

## DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

### COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SAUMUR VAL DE LOIRE

#### ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable :

A l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de  
Vivy

#### CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE

#### ENQUÊTEUR

Arrêté N° 2017-043 AP du 08 mars 2017 de M. le Président de la Communauté  
d'Agglomération Saumur Val de Loire

**Enquête publique du 27 mars au 26 avril 2017 inclus**

## **1- Rappel du cadre de l'enquête publique**

Désigné, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision N° E17000037/44 du 27/02/2017 de M. le Président du Tribunal administratif de Nantes, j'ai du conduire à compter du 22 mars 2017, l'enquête publique concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vivy. en remplacement de M. Bernard BEAUPERE, commissaire enquêteur titulaire empêché.

Par arrêté N° 2017-043 AP du 08 mars 2017, M. le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vivy, et notamment fixé sa durée, déterminé les règles de la publicité de l'enquête, précisé les modalités de consultation du dossier et arrêté les dates de permanences.

Le siège de l'enquête est fixé au 11, rue du Maréchal LECLERC CS 54030 49408 Saumur Cedex. Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mars au mercredi 26 avril 2017 inclus, soit 31 jours.

## **2- Objet de l'enquête publique**

La commune de Vivy a connu une forte croissance démographique depuis 1968, avec plus de mille habitants supplémentaires. Cet essor démographique l'incite dorénavant à prévoir une pause de manière à prévenir la saturation des 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 régulé avec l'approbation du plan local d'urbanisme, le 26 juin 2006. La vocation agricole de la commune est donc affectée par une urbanisation mal maîtrisée, ainsi que par les enjeux en matière de circulation, liés à l'importance du trafic sur les grands axes routiers qui traversent la commune, ou d'accès à l'eau.

Les futurs enjeux ont été identifiés dans le rapport de présentation. Si la commune est dotée de nombreux commerces et d'artisans, pour son développement économique, des besoins supplémentaires s'avèrent indispensables pour pérenniser l'activité des entreprises existantes.

L'entreprise FALIÉNOR aujourd'hui PREMIER TECH, située le long de la voie ferrée à proximité du hameau du Ciron, est le premier employeur de la commune avec 75 emplois. Pour poursuivre son expansion, elle bénéficie de foncier supplémentaire en zone Ay. Un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL), a donc été créé.

La carrière des Monteaux, gérée par l'entreprise TPPL, bénéficie par arrêté DIDD/BPEF/2017 N° 78 du 12 avril 2017 d'une prolongation de 2 ans pour

exploiter le site actuel. Néanmoins son extension est prévu au Nord et à ce titre elle a obtenu une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et/ou de destruction, d'altération ou de dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, délivrée par arrêté préfectoral le 18 août 2016.

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

Les principaux enjeux de la révision du PLU de la commune de Vivy consistent donc :

- A maîtriser l'étalement urbain en favorisant un développement urbain concentré sur l'identité du bourg ;
- A préserver les nouvelles populations des risques et nuisances identifiées ;
- A préserver les éléments naturels (zones humides, les boisements, les continuités écologiques, et les sites architecturaux).

Le rapport de présentation et les plans de zonages sont adaptés au territoire communal et aux enjeux, notamment avec un recentrage de l'urbanisation. Les zones humides ont été prises en compte pour les secteurs concernés par des projets d'urbanisation « habitat ». Le principal enjeu environnemental concerne l'extension de la carrière dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Celle-ci bénéficie dans la révision du PLU d'un zonage spécifique « Nc ». Cette révision reprend à son compte les éléments pertinents de l'étude de demande de dérogation à l'interdiction de destructions des espèces protégées, réalisée pour le projet d'extension, évaluant de manière plus précise les impacts attendus de l'extension rendue possible. Si la révision du PLU prend en compte le zonage de cette extension, l'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relève d'un arrêté préfectoral.

Le classement en zone naturelle (N) des principaux massifs témoigne d'une volonté de prendre en considération la qualité de ces espaces.

Si le pourcentage est relativement faible moins de 7%, la vacance sur la commune, exprimée en nombre de logements est plus prégnante. Soixante-huit sont recensés, mais seulement sept font l'objet d'une réhabilitation dans le projet de révision. Ces logements étant situés en centre bourg, sont au plus près des commerces. Un traitement de cette vacance doit être une des priorités du plan local intercommunal en cours d'élaboration qui concerne les 32 communes de l'ancienne communauté d'agglomération Saumur Loire Développement, dont fait partie la commune de Vivy. Le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois fait état d'un taux de vacance de 8,5% en 2011 dans l'ensemble de son périmètre.

Le projet d'aménagement et de développement durables, s'il donne une information claire et synthétique aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune de Vivy, il définit également les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le SCoT du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017, invite à impulser un renouveau de l'habitat pour faciliter les parcours de vie. Il préconise de proposer une production nouvelle, mais aussi de se réapproprier celle existante et de construire des unités de vie, réduisant la charge de transports et amplifiant la capacité d'équipements et de services. La croissance démographique annuelle est estimée à + 0,33% par an concernant les « pôles de proximité », dont fait partie Vivy, ce qui permet un gain d'environ 85 habitants en l'espace de dix ans, nécessitant une production de l'ordre de 35 logements supplémentaires auxquels s'ajoutent les besoins en habitations devant compenser le desserrement des ménages, estimé à une soixantaine de logements. Il en résulte un besoin de l'ordre de 95 logements supplémentaires à satisfaire. Les objectifs de développement sont donc fixés de la manière suivante :

- Un rythme de construction à vocation de logements : environ 9 constructions par an, soit de l'ordre de 95 logements sur la durée du PLU ;
- Les densités choisies sont de 15 logements par ha ;
- Les besoins en extension à vocation d'activités et/ou d'équipements, sont d'environ 6ha.

### **3- Rappel du déroulement de l'enquête publique**

Préalablement, l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les délais réglementaires, dans deux quotidiens régionaux : le Courrier de l'Ouest et Ouest-France, le samedi 11 mars 2017, puis rappelé dans ces deux journaux le mardi 28 mars 2017.

L'avis d'enquête a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, au siège de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire ainsi que sur le tableau d'affichage de la mairie de Vivy. Cet avis, ainsi que le dossier d'enquête, l'avis de l'autorité environnementale, ont fait l'objet d'une publication dans les mêmes délais sur le site internet de la communauté d'agglomération où le public peut communiquer ses observations pendant toute la durée de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mars au mercredi 26 avril 2017 inclus, soit 31 jours consécutifs. En application de l'arrêté prescrivant l'ouverture de ladite enquête, j'ai assuré trois permanences, aux dates et heures annoncées, à la mairie de Vivy. Le public pouvait ainsi venir me rencontrer, exposer

ses remarques et critiques, consigner ses observations éventuelles sur les registres ouverts à cet effet et sur l'adresse courriel de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire.

Au cours de cette enquête, la participation du public a été importante. Une trentaine de personnes se sont déplacées. Seulement une observation a été consignée sur le registre de la mairie de Vivy, aucune observation sur celui de la communauté d'agglomération et sur son site internet.

Durant mes permanences, j'ai reçu 20 observations orales. De nombreuses personnes veulent rendre constructibles des parcelles, éloignées de la zone d'agglomération. Elles ont fait l'objet d'une retranscription dans le procès-verbal de synthèse, à l'attention du président de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire.

#### **4- Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

La révision du PLU de la commune de Vivy, est l'occasion de remédier aux dysfonctionnements liés à l'étalement urbain et à une urbanisation des hameaux mal maîtrisée, éparpillée au sein de la zone agricole. La densité moyenne des opérations d'aménagement concourt à limiter la consommation d'espaces. L'accès au logement social doit rester une priorité dans les opérations d'aménagement et de programmation.

Les hameaux pouvant recevoir une urbanisation limitée et encadrée, au sein du tissu existant, ont bien été identifiés et ne permettront plus des constructions disséminées sur le territoire, qui à terme perturbent le fonctionnement des activités économiques et agricoles.

La zone inondable du Val d'Authion est préservée de toute urbanisation nouvelle. Le hameau du Ciron impacté actuellement par le plan de prévention du risque inondation, devrait être retiré des hameaux pouvant faire l'objet d'une urbanisation limitée.

Le comblement des dents creuses, la réhabilitation de la vacance au sein de l'enveloppe urbaine sont un moyen de contenir la consommation d'espaces agricoles et de restituer à l'agriculture les surfaces superflues par rapport à la satisfaction des besoins exprimés.

L'éloignement des zones urbanisées, des abords des voies classées à grande circulation, limite l'exposition des nouvelles populations aux nuisances

La zone d'activité du Bois de Monts est confortée dans sa vocation artisanale, par une opération d'aménagement et de programmation, qui présentée lors de la concertation, n'a pas soulevé de remarques particulières.

La révision du PLU, va permettre de créer un zonage spécifique (Nc), pour l'extension de la carrière alluvionnaire des Monteaux. L'extension est prévue sur les secteurs boisés les plus pauvres biologiquement. Cette extension permettra de conserver la production au plus près des entreprises locales, évitant des coûts de transports et de la pollution pour faire venir du sable alluvionnaire extrait en dehors de la région. Il n'existe pas d'alternative au projet qui soit satisfaisante, notamment quant à la surface naturelle consommée (environ 22 ha), le massif boisé quant à lui représente plus de 300 ha. Il s'agit du dernier projet d'extension de carrière sur le site des Monteaux.

Tout est mis en œuvre pour préserver le noyau de diversité, représenté par le bois des Monteaux et les plans d'eau résultant de l'extraction de sable ainsi que la continuité écologique assurée par la vallée de l'Authion.

L'aménagement de 6 à 7 logements sur le secteur des « Grands Champs », s'il apparaît en extension de la zone agglomérée (500m) du bourg constitue une priorité d'aménagement pour la municipalité, car elle est propriétaire du foncier, à l'inverse du secteur « Cœur de Bourg ». Il représente 0,4ha et est ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU (zone 1AUh2).

En conclusion, la révision du PLU constitue pour les différents acteurs locaux un moment privilégié de réfléchir et de travailler ensemble à la définition d'un projet politique construit sur une démarche démocratique et participative. Cette révision s'attache à construire l'avenir sur un projet, qui pour certains peut paraître peu ambitieux en terme d'urbanisation, mais respectueux de l'environnement, en encadrant notamment l'extension de la carrière des Monteaux qui doit respecter les mesures d'évitement qui lui sont imposées.

### **Le dossier d'enquête**

La composition du dossier d'enquête était conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et comprenait le rapport de présentation avec son évaluation environnementale, son résumé non technique, le projet d'aménagement et de développement durables, les opérations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique et écrit, les avis des personnes publiques associées et consultées, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation. Son contenu appelle quelques observations de ma part.

- Le sous-zonage Ay d'une taille importante (environ 28ha) au profit de la société PREMIER TECH.

Ce sous-zonage a été créé pour permettre l'extension de cette entreprise. La pré-localisation de zones humides par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire (DREAL), se traduit sur le plan de zonage par une trame qui laisse apparaître une zone conséquente dans ce secteur Ay. Contrairement aux zones d'urbanisation, cette zone n'a pas fait l'objet de prospections. Une expertise s'avère indispensable, pour confirmer ou infirmer le

caractère hydromorphe des parcelles concernées (Z0 20, 32270m<sup>2</sup>, Z0 120, 14816m<sup>2</sup>). Cette remarque est également formulée par l'État.

- L'urbanisation du hameau du Ciron.

Ce hameau impacté actuellement par le PPRi Val d'Authion, et situé à proximité de la société PREMIER TECH, ne devrait plus bénéficier d'urbanisation même limitée. Le secteur de taille et de capacités limitées STECAL « habitat » créé dans le cadre de la révision devrait être supprimé.

Je note également que les observations et réserves formulées dans leur avis, par les personnes publiques associées et consultées contraindra la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire à apporter des corrections au projet de révision du PLU de la commune de Vivy.

Le projet de révision du PLU à vocation à fixer les orientations générales de l'aménagement de l'espace dans un souci de développement durable équilibré entre croissance économique, cohésion sociale et respect de l'environnement.

A ce titre la thématique de la consommation de l'espace est celle qui est majoritairement évoquée par les personnes publiques associées et consultées, l'autorité environnementale, d'où la nécessité de valoriser des tissus urbains existants aux fins de pérenniser les terres agricoles et les espaces naturels.

### **L'information du public**

La publicité de l'enquête a été assurée conformément aux dispositions des articles 10 et 11 de l'arrêté portant mise à l'enquête publique, par affichage, dans la presse et sur internet.

L'avis d'enquête publique a été affiché, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée au siège de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire et à la mairie de Vivy.

L'ouverture de l'enquête publique a été annoncée dans les délais réglementaires par deux fois, dans deux quotidiens régionaux.

Dans ces conditions, je considère donc que l'organisation de cette enquête publique a été portée correctement à la connaissance de la population.

### **La participation du public**

La révision du PLU de la commune de Vivy va concerner la vie quotidienne de ses habitants dans les domaines aussi variés que les services, les déplacements, l'habitat, l'environnement. La participation du public si elle est conséquente (une trentaine de personnes), a concerné surtout des demandes personnelles de construction, sur des parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine ou des hameaux pouvant recevoir au sein du tissu existant, une

urbanisation limitée. Néanmoins, le projet de révision ne suscite pas d'opposition, voire de rejet. Son acceptabilité sociale et environnementale est acquise. Ils savent que leur demande ne peut aboutir compte tenu de la réduction du nombre de logements à construire pour les dix prochaines années à venir, et du projet d'aménagement et de développement durables qui présente les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme retenues par la municipalité de Vivy.

### **Les observations recueillies**

A L'occasion des permanences, j'ai recueilli 20 observations orales. Sur le registre de la mairie de Vivy, une observation a été transcrite en dehors des permanences. Aucune observation sur le registre de l'agglomération et sur son site internet.

### **5- Avis du commissaire enquêteur**

Au terme de cette enquête, après une étude approfondie des différents documents composant le dossier de révision du PLU, après avoir remis au porteur du projet un procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête, après avoir analysé les dites observations et les réponses apportées par la communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire, j'estime que :

- Les formalités de publicité préalable ont été bien respectées et que la procédure d'enquête publique a été conforme aux dispositions réglementaires ;
- Le dossier mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la communauté d'agglomération, au siège de celui-ci, ainsi qu'à la mairie de Vivy a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet de révision du PLU de la commune de Vivy.
- Le public qui le souhaitait, a pu, me rencontrer lors de mes trois permanences assurées à la mairie de Vivy.

Et, considérant que le projet respecte les principes d'un urbanisme durable : principe d'équilibre, principe de diversité et principe de respect de l'environnement ;

Considérant que dans un objectif de développement durable la consommation des surfaces agricoles et naturelles a été réduite par rapport au PLU précédent, même si cette baisse reste faible pour les zones d'activités.

Considérant que les objectifs et modalités prévus lors de la phase de concertation ont été effectivement mis en œuvre ;

Considérant que les remarques formulées par les personnes publiques associées et consultées seront prises en compte ;

Considérant que les observations du public ne remettent pas en cause le projet de révision du PLU ;

Considérant que l'étalement urbain et le mitage sont maîtrisés, en contenant les extensions urbaines futures, à la satisfaction des besoins pour les dix prochaines années ;

Considérant que l'opération d'aménagement et de programmation du secteur « Cœur de Bourg » est un atout pour le développement futur de la commune, en plein centre de l'agglomération et à proximité des commerces et des équipements ;

Considérant que la révision du plan local d'urbanisme, va corriger les lacunes du PLU actuel dont la lecture et l'interprétation du règlement soulèvent de plus en plus de difficultés au moment de la prise de décisions par les instances communales et départementales.

J'estime donc qu'aucun avis contraire fondamental ne s'oppose à l'approbation de ce projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vivy.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vivy, assorti de la réserve suivante :

- La zone Ay, où est implantée la société PREMIER TECH devra faire l'objet de prospections pour déterminer la présence de zones humides sur les parcelles N° 20 et 102. Si ces zones humides sont confirmées, elles devront être retirées du zonage AY et reclassées en zone naturelle (N).

Fait à Saint-Léger-des-Bois, le

Le commissaire enquêteur

Jacky MASSON