

PADD

PROJET

D'AMÉNAGEMENT ET DE

DÉVELOPPEMENT

DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire N° 2017-

en date du 28/09/2017,

approuvant le PLU de la commune de
Vivy,

Le Président de la Communauté
d'agglomération «Saumur Val de Loire»,

Maire de la Ville de SAUMUR,

Jean-Michel MARCHAND

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. PRÉAMBULE	4
II. LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DU PADD DE VIVY	4
III. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU	5
IV. LES ORIENTATIONS	6
A. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME	6
1. Contenir l'étalement urbain	6
2. Conforter l'offre d'équipements et de services	6
3. Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale de la commune	6
4. Prévenir les risques et nuisances	7
B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	7
1. Protéger les milieux naturels remarquables	7
2. Préserver les espaces agricoles	8
C. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT	8
1. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle	8
2. Réduire l'empreinte foncière pour le logement neuf	8
D. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS	8

1. Développer les déplacements collectifs et alternatifs	8
E. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	9
1. Prévoir la montée en débit des territoires et leur évolution vers le très haut débit	9
F. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	9
1. Conforter la rue Nationale comme lieu d'animation commerciale	9
G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS	10
1. Conforter le développement économique agricole	10
2. Favoriser le développement des activités artisanales et des activités de proximité	10
3. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune	10
V. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	11
1. Restituer à l'agriculture les surfaces superflues par rapport à la satisfaction des besoins exprimés	11
2. Privilégier la densification du tissu urbain existant	11
VI. LES CARTOGRAPHIES DU PADD	12

I. PRÉAMBULE

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.*

*C'est un **document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la **loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Son contenu a par ailleurs été étoffé par la **loi ALUR**.*

Il doit désormais définir 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. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

II. LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DU PADD DE VIVY

Située au cœur du parc naturel régional Loire Anjou Touraine, la commune de Vivy appartient au Val d'Authion. Jadis humide, submergé chaque année par les inondations de la Loire déposant des alluvions fertiles, le Val d'Authion a bénéficié de nombreux aménagements de l'homme au fil des siècles (drainage et irrigation), transformant en terres maraîchères, horticoles et semencières ces zones jadis régulièrement inondées. Cet ambitieux programme d'aménagement hydraulique a fait de la vallée de l'Authion la première zone horticole de France.

Ces aménagements hydrauliques ont mis la vallée à l'abri des crues annuelles de la Loire ; néanmoins, le territoire communal appartenant au lit majeur de la Loire reste exposé à un risque naturel d'inondation en cas de crues exceptionnelles de la Loire. A ce jour, de l'ordre de 60% de la superficie communale est considérée inondable ; la mise en révision du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du Val d'Authion, prescrite par arrêté préfectoral du 25 novembre 2014, pourrait modifier les périmètres concernés, l'amélioration des connaissances, grâce à une topographie plus précise et aux nombreux repères de crue nivelés, ayant permis une meilleure identification des zones inondables.

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, qui s'est traduit par l'accueil de 584 habitants supplémentaires entre 1999 et 2012. Cette croissance démographique rapide est alimentée par une production de logements neufs importante (261 logements commencés au cours de la décennie 2003-2012).

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.

La révision du PLU est donc l'occasion de remédier à ces dysfonctionnements et de prendre en compte les orientations et objectifs qui se dessinent dans le cadre du projet de révision du SCoT du Grand Saumurois en cours d'étude.

III. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

Le projet de SCoT du Grand Saumurois invite à impulser un renouveau de l'habitat pour faciliter les parcours de vie :

- en répartissant différemment la production de logements entre les communes au profit du pôle Saumurois et des pôles d'équilibre,
- en facilitant l'accès au logement pour tous et les parcours résidentiels, de manière à œuvrer à la mixité sociale et/ou générationnelle,
- en faisant évoluer les modèles vers un habitat moins consommateur d'espaces, plus proche des lieux de vie, adapté au budget des ménages, garant d'intimité ...

La production de logements attendue doit permettre de faire face au desserrement et à la décohabitation des ménages et de satisfaire une croissance démographique annuelle estimée à + 0.33% par an concernant les pôles de proximité.

Le SCoT 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.

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^{er} janvier 2014. Une croissance démographique au rythme de + 0.33% par an permettrait un gain d'environ 85 habitants en l'espace de 10 ans, nécessitant de l'ordre de 35 logements supplémentaires auxquels s'ajoutent les besoins en logements devant compenser le desserrement des ménages estimés à une soixantaine de logements.

Il en résulte par conséquent un besoin de l'ordre de 95 logements supplémentaires, à satisfaire par la production neuve et/ou la résorption de la vacance (68 logements vacants recensés en 2011).

IV. LES ORIENTATIONS

A. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

1. Contenir l'étalement urbain

- **Privilégier l'investissement des espaces déjà urbanisée au sein du bourg** (75 logements supplémentaires environ) : achèvement du quartier des Bassauges, densification du cœur d'îlot entre la rue des Bassauges et l'avenue de la Poitevinière, comblement de dents creuses et remise sur le marché de logements vacants recensés au long de la rue Nationale.
- **Limiter la construction nouvelle dans les hameaux à l'enveloppe d'urbanisation existante.**
 - ⇒ Permettre la densification du tissu existant du Vieux Vivy et des hameaux des Saudières, du Chêne au Loup, du Moulin à Vent et du Ciron : potentiel d'une quinzaine de logements supplémentaires environ.
- **Limiter les extensions urbaines à vocation d'habitat à la production de quelques logements au long de la rue des Grands Champs.**

2. Préserver l'offre d'équipements et de services

- **Maintenir l'offre d'équipements et de services actuelle et conserver quelques réserves foncières permettant le cas échéant de conforter l'offre existante.**

3. Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale de la commune

- **Préserver les paysages emblématiques de la vallée de l'Authion.**
 - ⇒ Porter une attention particulière au maintien du bocage relictuel au sein du val.
- **Valoriser l'attrait patrimonial de la commune.**
 - ⇒ Veiller à la préservation du patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques (église, presbytère, manoirs, maisons de maître, maisons de bourg, fermes ...).

- ⇒ Encourager la restauration du patrimoine bâti en facilitant les changements de destination.
- ⇒ Préserver le patrimoine végétal remarquable : parcs et jardins (Les Coutures, La Présaie, La Ronde, Nazé, Rougé), haies bocagères, ...
- ⇒ Mettre en valeur la traverse du bourg (espaces publics et fronts bâtis).
- ⇒ Valoriser les rives de l'Authion, en particulier l'aire de loisirs située au pied du Pont du Gué d'Arcy.

4. Prévenir les risques et nuisances

- **Préserver de toute urbanisation nouvelle la zone inondable au sein du val d'Authion**, à l'exception du hameau du Ciron reconnu comme déjà urbanisé au sein duquel des constructions nouvelles peuvent être admises.
- **Recommander la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées à la prise en compte des risques sismiques et de retrait – gonflement des sols argileux.**
- **Prendre en compte les risques industriels ou technologiques liés au transport de matières dangereuses aux abords des RD 347 et 767 ainsi que des canalisations de transport de gaz.**
- **Limiter l'urbanisation aux abords de l'autoroute A85, des voies classées à grande circulation (RD 10, 347 et 767) ainsi que du MIN et de l'établissement Terrena, en raison des nuisances occasionnées (bruit, poussières ...).**
- **Renforcer la sécurité routière par le développement des aménagements de sécurité aux entrées et dans la traverse de l'agglomération et l'aménagement de liaisons douces.**

B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. Protéger les milieux naturels remarquables

- **Préserver le noyau de biodiversité 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.**
- **Permettre l'extension de la carrière alluvionnaire des Monteaux sur des emprises de moindre valeur écologique, au sein d'un environnement riche et intéressant, sous réserve d'un réaménagement écologique au terme de l'exploitation contribuant à améliorer encore la biodiversité ainsi que d'une valorisation optimale de ce gisement de grande qualité.**

2. Préserver les espaces agricoles

- Préserver les surfaces valorisées par l'agriculture en contenant les hameaux dans leurs enveloppes d'urbanisation existantes et en modérant les extensions urbaines à la périphérie du bourg à la seule satisfaction des besoins en matière d'habitat non pourvus au sein du tissu urbain.
- Densifier les espaces déjà urbanisés.

C. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

1. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

- Proposer une offre résidentielle diversifiée apportant une réponse aux besoins des ménages au cours des différentes étapes de leur parcours résidentiel.
 - ⇒ Inscrire une plus grande diversité dans les formes d'habitat : 20% minimum de logements collectifs ou individuels groupés.
 - ⇒ Accroître l'offre locative HLM pour une meilleure cohésion sociale.

2. Réduire l'empreinte foncière pour le logement neuf

- Atteindre une densité moyenne des opérations d'habitat de 15 logements/ha au minimum en densité brute, tout en préservant une offre diversifiée de tailles de parcelles.

D. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

1. Développer les déplacements collectifs et alternatifs

- Favoriser l'accès aux transports publics.
 - ⇒ Satisfaire la production de logements nouveaux dans les zones situées à proximité des points d'arrêt des réseaux de transports collectifs.

- **Promouvoir les modes de déplacements alternatifs.**

- ⇒ Inciter au covoiturage à partir de l'aire de la Ronde.
- ⇒ Encourager les circulations douces au sein du bourg par la mise en valeur de la traverse d'agglomération.
- ⇒ Aménager une liaison douce sécurisée entre les bourgs de Neuillé et de Vivy, ainsi que depuis le bourg de Vivy en direction de Saumur par le Vieux Vivy.

E. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

1. Prévoir la montée en débit des territoires et leur évolution vers le très haut débit

- **Faciliter le déploiement du très haut débit.**

- ⇒ Privilégier l'accueil de populations, de services et d'équipements au sein de l'agglomération vétusienne.
- ⇒ Anticiper l'arrivée de la fibre optique par la pose de fourreaux lors de la viabilisation des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble évitant des travaux de génie civil ultérieurs.

F. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

1. Conforter la rue Nationale comme lieu d'animation commerciale

- **Aménager les espaces publics centraux pour rendre plus conviviale la fréquentation des commerces et services de centre bourg, au travers du programme « Anjou, cœur de ville ».**

G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. Conforter le développement économique agricole

- **Maintenir, développer la diversité et renforcer les complémentarités entre les productions.**
 - ⇒ Développer des projets innovants et leur faisabilité, notamment en lien avec VEGEPOLYS (pôle de compétitivité mondial du végétal spécialisé).
 - ⇒ Assurer l'accès à l'eau pour l'irrigation comme moyen de production.
 - ⇒ Encourager l'élevage au sein du val.
- **Favoriser la valorisation des produits locaux.**
 - ⇒ Conforter le MIN en tant que site stratégique et structurant associé à la pérennisation et au développement du capital végétal.
 - ⇒ Développer et conforter des outils de commercialisation sur le territoire.

2. Favoriser le développement des activités artisanales et des activités de proximité

- Conforter la ZA du Bois de Monts dans sa vocation artisanale.
- Encourager la mixité fonctionnelle au sein de l'agglomération vétusienne.
- Permettre l'évolution des activités économiques implantées hors ZA, notamment le MIN et Faliénor.

3. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune

- Préserver et valoriser la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.
- Encourager la valorisation du patrimoine bâti à des fins touristiques (gîtes, chambres d'hôtes ...).

V. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. Restituer à l'agriculture les surfaces superflues par rapport à la satisfaction des besoins exprimés

- Maîtriser l'étalement urbain en contenant les extensions urbaines futures à la satisfaction des besoins exprimés, d'où une remise en cause de surfaces constructibles ou d'urbanisation future conséquentes par rapport au PLU en vigueur.
- Mettre fin aux extensions urbaines linéaires au profit d'une densification du tissu urbain existant.

2. Privilégier la densification du tissu urbain existant

- Privilégier le comblement de dents creuses au sein des enveloppes d'urbanisation existante ainsi que le renouvellement urbain aux extensions urbaines.
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes de telle sorte que la densité brute moyenne des opérations futures respecte une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

VI. LES CARTOGRAPHIES DU PADD





