiate de l'urbanisation du bourg.

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL LOIRE-ANJOU-TOURAIN

Le Plan du Parc confère au secteur de Vivy des prescriptions et recommandations en matière de protection environnementale en identifiant trois types de zones écologiques :

- un Site Naturel Exceptionnel (SNE) au niveau du second plan d'eau,
- une Zone Écologique Majeure (ZEM) sur le secteur du Bois des Monteaux,
- un Espace de Fonctionnalité Biologique au sud du territoire vétusien, le long de l'Authion.

Le SNE n°5 identifié dans le Plan du Parc correspond à la carrière en fin d'exploitation Vivy 2. Le projet de PLU reconnaît ce secteur en zone « N » afin de reconnaître et préserver le caractère naturel du secteur. En cela, le projet ne compromet pas les modalités d'actions prévues par dans la Charte du PNR.

La ZNE n°23 identifiée concerne la ZNIEFF de type II du Bois des Monteaux.

L'intégralité de ce site a été classé en N afin d'en garantir la préservation. Toutefois, le projet d'extension de carrière, classé en secteur « Nc », impacte la ZNIEFF. L'étude d'impact du projet réalisée en 2015 conclue que « *Le projet sera compatible avec la charte du PNR (partenariat entre le PNR et TPPL, réaménagement par reboisement, compatibilité avec le SDC).* »



## LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS

Le projet de PLU de Vivy a pris en compte les objectifs et orientations territoriales contenus dans les documents suivant :

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** : Le SRCE des Pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015. Le projet de PLU de Vivy en respecte les principes par la préservation des espaces boisés majeurs, du réseau de haies présent au sein de la zone agricole, par le développement de son enveloppe urbaine de seulement 0.4 ha. En effet, tous ces choix permettent de limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels et permet le maintien d'entités agricoles et naturelles cohérentes. Toutefois, le secteur « Nc » de la carrière concerne un réservoir de biodiversité affiché dans ce schéma. Les mesures compensatoires prévues pour minimiser les impacts de l'exploitation, validées par arrêté préfectoral du 18 août 2016, permettront, à terme, de valoriser ce réservoir de biodiversité.
- **Schéma Régional du Climat, de l'Air, de l'Energie du Centre (SRCAE)** ;
- **Schéma Régional Eolien et Schéma Départemental Eolien** ;
- **Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.**



## **PARTIE 5 :**

### **INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L.101-2**

L'article R.151-4 du Code de l'urbanisme stipule que « *Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Cet article L.153-27 indique que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.».*

Les objectifs visés à l'article L.101-2 sont les suivants :

- 1° L'équilibre entre :
  - ⇒ a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - ⇒ b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - ⇒ c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - ⇒ d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - ⇒ e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU précédent de Vivy ne proposait pas d'indicateurs de suivis, le tableau suivant permettra de pouvoir apprécier lors de ce débat les résultats de l'application de la révision du PLU au regard des objectifs sus-cités :

	Indicateur	Donnée PLU 2016	Donnée 2025	Objectifs/ Résultats attendus
1) L'équilibre entre				
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements réalisés en zone urbaine (UA/UB) et OAP	Etat "0"		Maintien d'une croissance urbaine maîtrisée
	Nombre de logements réalisés dans les secteurs Ah	Etat "0"		
	Nombre de logements réalisés par changement de destination	Etat "0"		
	% de logements vacants	6.9 % (données INSEE 2013)		Baisse de la vacance
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements réalisés au sein des zones 1AUh	Objectif : 58 logements		Connaissance de la dynamique d'aménagement résidentiel
	Nombre de logements obtenus par une division parcellaire ou aménagement de parcelle au sein des zones UA/UB	Potentiel identifié : ~19 logements		
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	Surface naturelle et forestière à l'approbation du PLU ayant été remises en cultures	Etat "0"		Connaissance de la dynamique agricole et forestière
	Surface agricole à l'approbation du PLU ayant été abandonnée ou boisée	Etat "0"		
	Densité de logements par hectare pour tous les nouveaux logements créés (OAP et dents creuses)	~11.6 logements/ha depuis le PLU précédent		Limitation de la consommation foncière
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	Nombre de déclarations préalables en secteur Monument Historique et sur les éléments bâtis identifiés au L.151-19 autorisées	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine bâti
	Nombre de déclarations préalables en secteur Monument Historique et sur les éléments bâtis	Etat "0"		

	identifiés au L.151-19 autorisées			
	Nombre de changements de destination opérés parmi les 15 repérés en zone A	Etat "0"		
e) Les besoins en matière de mobilité	Réalisation des emplacements réservés liés aux déplacements	Etat "0"	OUI / NON / PARTIELLEMENT	Mise en œuvre de la politique d'amélioration des déplacements
	Nombre de places de stationnement créées	Etat "0"		
	Nombre de places de stationnement PMR créées	Etat "0"		
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville				
A mettre en lien avec la partie 1)d).				
Amélioration des entrées de ville	Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	Etat "0"	OUI / NON / PARTIELLEMENT	Mise en œuvre de la politique d'amélioration des entrées de ville
	Mise en œuvre du projet de réaménagement de la traverse			
	Problèmes d'aménagement rencontrés			
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat				
Mixité sociale	Nombre de logements sociaux réalisés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		Amélioration de la mixité d'habitat
	Part des logements locatifs / résidences principales	26.5 % (263 /991résidences principales en 2013)		
	Part des logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales	6.2 % (62 /991 résidences principales en 2013)		
Mixité des fonctions	Nombre et type d'équipements réalisés au sein des zones urbaines	Etat "0"		Surveillance de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine



	Nombre et type de commerces installés au sein des zones urbaines	Etat "0"		
	Nombre d'artisans installés au sein des zones urbaines	Etat "0"		
Diminution des obligations de déplacements motorisés	Linéaire de liaisons douces aménagées	Etat "0"		Surveillance de l'évolution du linéaire de liaisons douces créées
	Nombre d'arceaux vélos installés	Etat "0"		
	Nombre de bornes de recharge de véhicules électriques installées	Etat "0"		
4° La sécurité et la salubrité publiques				
Performance des réseaux	Rendement du réseau d'eau potable	87.9 %		Veille concernant le fonctionnement des réseaux dans objectif de préservation des ressources naturelles
	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Etat "0"		
	Nombre d'hydrants conformes	33		
	Nombre d'hydrants non conformes	6		
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature				
Prévention des risques	Nombre de dégâts liés à la sismicité déclarés	Etat "0"		Veille sur la mise en sécurité des biens et des personnes
	Nombre de dégâts liés à la zone inondable de l'Authion	Etat "0"		
Prévention des nuisances	Nombre d'installation d'artisans au sein de la zone urbaine	Etat "0"		Veille sur le bon fonctionnement de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine
	Nombre de plaintes liées à des nuisances d'activités au sein du bourg	Etat "0"		
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques				
Préservation des milieux naturels et	Nombre de déclarations préalables sur les éléments identifiés au	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du

des paysages	L.151-19 autorisées			patrimoine végétal
	Nombre de déclarations préalables sur les éléments identifiés au L.151-19 refusées	Etat "0"		
Qualité de l'eau	Estimation de la consommation d'eau potable par an et par habitant	104 m3 par an en 2014		Diminution de la consommation d'eau potable
Qualité des espaces agricoles	Surface estimée de cultures labellisées "AB"	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de préservation des ressources naturelles
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables				
Énergies renouvelables	Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, etc.)	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de lutte contre le changement climatique
	Nombre de constructions BBC, HQE, etc.	Etat "0"		
Réductions des émissions de gaz à effet de serre	Évolution du nombre moyen de véhicules par jour sur la RD347	12003 véhicules/jour (2013)		Veille sur l'évolution du trafic routier
	Évolution de la part des camions dans le trafic de la RD347	14% (2013)		
Réductions des déchets	Évolution du tonnage de déchets produits, recyclés	207.3 kg d'OM/par an/par habitant en 2011 sur l'ensemble du SMIPE		Veille sur l'évolution des déchets, produits collectés
	Évolution des tonnages collectés en déchetterie	7106 tonnes en 2011 sur l'ensemble du SMIPE		