Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Saumur Loire Développement

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Notice de présentation

PLUi de Saumur Loire Développement approuvé en Conseil Communautaire le 05/03/2020
Modification de droit commun n°4 approuvée en Conseil Communautaire le 07/07/2022
Modification de droit commun n°1 approuvée en Conseil Communautaire le 09/02/2023
Modification de droit commun n°3 approuvée en Conseil Communautaire le 09/02/2023
Modification de droit commun n°2 approuvée en Conseil Communautaire le 31/03/2023
Modification de droit commun n°5 approuvée en Conseil Communautaire le 11/05/2023
Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Communautaire le 24/04/2025
Révision allégée n°1 approuvée en Conseil Communautaire le 24/04/2025
Modification de droit commun n°8 approuvée en Conseil Communautaire le 03/07/2025
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité : Parc Solaire - Parnay approuvée en Conseil Communautaire du 25/05/2026
Modification de droit commun n°7 approuvée en Conseil Communautaire le 09/07/2026
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité : Parc solaire de l'aérodrome – Saumur approuvée en Conseil Communautaire du 09/07/2026
Modification de droit commun n°6 approuvée en Conseil Communautaire le 24/09/2026
Modification simplifiée n°3 approuvée en Conseil Communautaire le 24/09/2026

Modification de droit commun n°9 – *en cours*
Modification de droit commun n°10 – *en cours*
Modification de droit commun n°11 – *en cours*
Révision allégée n°2 – *en cours*
Révision allégée n°3 – *en cours*
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité : Terrains de motocross - Montreuil-Bellay – *en cours*

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité : Aires de stationnement Fontevraud l'Abbaye approuvée le 24/09/2026

Sommaire

Préambule – Cadre et objet de la procédure 3

1/ Le projet de création d'aires de stationnement sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye 4

1. De la réflexion stratégique à la définition du projet de stationnement 4
2. Un projet structurant répondant à un objectif d'intérêt général 6
3. Présentation détaillée des deux projets d'aires de stationnement 8

2/ Analyse de l'état initial des sites ciblés et identification des enjeux 16

3/ Des réponses aux enjeux intégrées dès la conception du projet 59

4/ La mise en compatibilité du PLUi SLD 82

1. Modification du règlement écrit 83
2. Modification du règlement graphique 96
3. Modification du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation 98

5/ Une mise en compatibilité du PLUi en cohérence avec les orientations du PADD 107

Préambule – Cadre et objet de la procédure

La présente notice explicative est établie dans le cadre d'une **Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saumur Loire Développement (SLD)**, conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette procédure est mobilisée afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général portant sur la création de deux aires de stationnement sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye, projet qui nécessite une adaptation ciblée des dispositions du PLUi, sans remise en cause de ses orientations générales, et notamment de celles définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La déclaration de projet permet d'assurer une parfaite cohérence entre le projet et le document d'urbanisme, en rendant opposables les choix d'implantation, de conception et d'intégration environnementale, paysagère et patrimoniale retenus à l'issue d'un travail approfondi engagé depuis plusieurs années par la collectivité, en lien avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.

La présente notice a pour objet :

- De présenter le projet et ses objectifs ;
- D'analyser l'état initial des sites et les enjeux associés ;
- D'exposer les réponses apportées à ces enjeux ;
- De détailler les évolutions apportées au PLUi dans le cadre de la mise en compatibilité ;
- Et de démontrer la cohérence de ces évolutions avec les orientations du PADD.

1/ Le projet de création d'aires de stationnement sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye

1. De la réflexion stratégique à la définition du projet de stationnement

Le projet de création de nouvelles aires de stationnement sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye s'inscrit dans une **réflexion globale sur l'amélioration de l'accueil des visiteurs de l'Abbaye Royale**, site patrimonial emblématique à très forte attractivité touristique.

La fréquentation soutenue de l'Abbaye et du musée d'Art Cligman génère aujourd'hui un afflux important de véhicules, concentré dans le bourg et le long des principaux axes de desserte. Cette situation entraîne une saturation récurrente des capacités de stationnement existantes, particulièrement marquée lors des périodes de forte affluence touristique.

Ces dysfonctionnements se traduisent par des conflits d'usage au sein des espaces publics, une pression accrue sur le cadre de vie et une dégradation des ambiances patrimoniales qui font l'identité du site. Par ailleurs, l'organisation actuelle du stationnement ne permet pas de valoriser pleinement le réseau de cheminements doux existant, pourtant structurant à l'échelle du bourg et porteur d'un potentiel important pour les déplacements piétons.

Face à ces constats, **la collectivité a engagé plusieurs études afin de repenser l'organisation du stationnement et, plus largement, les modalités d'accueil des visiteurs à l'échelle communale, dans une logique d'amélioration du fonctionnement urbain et de mise en valeur du patrimoine.**

Dans ce contexte, une première étude a été engagée sous la forme d'une réflexion architecturale et paysagère à l'échelle communale, portant sur l'accueil des visiteurs et l'organisation du stationnement. Cette étude, livrée en décembre 2020 sous la forme d'un **Plan Guide**, a été réalisée par le groupement PAUME, Phytolab et Egis. Elle avait pour ambition de proposer des solutions de stationnement répondant aux besoins identifiés, tout en s'inscrivant dans l'organisation spatiale et urbaine du bourg, son histoire et la qualité remarquable de son cadre paysager et culturel.

Le Plan Guide a ainsi posé les bases d'une réflexion globale sur la réorganisation du stationnement, autour de plusieurs objectifs structurants :

- **Désengorger** le centre-bourg et libérer les abords immédiats de l'Abbaye ;
- Proposer des **espaces de stationnement qualitatifs, lisibles et accessibles** ;
- **Revaloriser le centre historique** par le développement de parcours piétons à vocation patrimoniale.

Dans ce cadre, plusieurs secteurs, situés à la fois au sein du bourg et en périphérie immédiate, ont été identifiés comme susceptibles d'accueillir de nouvelles aires de stationnement. Cette stratégie vise à permettre une reconquête progressive des espaces situés à proximité directe de l'Abbaye, au profit d'usages plus qualitatifs.

La création des nouvelles aires de Beaulieu et de Cad'Humeau s'inscrit dans une réorganisation globale de l'offre de stationnement à l'échelle du centre-bourg. Elle ne vise pas uniquement à créer de nouvelles capacités, mais à redistribuer les différents usages afin de réduire la présence automobile dans les secteurs les plus sensibles sur le plan patrimonial et d'améliorer le fonctionnement des espaces publics.

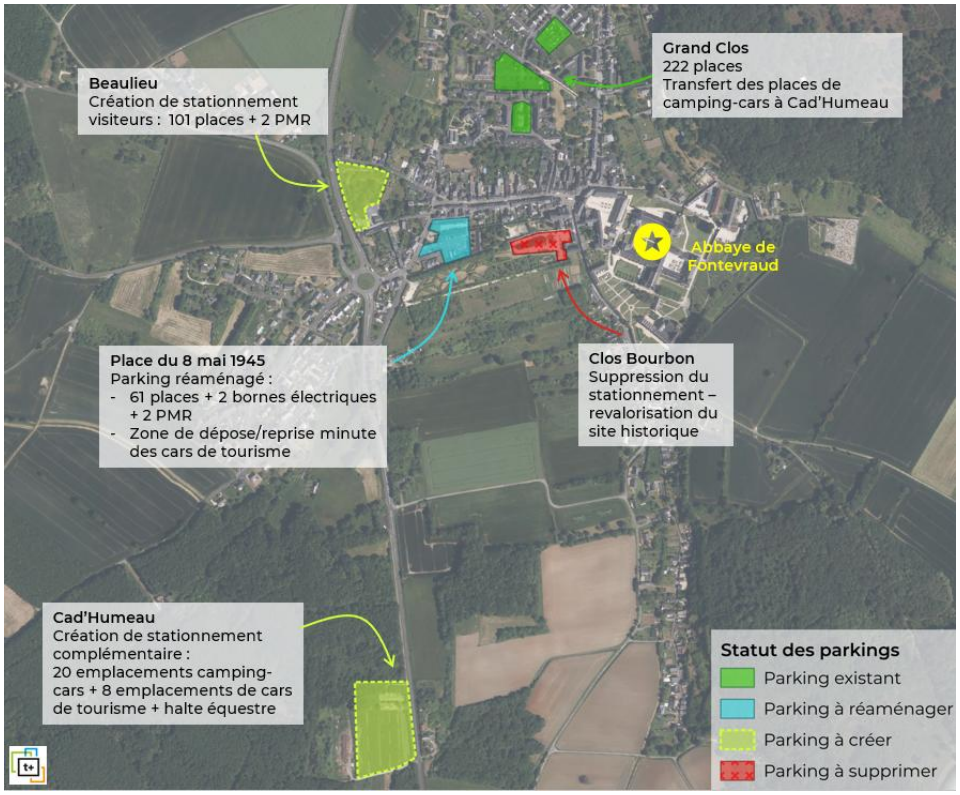
Dans ce cadre, le parking du Clos Bourbon, situé à proximité immédiate de l'Abbaye et offrant actuellement environ 140 places, a vocation à être supprimé afin de permettre la reconquête et la requalification de ce site à forte valeur historique et patrimoniale. La création de l'aire de Beaulieu contribue à rendre possible cette évolution en reportant une partie de l'offre de stationnement visiteurs en périphérie immédiate du centre-bourg.

Le Grand Clos conservera quant à lui sa fonction de stationnement, notamment pour les salariés de l'Abbaye et les besoins du centre-bourg. Les emplacements actuellement réservés aux camping-cars seront transférés vers le site de Cad'Humeau, mieux adapté à cet usage. Ce transfert permettra de libérer des capacités au Grand Clos au bénéfice des véhicules légers.

Parallèlement, le stationnement des cars de tourisme sera transféré vers Cad'Humeau. La place du 8 Mai 1945 conservera une fonction d'accueil des visiteurs mais sera réaménagée : les emplacements aujourd'hui occupés par les cars permettront d'accroître l'offre destinée aux véhicules légers, tandis qu'un

espace de dépose et de reprise des passagers des cars sera aménagé le long de l'avenue du 11 Novembre.

Cette nouvelle organisation permet ainsi de hiérarchiser les fonctions de stationnement : Beaulieu pour l'accueil des visiteurs à proximité du centre-bourg, Cad'Humeau pour les camping-cars et le stationnement des cars de tourisme, Grand Clos pour le stationnement des véhicules légers et les besoins liés au fonctionnement de l'Abbaye et du centre-bourg, tandis que le Clos Bourbon pourra être libéré de sa fonction actuelle de parking et requalifié.



Projet de nouvelle répartition des stationnements sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye

Site	Situation / devenir
Clos Bourbon	Environ 140 places actuellement → **suppression du parking et requalification du site**
Grand Clos	Maintien du parking → **transfert des camping-cars vers Cad'Humeau**, libérant des capacités pour les véhicules légers
Place du 8 Mai	Réaménagement → **suppression du stationnement longue durée des cars**, augmentation du stationnement VL et création d'une dépose/reprise des cars avenue du 11 Novembre
Beaulieu	**Nouvelle aire destinée principalement aux visiteurs du centre-bourg**
Cad'Humeau	**20 emplacements camping-cars + 8 emplacements de régulation/stationnement des cars**

Ces premières orientations ont ensuite été reprises et approfondies dans le cadre de **l'étude de requalification des espaces publics**, conduite entre 2023 et 2025 par le bureau d'études ALTER. Cette étude a permis de préciser les intentions du Plan Guide et de cibler plus finement **deux sites destinés à accueillir de nouvelles aires de stationnement** : le site de Beaulieu, situé à l'extrémité Ouest du bourg, et le site de Cad'Humeau, localisé au Sud du centre-bourg.

Au-delà de l'identification des sites, l'étude a également permis d'affiner la définition des aménagements projetés, tant pour les aires de stationnement elles-mêmes que pour leurs abords, en intégrant de manière transversale les enjeux paysagers, environnementaux, patrimoniaux et de mobilité.

Parallèlement, depuis 2023, le projet fait l'objet d'échanges réguliers avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés, notamment la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine (PNR LAT), la Direction Départementale des Territoires (DDT), le Département, la Communauté d'Agglomération et le Ministère de la Culture.

Ces échanges ont permis de converger vers un consensus global sur les principes du projet et sur la pertinence de la création de ces deux aires de stationnement, dans une logique partagée d'amélioration de l'accueil des visiteurs et de préservation du cœur patrimonial de Fontevraud-l'Abbaye.

Parallèlement à la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, la commune et le maître d'œuvre, le bureau d'études ALTER, poursuivent activement les démarches nécessaires à la concrétisation du projet.

À ce titre, une étude au cas par cas a d'ores et déjà été réalisée pour les deux sites identifiés. À l'issue de cette procédure, le projet a bénéficié d'une dispense d'étude d'impact (arrêté du préfet de la région Pays de la Loire en date du 20 mai 2025), confirmant l'absence d'incidences environnementales notables au regard des aménagements envisagés. En outre, l'élaboration du dossier au titre de la loi sur l'eau est actuellement en cours. Parallèlement, la présente notice est accompagnée d'une étude dérogatoire Loi Barnier.

Ces démarches témoignent de la volonté partagée de la collectivité et de ses partenaires de mener le projet de manière anticipée, rigoureuse et coordonnée, afin de permettre sa mise en œuvre dans les meilleurs délais, sous réserve de l'aboutissement de la présente procédure. Par ailleurs, les financements nécessaires à la réalisation du projet ont d'ores et déjà été identifiés et mobilisés, traduisant le caractère opérationnel et pleinement engagé de la démarche.

2. Un projet structurant répondant à un objectif d'intérêt général



FONTEVRAUD L'ABBAYE

L'Abbaye Royale de Fontevraud, **classée au patrimoine mondial de l'UNESCO**, avec l'ensemble du site culturel du Val de Loire, constitue un **acteur économique, touristique et culturel majeur** à l'échelle du Saumurois.

- Elle accueille plus de **315 000** visiteurs par an.
- Ce qui en fait le **2e site touristique** le plus fréquenté du Maine-et-Loire et l'**un des 6 sites majeurs** de l'intercommunalité.
- Au-delà de sa fréquentation, l'Abbaye participe activement à la dynamique économique du territoire, en générant de **nombreux emplois** liés à son fonctionnement quotidien, à la gestion et l'entretien du site, ainsi qu'aux activités culturelles, hôtelières et de restauration qui lui sont associées.

Dans un contexte de fréquentation touristique élevée et durable, la création de nouvelles capacités de stationnement constitue un levier essentiel pour accompagner l'attractivité du site de Fontevraud-l'Abbaye, améliorer les conditions d'accueil des visiteurs et préserver durablement la qualité du cadre de vie et des espaces patrimoniaux du bourg.

À ce titre, **les deux aires de stationnement visées par la présente procédure revêtent un caractère d'intérêt général** en ce qu'elles permettent notamment de :

- **Conforter le rayonnement touristique de l'Abbaye Royale et, plus largement, de la commune de Fontevraud-l'Abbaye ;**

- **Répondre de manière adaptée et pérenne aux besoins croissants de stationnement générés par la fréquentation touristique de l'Abbaye et du musée d'Art Cligman.**

Ces aménagements s'inscrivent dans une stratégie plus large de requalification du centre-bourg, engagée par la collectivité, visant à améliorer le fonctionnement urbain, la qualité des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine. Ce programme global comprend notamment le réaménagement des espaces publics, la végétalisation et la valorisation des venelles piétonnes, ainsi que l'amélioration des cheminements entre les aires de stationnement et le cœur patrimonial du site.

Une organisation du stationnement plus lisible et mieux répartie à l'échelle communale permet ainsi de désengorger le centre-bourg et de libérer les abords immédiats de l'Abbaye. Elle favorise la revalorisation du centre historique, le développement de parcours piétons à vocation patrimoniale et l'amélioration de la qualité des cheminements de visite, conciliant de manière équilibrée l'accueil des visiteurs et la préservation des espaces et ambiances patrimoniales.

Plus spécifiquement, le projet apporte des réponses concrètes et opérationnelles aux enjeux identifiés, à travers :

- La réorganisation du stationnement en périphérie immédiate du centre-bourg, par la création de nouvelles aires de stationnement et le transfert du stationnement des camping-cars et des cars touristiques vers le site de Cad'Humeau ;
- Le développement d'une offre de stationnement qualitative, lisible et facilement accessible depuis la RD 947, à proximité des principaux sites d'attractivité ;
- La requalification et la valorisation des venelles existantes (embellissement, végétalisation, amélioration des ambiances) ;
- Le renforcement des liaisons piétonnes, notamment selon un axe Ouest-Est traversant le centre-bourg, structurant un véritable « circuit patrimonial » au service des parcours de visite.

Ainsi, le projet de création des deux aires de stationnement répond pleinement à un objectif d'intérêt général, en contribuant à l'amélioration de l'accueil du public, à la protection et à la valorisation du patrimoine exceptionnel de Fontevraud-l'Abbaye et au bon fonctionnement du centre-bourg, justifiant le recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

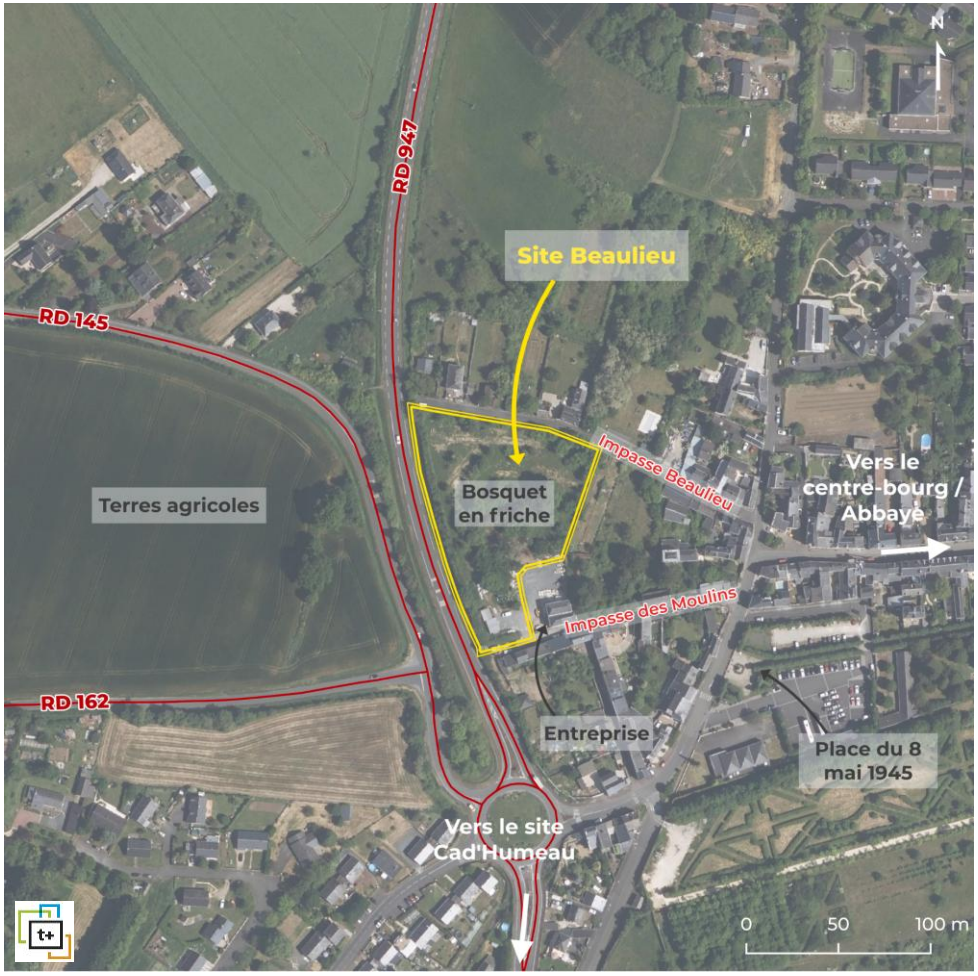
Par ailleurs, le projet **s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT du Grand Saumurois**, approuvé le 23 mars 2017, notamment en matière de préservation et de valorisation du patrimoine mondial et des paysages. La création des deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a été définie en tenant compte des objectifs de protection du cadre paysager et patrimonial, en particulier à proximité des sites emblématiques du territoire.

En outre, les évolutions apportées au PLUi SLD dans le cadre de la présente procédure répondent aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en vigueur, en contribuant à une organisation maîtrisée de l'accueil touristique, à la valorisation du centre-bourg et à la préservation des espaces et des ambiances patrimoniales.

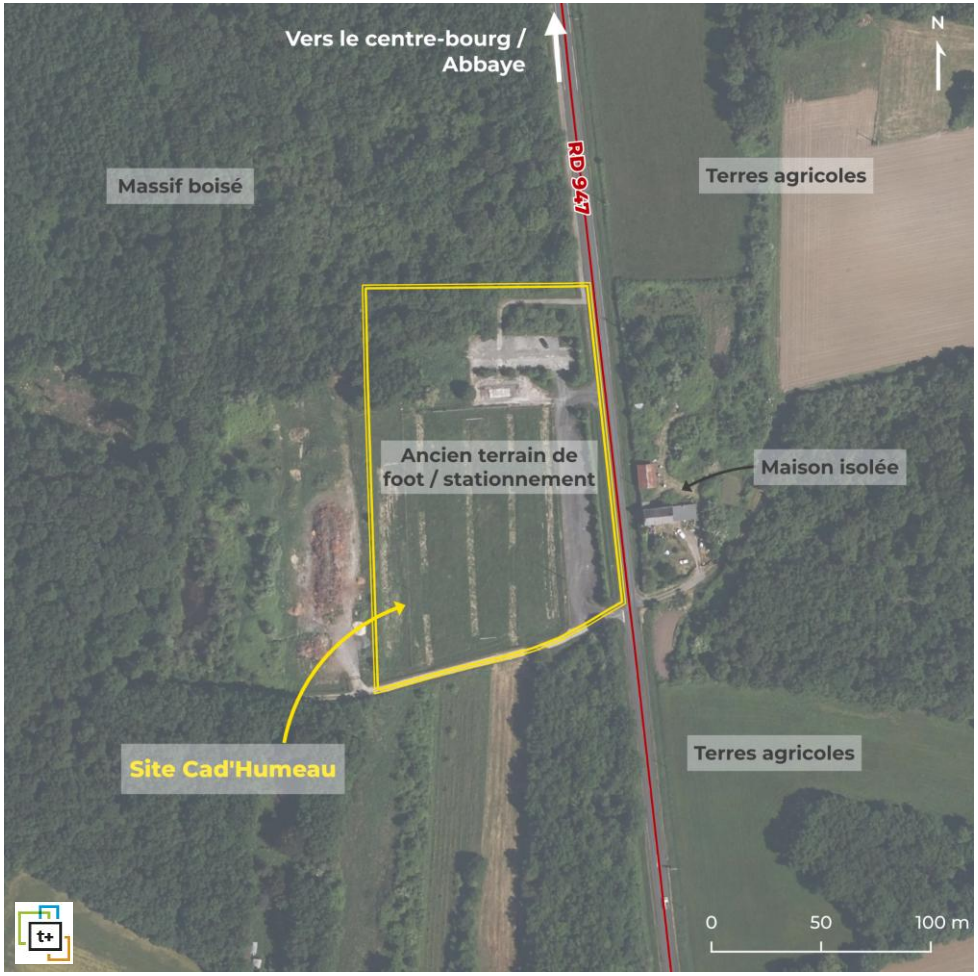
Ainsi, le projet s'inscrit dans une cohérence d'ensemble avec les documents de planification supra-communaux et intercommunaux, renforçant son caractère d'intérêt général et la légitimité du recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

3. Présentation détaillée des deux projets d'aires de stationnement

► Situation du site Beaulieu



► Situation du site Cad'Humeau



► Site Beaulieu

- **Superficie : 0,73 ha**
- **Nombre de places de stationnement envisagées : 103, dont 2 PMR**

Le projet d'aire de stationnement du site de Beaulieu a pour objectif de **créer un espace de stationnement paysager**, dédié prioritairement à l'accueil des visiteurs de l'Abbaye Royale. Facilement accessible depuis la RD 947, il est **implanté à moins de 400 mètres de l'Abbaye**, permettant une connexion directe et confortable avec le cœur patrimonial du bourg.

Le site, aujourd'hui composé de terrains en friche ponctués de bosquets, offre une superficie d'environ 0,73 hectare. **Le projet s'appuie sur les qualités paysagères existantes en privilégiant une insertion douce et respectueuse de l'environnement**. Ainsi, sur les 37 arbres présents, 36 sont conservés, complétés par la plantation de 26 nouveaux sujets, contribuant à **renforcer le caractère végétal et ombragé du site**.

L'aire de stationnement accueillera **103 places**, dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite. L'aménagement repose sur une **gestion maîtrisée de l'imperméabilisation des sols** : seuls les accès et les stationnements PMR, représentant environ 300 m², seront imperméabilisés, tandis que l'ensemble des autres surfaces sera traité avec des matériaux perméables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et limitant l'impact environnemental du projet.

L'organisation du site prévoit un **accès unique par le Sud**, avec une circulation interne garantissant une lisibilité et une sécurité accrues pour les usagers. Les **cheminements piétons** existants permettent de rejoindre aisément l'Abbaye et le centre-bourg, notamment par les venelles situées au Nord (impasse de Beaulieu) et au sud (impasse des Moulins), renforçant l'articulation entre les espaces de stationnement et les parcours de visite.

Enfin, le projet intègre des équipements complémentaires visant à améliorer l'accueil des visiteurs : des **stationnements vélos** ainsi qu'un **espace de détente et de pique-nique**, participant à la **qualité d'usage du site et à son intégration dans un parcours de découverte du bourg.**



Extrait avant-projet Site Beaulieu (ALTER)

Les ambiances recherchées







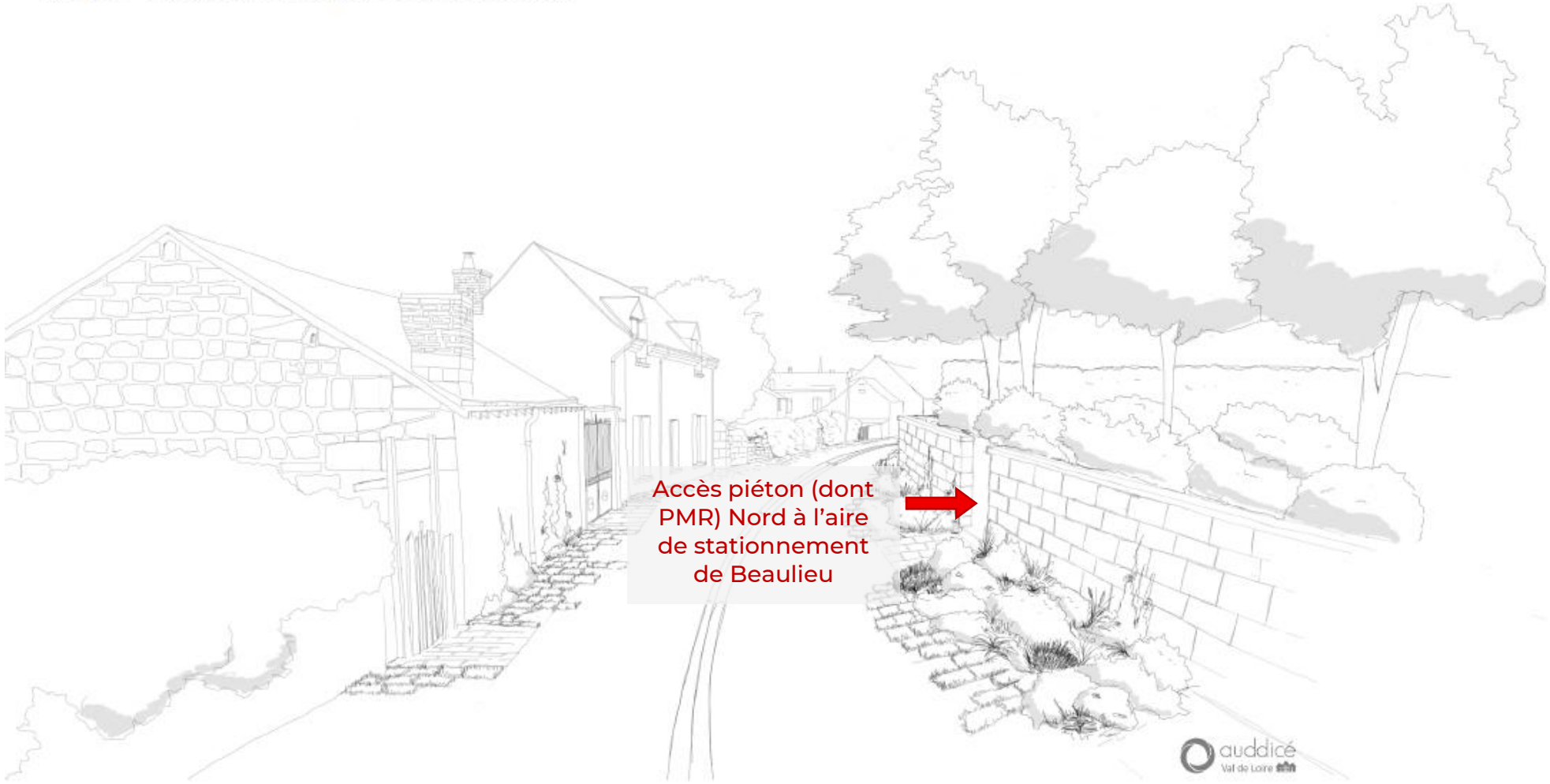
Circulation grave engazonnée



Parking en pavés pierre naturelle et joints engazonnés

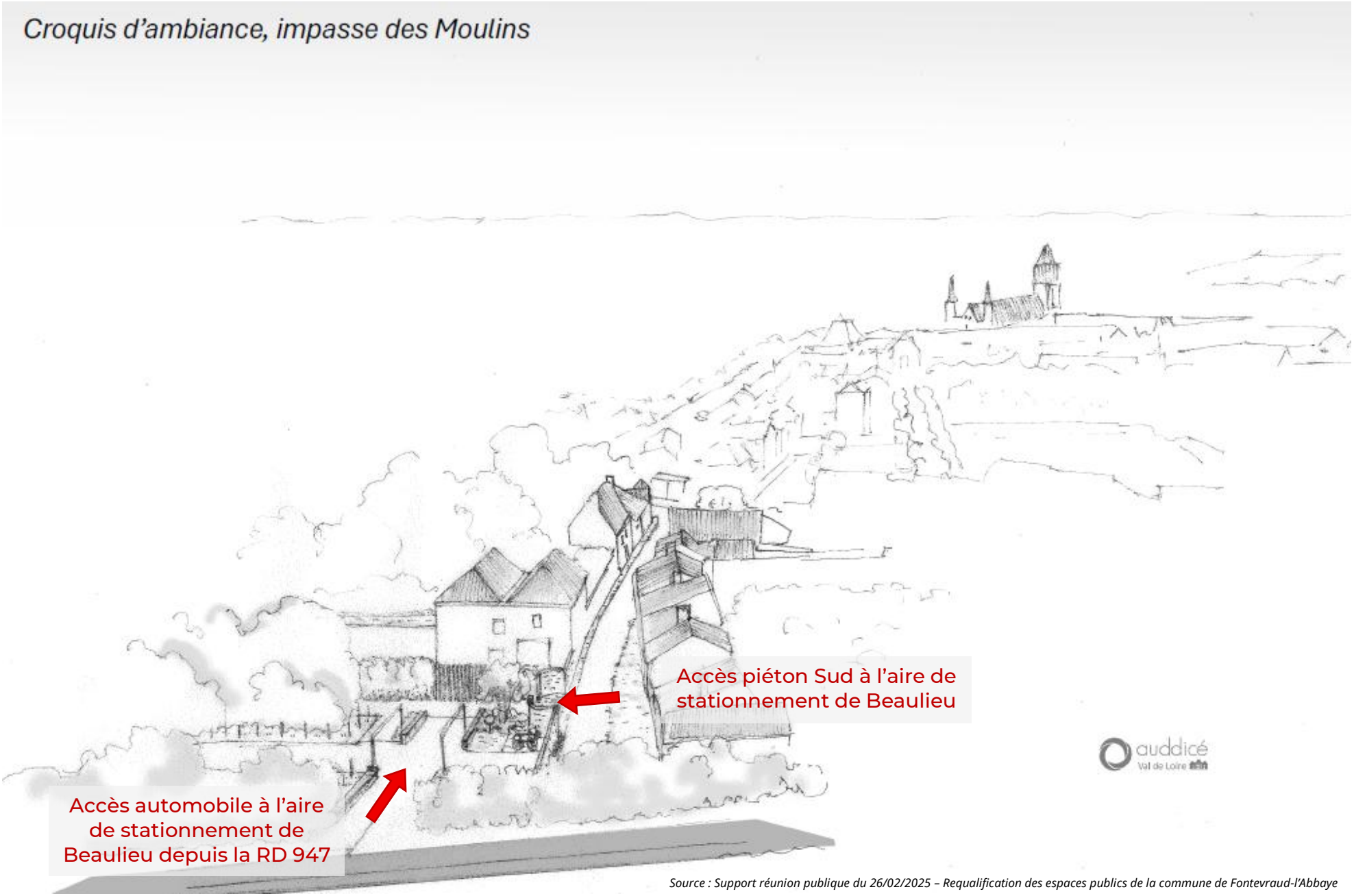
Extrait avant-projet Site Beaulieu (ALTER)

Croquis d'ambiance, impasse de Beaulieu



Source : Support réunion publique du 26/02/2025 – Requalification des espaces publics de la commune de Fontevraud-l'Abbaye

Croquis d'ambiance, impasse des Moulins



Source : Support réunion publique du 26/02/2025 – Requalification des espaces publics de la commune de Fontevraud-l'Abbaye

► Site Cad'Humeau

- **Superficie : 1,55 ha**
- **Nombre de places de stationnement envisagées : 20 emplacements camping-cars et 8 places de cars de tourisme**
- **1 halte équestre**

Le projet d'aire de stationnement du site de Cad'Humeau a pour vocation de **compléter l'offre de stationnement communale en accueillant des usages ne nécessitant pas une proximité immédiate avec l'Abbaye Royale**. Il est ainsi spécifiquement destiné au stationnement des camping-cars, des cars de tourisme, ainsi qu'à l'accueil des pratiques équestres, en lien avec les itinéraires de randonnée du territoire.

Implanté au Sud du bourg, à environ **1,2 km du centre de Fontevraud-l'Abbaye**, le site occupe une superficie d'environ 1,55 hectare. Il correspond à un ancien terrain de football et à ses espaces annexes (stationnement et dallage des anciens vestiaires), aujourd'hui peu valorisés. Le projet s'inscrit dans une logique de **reconversion et de rationalisation des usages existants**.

L'aire de stationnement accueillera **20 emplacements dédiés aux camping-cars**, en remplacement des stationnements actuellement situés au Grand Clos, devenus inadaptés aux contraintes techniques des véhicules récents, ainsi que **8 emplacements pour les cars de tourisme**. Dans ce dispositif, les cars assureront la dépose des passagers dans le centre-bourg avant de rejoindre le site de Cad'Humeau pour leur stationnement durant le temps de la visite, contribuant ainsi à la réduction des flux et des nuisances au cœur du site patrimonial.

Le projet se distingue par une réduction significative des surfaces imperméabilisées. En effet, seules les zones strictement nécessaires au stationnement des cars et à l'implantation du bloc sanitaire, représentant environ 1 350 m², seront imperméabilisées, contre près de 3 000 m² dans l'état actuel. L'ensemble des autres surfaces sera aménagé à l'aide de matériaux perméables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la limitation de l'impact environnemental.



Extrait avant-projet Site Cad'Humeau (ALTER)

L'**organisation du site** repose sur une circulation interne en sens unique, avec une entrée située au Nord et une sortie au Sud, garantissant un fonctionnement fluide et sécurisé.

Le site de Cad'Humeau bénéficie d'une connexion existante en modes actifs avec le centre-bourg. Une liaison cyclable permet notamment de rejoindre le bourg depuis le secteur de Cad'Humeau, tandis que les cheminements existants assurent également la continuité des déplacements piétons. Les usagers de l'aire de stationnement pourront ainsi rejoindre le centre-bourg et l'Abbaye à pied ou à vélo sans nécessiter la création d'un nouvel itinéraire dédié.

Le parcours implique une traversée de la RD 947. Le point de traversée se situe à une distance suffisante des points hauts et bas de la côte pour offrir des conditions de visibilité satisfaisantes aux différents usagers. Cette configuration permet d'assurer la connexion entre le site de Cad'Humeau et les cheminements doux conduisant au centre-bourg dans des conditions adaptées.



Liaison piétonne et cyclable entre le site de Cad'Humeau et le centre-bourg

Sur le plan paysager, le projet **valorise fortement la végétation** existante et prévoit son renforcement par de nouvelles plantations. Sur les huit arbres existants, sept sont conservés et 81 nouveaux arbres sont prévus. Sur le site de Cad'Humeau, ces plantations ne seront pas organisées sous la forme d'alignements réguliers ou systématiques. Elles seront implantées selon une composition plus souple et naturaliste, en continuité avec les structures végétales et boisées qui caractérisent les abords du site.

Le positionnement, la densité et l'organisation des plantations seront également adaptés afin de préserver les perspectives et cônes de vue identifiés, tout en assurant une intégration paysagère qualitative des espaces de stationnement. Cette organisation vise à éviter la constitution d'un front végétal artificiel ou trop régulier et à maintenir le caractère largement naturel du site.

Enfin, le site intégrera plusieurs équipements destinés à améliorer l'accueil et la qualité d'usage : un espace de détente équipé de tables de pique-nique, un bloc sanitaire, ainsi qu'une halte équestre. Cette dernière s'inscrit dans le réseau de circuits équestres régionaux et internationaux (exemple : route européenne d'Artagnan) et vise à offrir un point d'arrêt et de repos aux cavaliers et à leurs montures, renforçant l'attractivité touristique du site et la diversification des modes de découverte du territoire. Son positionnement participe également au maintien d'une transition peu aménagée à proximité de la zone humide identifiée à l'Ouest du site, les premiers aménagements structurants étant implantés à environ 15 mètres de celle-ci.

Une attention particulière sera portée au traitement architectural de la halte et du bloc sanitaire, compte tenu de l'inscription du site dans le Site patrimonial remarquable de Fontevraud-l'Abbaye. La construction recherchera une écriture contemporaine sobre et qualitative, fondée sur une composition équilibrée des volumes, des proportions et des matériaux. Le projet devra notamment éviter une forme cubique monolithique et tout effet de masse, en privilégiant, si nécessaire, une articulation ou un fractionnement des volumes permettant d'assurer une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et patrimonial du site.



Source : Support réunion publique du 26/02/2025 – Requalification des espaces publics de la commune de Fontevraud-l'Abbaye

Nota : le principe d'implantation des plantations figurant sur cet avant-projet sera adapté dans la poursuite des études. Les nouvelles plantations seront organisées selon une composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique, et leur implantation tiendra compte des cônes de vue et perspectives à préserver.

2/ Analyse de l'état initial des sites ciblés et identification des enjeux

La présente analyse de l'état initial des sites concernés par le projet et l'identification des enjeux par thématiques s'appuient sur les études et diagnostics déjà réalisés dans le cadre de l'élaboration du projet. Elles intègrent notamment les éléments issus du diagnostic environnemental conduit par le bureau d'études THEMA, réalisé dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas du projet.
Les données issues de l'Atlas de la biodiversité communale de Fontevraud-l'Abbaye ont également été prises en compte dans cette analyse. Elles ont été mobilisées en complément des investigations écologiques réalisées dans le cadre du projet afin d'améliorer la connaissance des sensibilités écologiques du territoire et des secteurs concernés.
Ce diagnostic environnemental a permis de caractériser de manière précise les sensibilités et enjeux environnementaux des sites de Beaulieu et de Cad'Humeau, et d'éclairer la définition du projet au regard des composantes naturelles, paysagères et fonctionnelles du territoire.
L'ensemble de ce diagnostic environnemental est annexé à la présente notice explicative. Pour certaines thématiques, l'analyse présentée ci-après en constitue une synthèse thématique, destinée à mettre en évidence les principaux enjeux à prendre en compte dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.
Cette analyse est complétée dans le cadre de la présente procédure de DPMEC par le bureau d'études ENVOLIS, spécialisé en environnement, dont les investigations de terrain ont permis de confirmer l'absence d'évolution significative de la situation des sites depuis la réalisation du diagnostic environnemental par le bureau d'études THEMA.
Le croisement de ces différentes sources de connaissance – Atlas de la biodiversité communale, diagnostic environnemental et investigations de terrain complémentaires – a permis de préciser les enjeux écologiques à prendre en compte dans la conception des aménagements.

Contexte physique et paysager

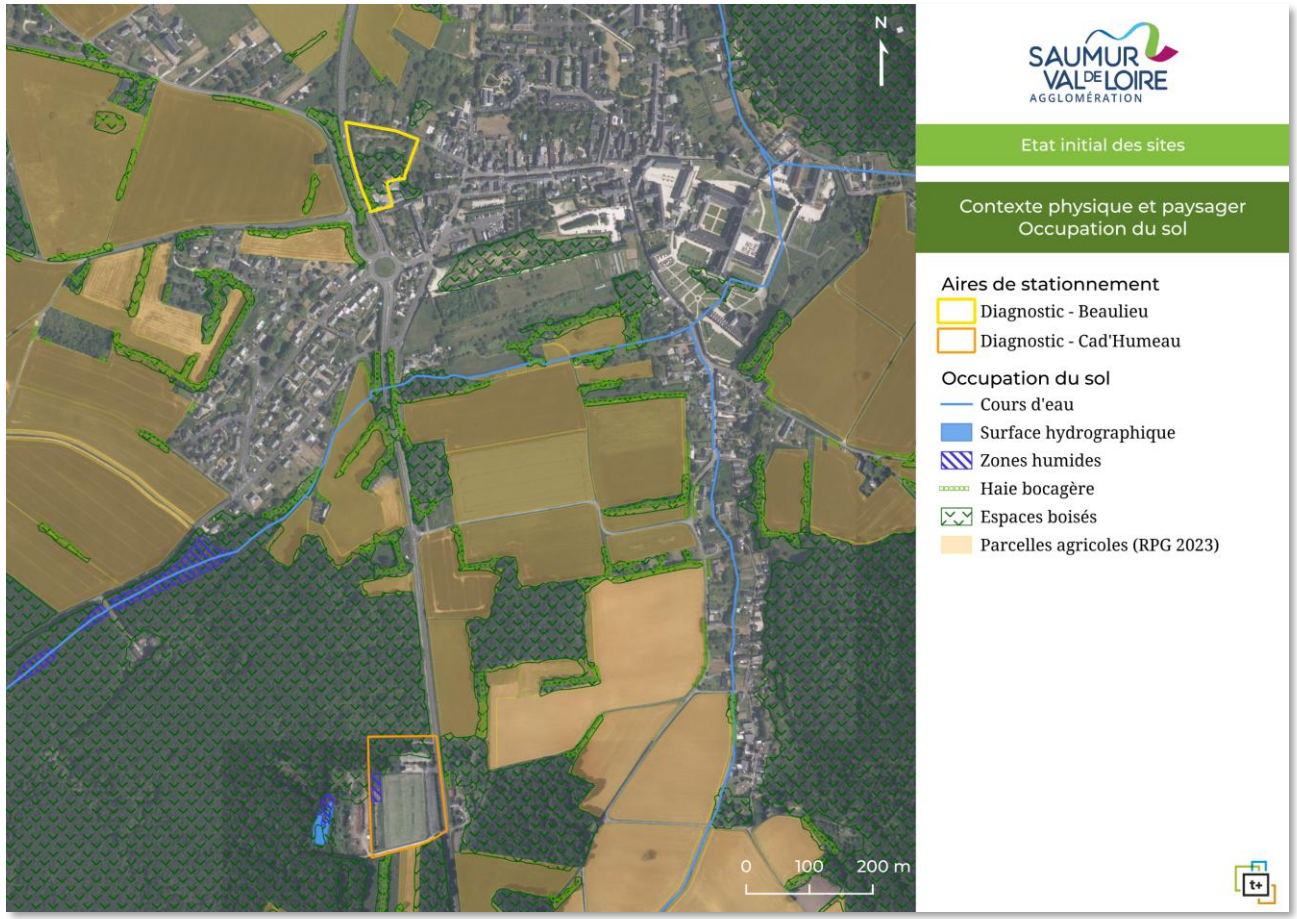
Occupation de sol

Contexte urbain

Fontevraud-l'Abbaye présente un **bourg ancien** avec une **structure urbaine ancienne et dense**. Le tissu bâti est continu et organisé autour de voiries étroites. Cette configuration patrimoniale limite fortement les possibilités d'évolution, notamment de la voirie et du stationnement.

Le **stationnement** actuel se concentre en grande partie **à proximité immédiate de l'Abbaye Royale**, créant une pression automobile importante dans le cœur historique. Cette proximité génère également des conflits d'usage entre les flux touristiques, les déplacements des habitants et les besoins logistiques du site.

- Le Site Beaulieu se situe en lisière Ouest du bourg, dans le prolongement direct du tissu urbain. Il constitue une interface avec les espaces plus ouverts en périphérie. Sa position **en continuité du bourg**, associée à des venelles menant au centre, lui confère un **lien fonctionnel et paysager avec le tissu ancien**.
- Le Site Cad'Humeau se trouve à l'entrée Sud du centre-bourg, le long de la RD 947. Il demeure **nettement dissocié du centre historique** (1,2 km du cœur du bourg) et s'inscrit dans un contexte davantage **marqué par les espaces naturels**, en particulier boisés présents en limite parcellaire.



Enjeux :

- **Préserver la compacité du bourg** en limitant l'urbanisation diffuse et en concentrant les aménagements sur des sites déjà anthropisés.
- **Soigner les entrées de bourgs** en portant une attention à l'intégration paysagère des aires de stationnement (espaces paysagers qualitatifs).
- **Gérer les accès et sens de circulation** pour éviter les reports de circulation dans les rues résidentielles.

Contexte agricole

La commune de Fontevraud-l'Abbaye présente une **activité agricole encore active**, structurée par de grandes parcelles cultivées qui entourent le bourg. Ces espaces agricoles forment des lisières nettes et contribuent à un paysage largement ouvert, en particulier au Nord et à l'Ouest. Cette organisation spatiale renforce la perception d'un **village inséré dans un paysage agricole traditionnel**, où les transitions entre urbanisation et espaces cultivés demeurent clairement lisibles.

Les deux emprises retenues pour le projet correspondent à des secteurs déjà artificialisés ou partiellement en friche.

- Le site Beaulieu est aujourd'hui un bosquet en friche dont les caractéristiques traduisent une anthropisation ancienne. Des parcelles agricoles cultivées sont présentes à l'Ouest du secteur. Néanmoins, le site en est clairement dissocié sur le plan physique et visuel, du fait de la coupure créée par les routes départementales RD 947 et RD 145.
- Le site Cad'Humeau correspond à un ancien terrain de football associé à une zone de stationnement aujourd'hui désaffectés. Le secteur est **situé à proximité de terres agricoles** de l'autre côté de la route départementale au Nord et au Sud-Est.

Enjeu :

- **Limiter la consommation des terres agricoles** et **conserver la continuité du parcellaire cultivé**, en contenant les aménagements aux emprises déjà transformées ou en friche.
- **Préserver la lecture des grands espaces cultivés autour du bourg**, en évitant de créer un front bâti continu ou des aménagements trop visibles depuis les champs.

Espaces boisés, bocage et trame paysagère

Le paysage de Fontevraud-l'Abbaye repose sur une **structure végétale marquée**, composée de **grands massifs boisés continus** au Sud et à l'Est du bourg. Ces ensembles forestiers forment des limites naturelles et contribuent à l'encadrement paysager du village. En périphérie du bourg et le long des parcelles agricoles, **une trame bocagère subsiste** sous forme de haies, de bosquets et d'arbres isolés, assurant la transition entre les espaces ouverts cultivés et le tissu urbanisé.

Les deux sites concernés par le projet s'inscrivent dans ce **paysage rural à dominante agricole et forestière**, où les éléments boisés jouent un rôle important dans la structuration visuelle et l'ambiance du secteur.

- Le site Beaulieu bénéficie de la **présence de bosquets, de haies et de murets** qui composent déjà une transition perceptible entre le bourg et le parcellaire agricole voisin. Ces éléments renforcent la lisibilité des limites urbaines et **contribuent à l'insertion du site** dans un paysage largement ouvert vers l'Ouest.
- Le site Cad'Humeau est directement **adossé à la Forêt de Fontevraud, un massif boisé dense**, ce qui lui confère un arrière-plan végétal marqué. Une **haie arbustive haute borde également la RD 947**, créant un filtre naturel à la fois visuel et acoustique. Cette configuration limite l'exposition du site aux vues depuis la route et participe à l'atténuation des nuisances liées au trafic.

Enjeu :

- **Préserver et conforter les lisières boisées / bocagères existantes** des sites afin d'assurer l'intégration des aires de stationnement dans le paysage.
- **Maintenir la continuité visuelle des grands boisements**, en évitant les aménagements trop minéraux et/ou trop visibles depuis les voiries.

Morphologie du site et occupation actuelle

.

- Le site Beaulieu correspond aujourd'hui à **une friche végétalisée, ponctuée d'arbres et bordée de haies** en limite parcellaire ainsi que d'un mur en pierre. Bien que présentant un cadre vert du fait de cette végétation spontanée, le secteur demeure tourné vers l'urbanisation du bourg de Fontevraud-l'Abbaye, notamment en raison des venelles (en impasse) qui encadrent le Nord et le Sud du site.
- Le site Cad'Humeau occupe un **ancien terrain de football et une zone de stationnement déjà nivelés et partiellement artificialisés**. La présence d'une dalle correspondant aux anciens vestiaires notamment témoigne de cette occupation passée. Le site apparaît comme un espace ouvert au sein de la séquence d'entrée de bourg depuis la RD 947, donnant l'impression d'un « vide » dans la composition paysagère.

Enjeu :

- **Maîtriser l'empreinte au sol des deux aires de stationnement.**
- **Soigner le traitement des limites d'emprises** (talus, haies) pour que les parkings restent **lisibles comme des aménagements ponctuels**, en cohérence avec le caractère urbain et naturel des secteurs environnants.

Contexte architectural et patrimonial

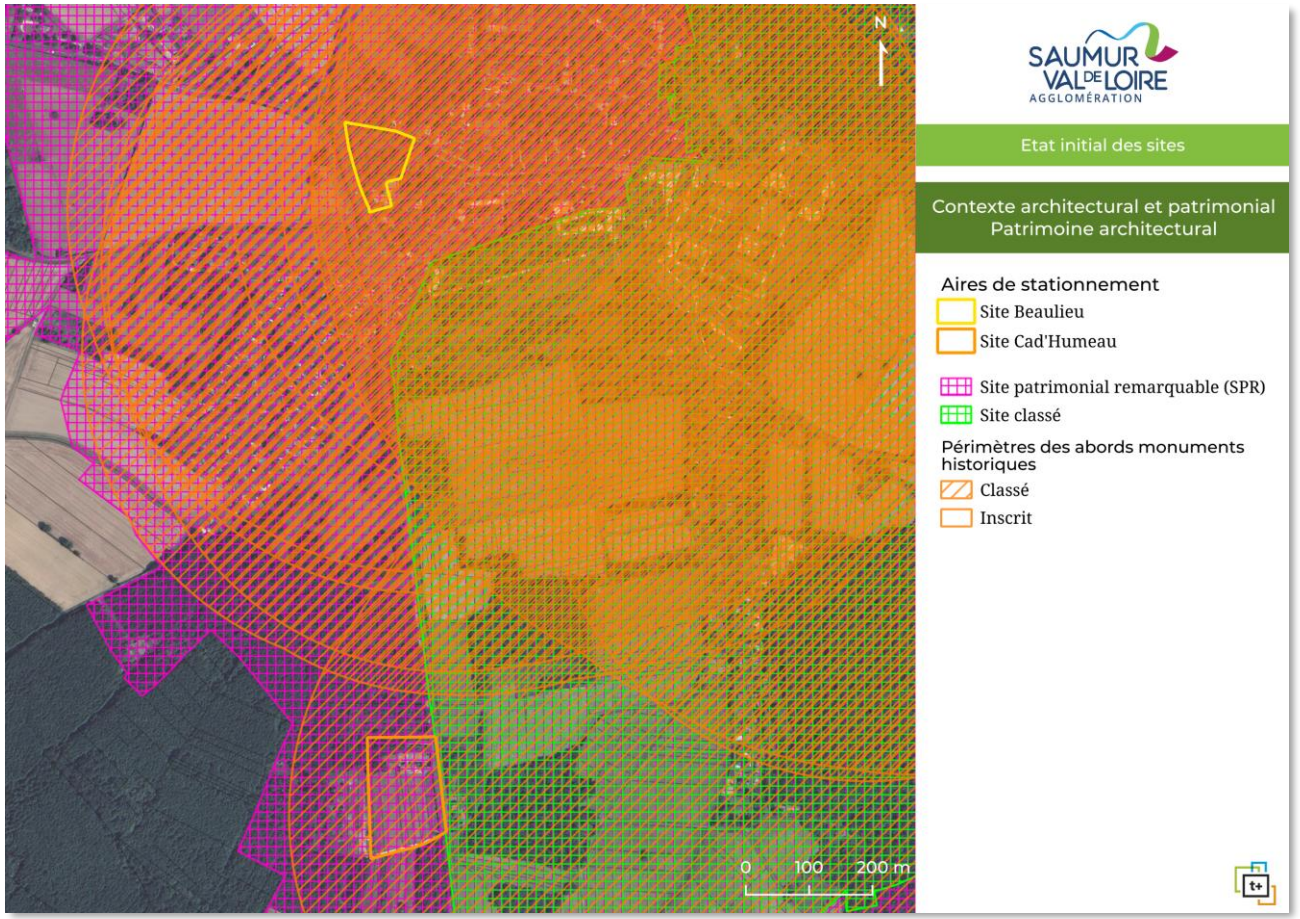
Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Patrimoine architectural

Contexte patrimonial général

Le bourg de Fontevraud-l'Abbaye et l'Abbaye Royale forment un **ensemble patrimonial d'une valeur exceptionnelle**, associant architecture monastique, tissu ancien et paysages culturels. Ce caractère remarquable se traduit par la superposition de plusieurs dispositifs de protection.

- L'ensemble du territoire communal est inscrit dans le périmètre « **Val de Loire** », **reconnu Patrimoine mondial de l'UNESCO** depuis 2000 pour la qualité de ses paysages culturels (villes historiques, châteaux etc.).
- La moitié Est de la commune est couverte par un **Site patrimonial remarquable (SPR)**, anciennement Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé en 2013. Ce périmètre impose une vigilance particulière sur les formes urbaines, les matériaux et l'intégration paysagère. Cette AVAP se divise en 4 secteurs qui présentent chacun des règles propres.
- Le bourg concentre par ailleurs **11 périmètres de protection aux abords de Monuments Historiques** (dont 10 classés et 1 inscrit), correspondant principalement aux composantes de l'Abbaye. Ces protections renforcent l'exigence d'intégration architecturale et paysagère dans un large rayon autour des édifices.
- Un **site classé** couvre l'Abbaye et ses abords depuis 2013. Ce classement vise à préserver les qualités paysagères majeures du secteur, notamment les perspectives visuelles, les silhouettes bâties et les relations entre le bourg et le paysage rural.

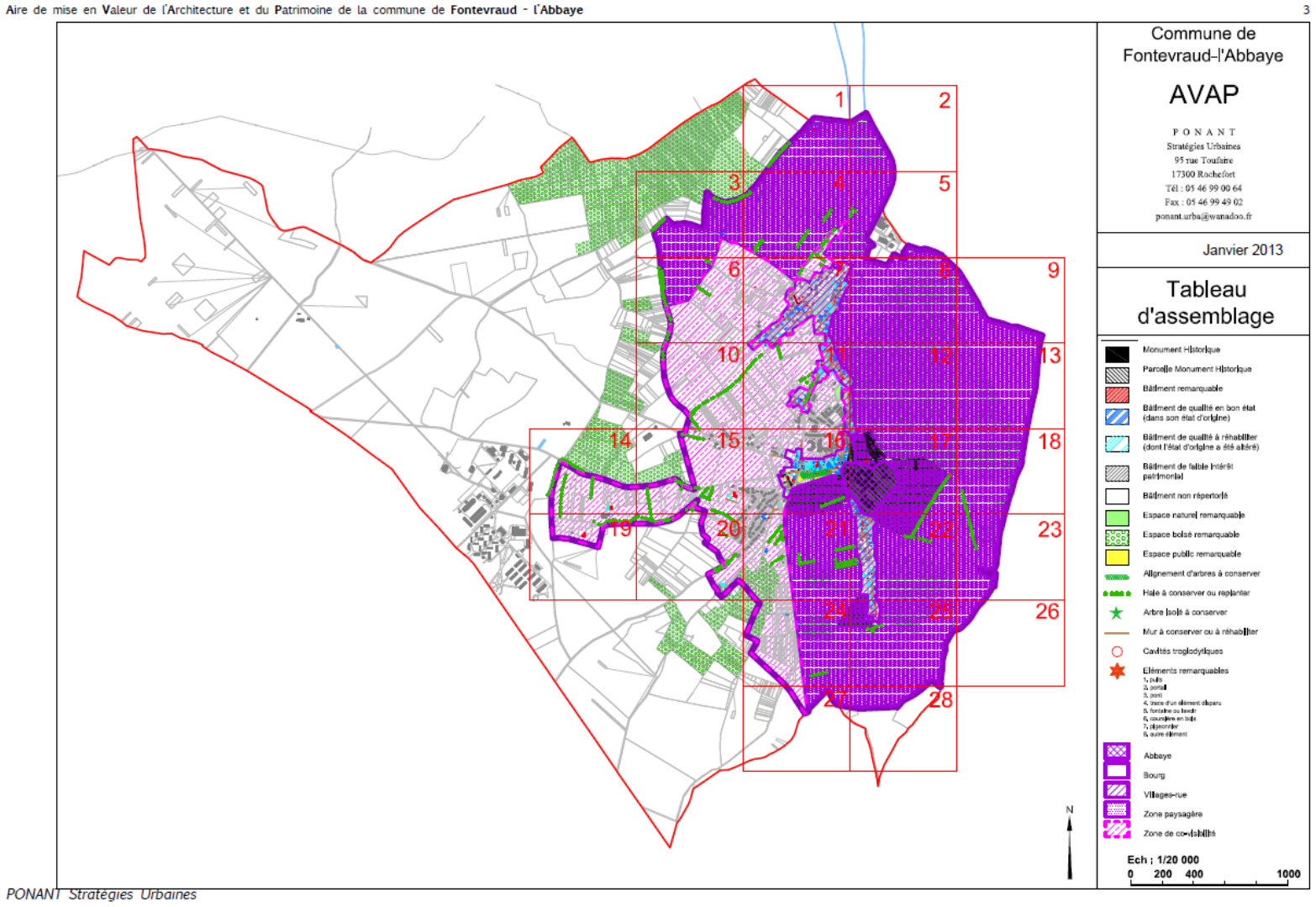


Enjeux :

- **Préserver l'image patrimoniale du bourg et maintenir l'intégrité du SPR et des abords de l'Abbaye.**
- **Assurer la compatibilité avec les prescriptions patrimoniales** (dialoguer avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les attentes).

L'ensemble de ces protections traduit une forte sensibilité patrimoniale et un encadrement règlementaire exigeant pour tout nouveau projet.

Extrait du document graphique relatif au SPR.



PONANT Stratégies Urbaines

Inscription des sites d'étude dans ce contexte patrimonial

Les deux sites d'étude se situent dans un environnement patrimonial particulièrement sensible, car soumis à plusieurs périmètres de protection.

- Ils sont tous deux intégrés au **SPR de Fontevraud-l'Abbaye** (au sein de la zone de co-visibilité).
- Le site Beaulieu est inclus dans le périmètre du « **Val de Loire » inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO**, tandis que le site Cad'Humeau est situé dans la zone tampon de ce périmètre. Cette distinction souligne une vigilance accrue concernant les perceptions paysagères, les vues lointaines, la cohérence des aménagements et la préservation des caractéristiques du paysage culturel ligérien.
- Le site Cad'Humeau se trouve dans le périmètre de protection de la **Fontaine de la Luzerne** et de ses canaux souterrains, classés au titre des Monuments historiques. Le site Beaulieu relève quant à lui des périmètres de protection de **neuf Monuments Historiques**, principalement liés à l'Abbaye. Ces protections imposent une analyse attentive des covisibilités entre les projets, les monuments et leurs abords.
- Les deux sites sont toutefois situés **en-dehors du périmètre du site classé**, ce qui limite certaines règlementations, sans pour autant réduire l'exigence d'intégration paysagère compte tenu du contexte patrimonial global.

⚠ *Conséquence* : les projets seront soumis à l'**avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)** (permis d'aménager / travaux) et à des prescriptions d'insertion renforcées (paysage, matériaux, éclairage, signalétique).

Enjeu :

- **Maîtriser les covisibilités et assurer la compatibilité des aménagements avec le SPR et les abords de Monument Historiques** : continuités avec les ambiances bâties et paysagères, matériaux sobres…
- **Préserver la qualité des séquences routières le long de la RD 947** : traitement soigné des limites, maîtrise de l'emprise visible des aires de stationnement.

Distance et perception depuis le patrimoine protégé

Même en l'absence de covisibilités directes systématiques, les deux sites s'inscrivent dans un paysage où **l'Abbaye Royale et le bourg ancien constituent des repères visuels majeurs**. La lisibilité de ces éléments patrimoniaux demeure un enjeu fort du fait de la qualité générale des horizons autour du bourg de Fontevraud-l'Abbaye.

Les **dégagements visuels importants** qui caractérisent le territoire permettent d'apprécier les silhouettes du bourg, les grands boisements et les étendues agricoles ouvertes. Dans ce contexte, de nouveaux aménagements, même de faible hauteur, sont susceptibles de modifier la perception d'ensemble si leur insertion n'est pas suffisamment maîtrisée.

La sensibilité patrimoniale s'exprime de manière différenciée selon les sites.

- Le site Beaulieu, constitué d'une friche végétalisée entourée de bocage et de murs en pierre, bénéficie d'une **topographie douce susceptible d'offrir ponctuellement des vues vers la silhouette du bourg**. Situé en lisière Ouest de la centralité, il constitue un espace de transition visuelle entre les terres agricoles, les boisements et le tissu urbain ancien. La perception de ce secteur depuis les approches du bourg peut donc être influencée par l'aménagement projeté.
- Le site Cad'Humeau, quant à lui, est **plus enclavé visuellement** grâce à une haie arbustive haute le long de la RD 947 et aux massifs boisés situés au Nord et à l'Est, qui limitent l'ouverture visuelle et l'exposition directe des futurs aménagements. Cette configuration **limite les covisibilités avec le bourg ou les monuments protégés**, tout en inscrivant le site dans une séquence d'arrivée structurante.

Enjeu :

- **Préserver les perspectives et silhouettes liées à l'Abbaye et au bourg** en évitant toute émergence visuelle intrusive.
- **Intégrer les aires de stationnement dans les séquences de vues** en travaillant les bordures et les organisations internes.

Patrimoine archéologique

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Contexte archéologique général

Le territoire de Fontevraud-l'Abbaye présente une **sensibilité archéologique particulièrement élevée**, expliquée par l'histoire d'occupation ancienne du plateau saumurois, marquée par la présence d'habitats ruraux gallo-romains, de structures agraires anciennes et de réseaux troglodytiques. Ces éléments témoignent d'une implantation humaine dense et durable, dont les vestiges sont potentiellement présents dans le sous-sol communal.

En raison de cette richesse archéologique, l'ensemble du territoire communal est classé en **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)**, traduisant une **vulnérabilité potentielle élevée** du sous-sol.

Ces zones impliquent qu'en cas d'intervention sur le sol (terrassements, constructions neuves, réseaux), la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) / le Service Régional de l'Archéologie (SRA) peut prescrire un **diagnostic préventif préalable** à l'aménagement.



Position des sites d'étude

Les sites d'étude ne sont **pas directement concernés par des entités archéologiques** recensées à ce jour. Leur situation en proximité immédiate du centre ancien de Fontevraud-l'Abbaye les place toutefois dans un contexte où la présence éventuelle de vestiges ne peut être totalement exclue, compte tenu de la densité de traces historiques autour du cœur patrimonial et de la longue continuité d'occupation du secteur. Toutefois, le caractère déjà anthropisé des deux sites limite la probabilité de découvertes archéologiques significatives.

D'autre part, à la suite de la réalisation d'une opération d'archéologie préventive sur les sites de Beaulieu et Cad'Humeau, la **DRAC** a indiqué, par un **courrier en date du 6 février 2025** adressé au bureau d'études ALTER (en charge du projet de requalification des espaces publics de la commune), que les sites de projet sont **dispensés de prescription complémentaire d'archéologie préventive**.

Enjeu :

- L'enjeu sur le plan archéologique est nul sur chacun des deux sites de projet.

Contexte environnemental

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

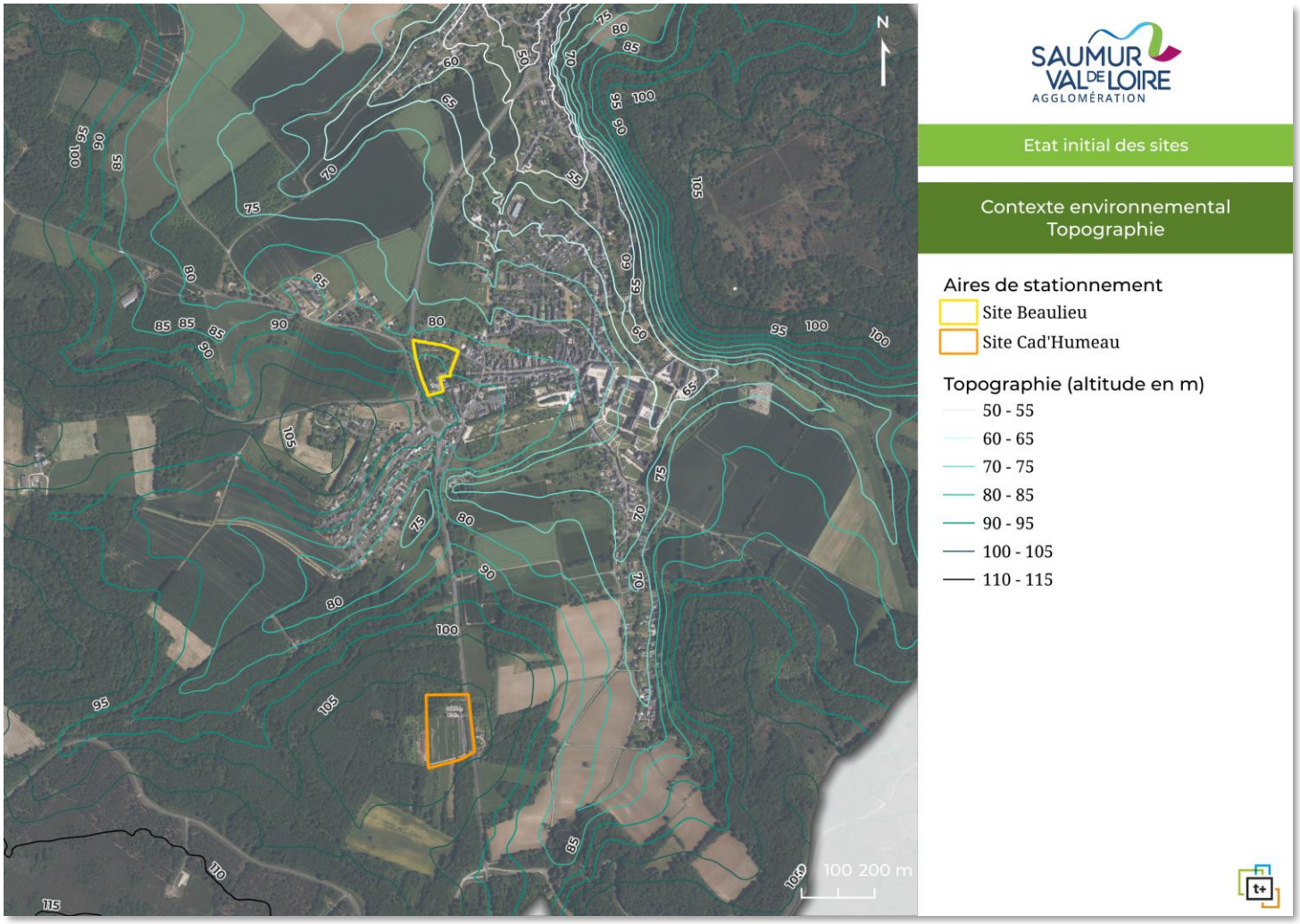
Topographie

Contexte topographique général

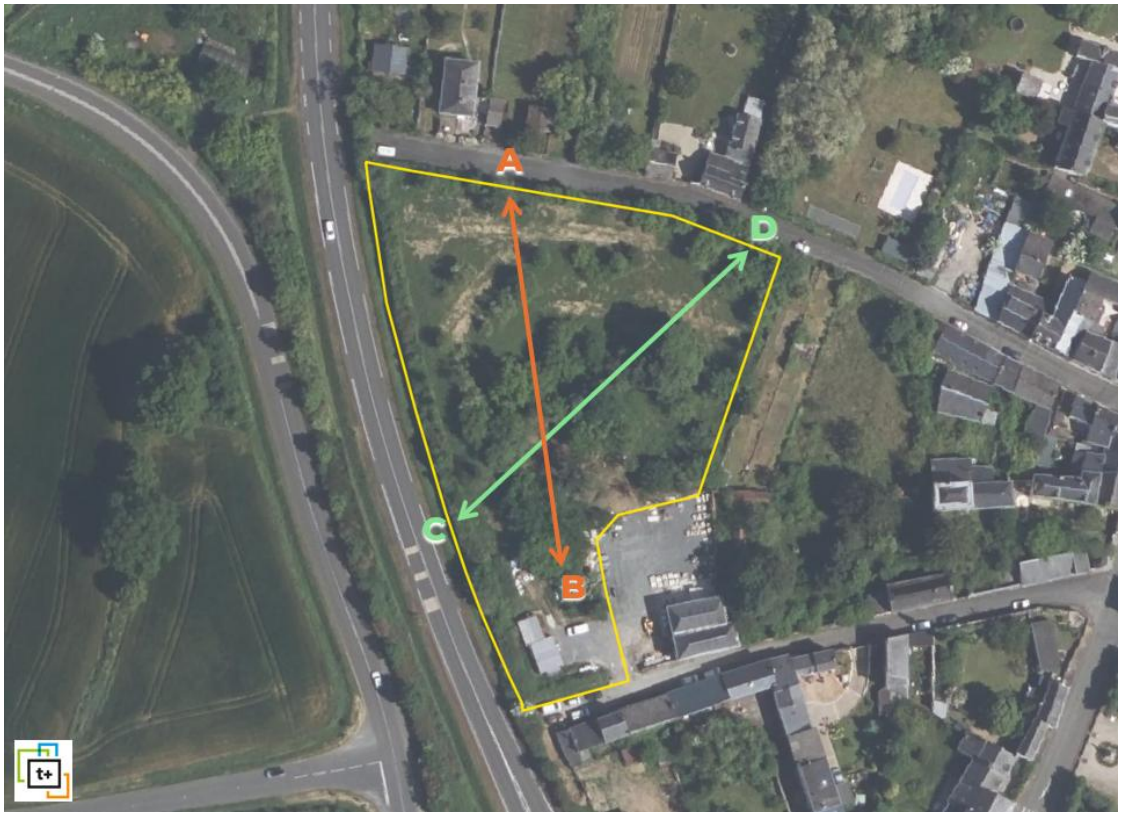
Le **relief du secteur saumurois est peu marqué** et structuré par la vallée de la Loire, dont la forme dissymétrique oppose une falaise de tuffeau au Sud à l'ouverture large du Val d'Authion au Nord. Ces éléments façonnent un paysage de faibles dépressions et de pentes douces, où **l'altitude varie généralement entre 0 et 120 mètres**. Les points hauts se situent autour de 110 mètres, notamment dans les massifs de La Breille-les-Pins et des Landes de Fontevraud-l'Abbaye.

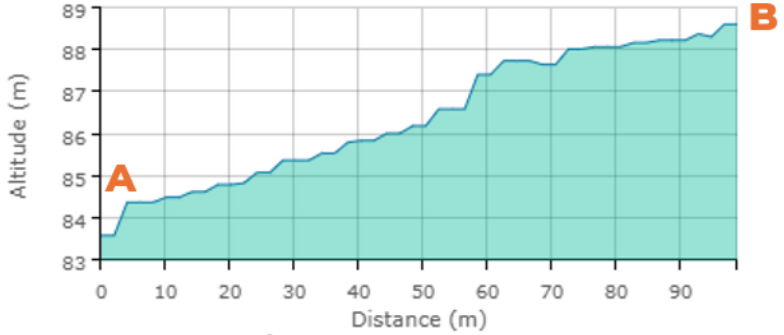
Situation des sites d'étude

- Le site Cad'Humeau, occupe l'**un des points hauts de la commune**, entre 106 et 107 m NGF. Sa pente est faible, orientée globalement vers le Nord, avec une **pente moyenne de 1 %.**
- Le site Beaulieu s'inscrit quant à lui sur un versant plus marqué, entre 83 et 88 m NGF. La pente y est orientée vers le Nord-Est, avec une **pente plus importante, de l'ordre de 5 à 6 %**.

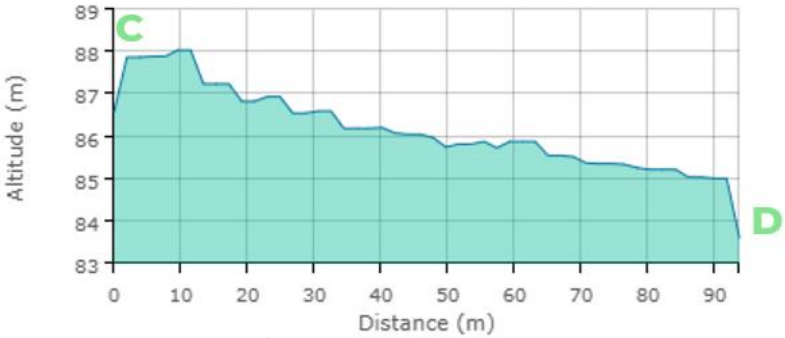


>> Topographie du site Beaulieu





Distance totale : 99 m
Dénivelé positif : 5,19 m
Dénivelé négatif : -0,16 m
Pente moyenne : 5 %
Plus forte pente : 41 %

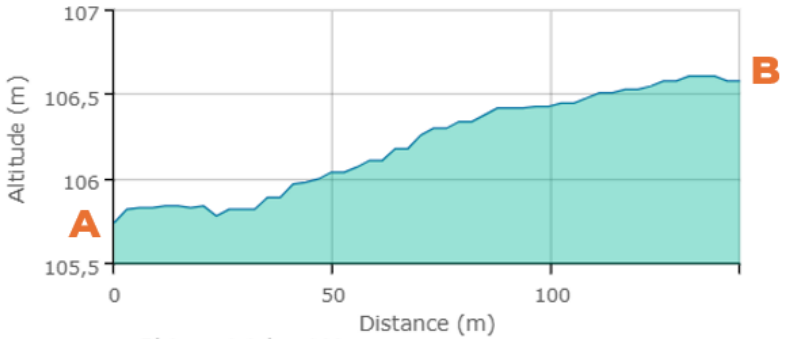


Distance totale : 95 m
Dénivelé positif : 1,92 m
Dénivelé négatif : -4,89 m
Pente moyenne : 7 %
Plus forte pente : 73 %

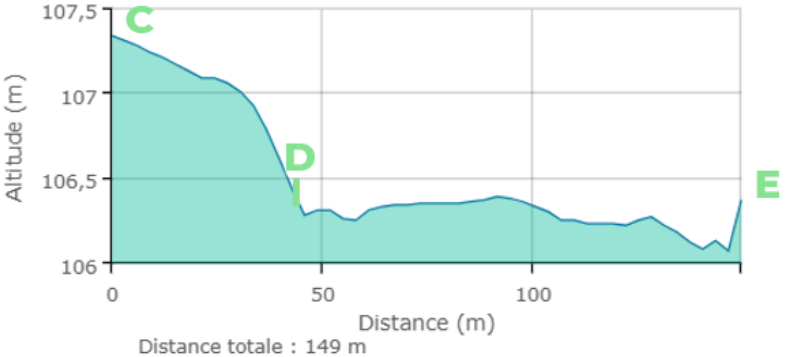
© Géoportail

>> Topographie du site Cad'Humeau





Distance totale : 144 m
Dénivelé positif : 0,94 m
Dénivelé négatif : -0,1 m
Pente moyenne : 1 %
Plus forte pente : 3 %



Distance totale : 149 m
Dénivelé positif : 0,57 m
Dénivelé négatif : -1,54 m
Pente moyenne : 1 %
Plus forte pente : 10 %

© Géoportail

Enjeux :

- L'aménagement des aires de stationnement devra **composer avec les topographies de chacun des sites** afin de s'adapter au mieux et de façon logique à leur inclinaison.

Géologie

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Le secteur de Fontevraud-l'Abbaye s'inscrit **en bordure du massif granitique de Saumur** et du synclinorium d'Angers, dont les terrains paléozoïques ont été plissés puis érodés avant d'être recouverts par des formations du Crétacé et du Tertiaire.

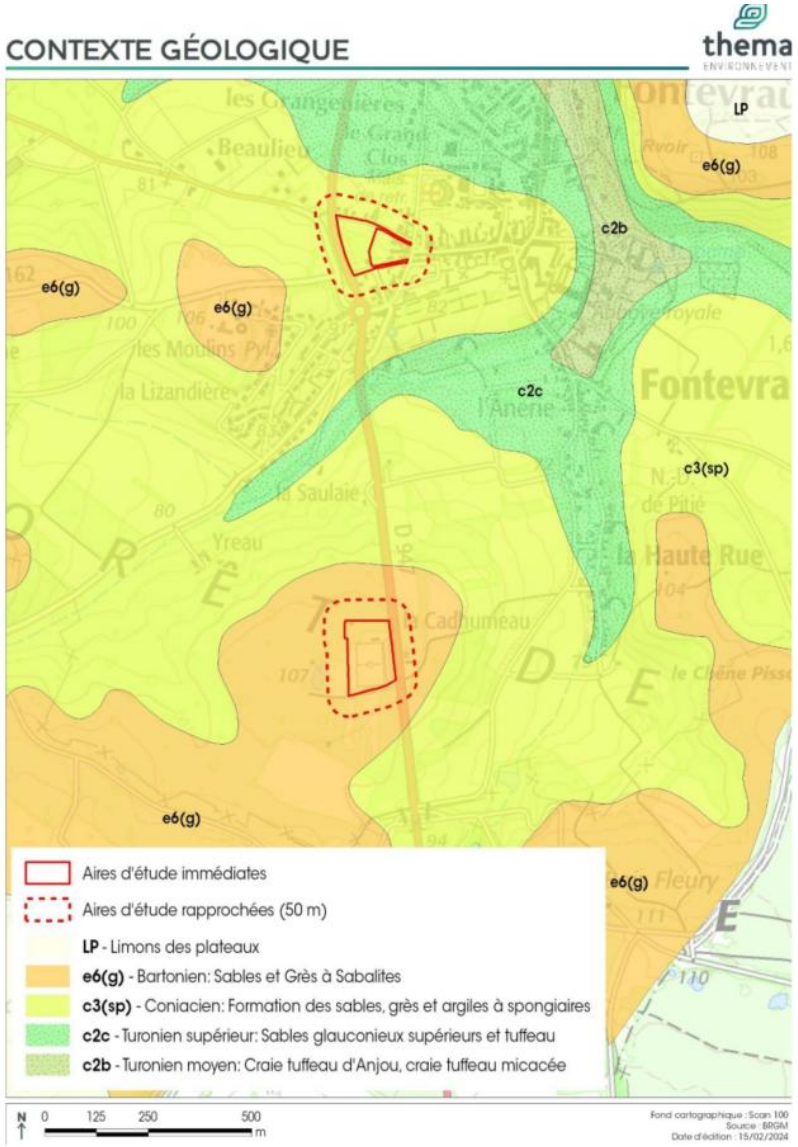
Les deux sites reposent sur des terrains majoritairement sableux et gréseux, mais issus de contextes géologiques différents.

- Le site Beaulieu est fondé sur des formations du Coniacien composées de **sables quartzeux fins à grossiers** et de **minces lits argileux**. Ces niveaux, épais de 10 à 20 mètres, affleurent largement sur le plateau de Fontevraud.
- Le site Cad'Humeau s'appuie sur des **sables** et des **grès à sabalites** d'âge éocène (Bartonien), qui couvrent de vastes surfaces sur le plateau et dans les landes voisines.

Ces formations présentent globalement une **bonne perméabilité** et des **conditions géotechniques favorables à l'aménagement**.

Enjeu :

- **Adapter la gestion pluviale** et les **fondations au contexte géotechnique**.



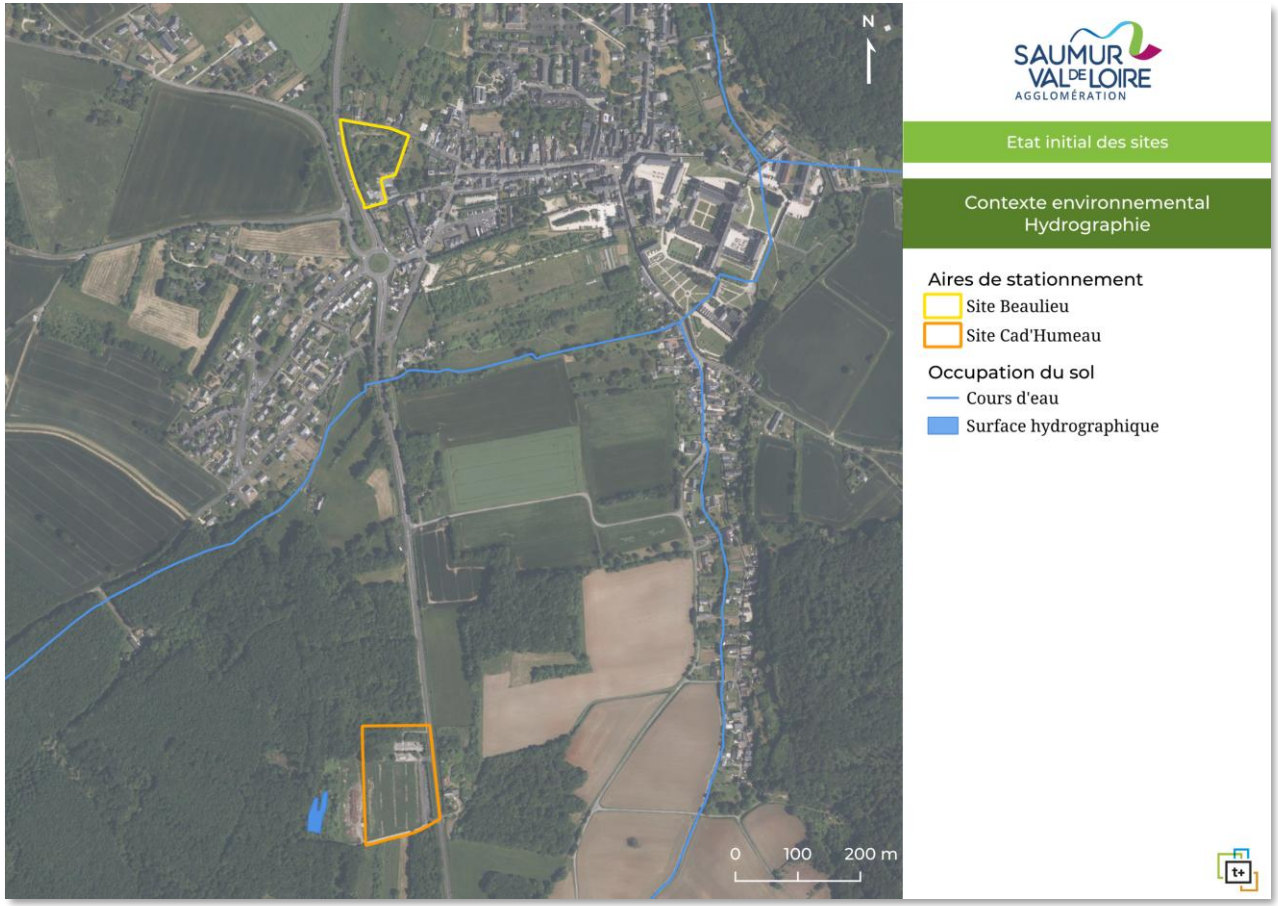
Extrait de l'étude au cas par cas projet – diagnostic environnemental - THEMA

Hydrographie

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Le territoire communal est traversé par **un réseau de petits cours d'eau et de secteurs humides** qui structurent les fonds de vallons. Ces éléments hydrauliques jouent un rôle important dans la gestion naturelle des eaux pluviales et influencent les dynamiques de ruissellement.

- Le site Beaulieu est **presque entièrement non imperméabilisé** et ne dispose d'**aucun dispositif de gestion des eaux pluviales**. Les eaux s'infiltrent donc en temps normal, mais lors de fortes pluies, la capacité du sol est dépassée. Les ruissellements suivent alors la pente vers l'impasse de Beaulieu. Le mur en pierre séparant la friche des habitations (en mauvais état de conservation), laisse passer les eaux par ses brèches, orientant les flux vers les maisons situées en contrebas. L'un des avaloirs existants dirige même les **écoulements vers le jardin d'une habitation**, ce qui contribue à l'inondation régulière de sa cave. La **configuration actuelle révèle ainsi une vulnérabilité hydraulique** importante.
- Le site Cad'Humeau est situé **sur un point haut**, ce qui limite fortement l'étendue de son bassin versant. Le chemin communal au Sud marque une probable ligne de partage des eaux, tandis que la déchetterie à l'Ouest, légèrement surélevée, peut contribuer à une partie des apports. La zone enherbée entre le stade et la déchetterie montre des signes d'engorgement, traduisant la réception de ruissellements locaux. La pente du terrain oriente les écoulements vers le Nord, en direction du boisement en contrebas. Les surfaces imperméables de l'ancien parking dirigent quant à elles leurs eaux vers l'Est, où des avaloirs les collectent et les évacuent vers le fossé bordant la RD 947. Celui-ci reste l'élément principal d'évacuation des eaux superficielles du secteur. Dans ce contexte, le site ne présente **pas de contrainte hydraulique majeure**, hormis l'**attention à porter au fonctionnement du fossé départemental** qui peut accélérer les écoulements.



Enjeux :

- **Limiter l'augmentation des surfaces imperméabilisées** en privilégiant des matériaux perméables et des traitements de sol infiltrants.
- **Organiser la gestion à la source des eaux pluviales** pour éviter tout impact en aval des sites d'études (désordre, pollution…).

- Zones humides

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Contexte humide général

La pré-localisation des zones humides à l'échelle de Saumur Loire Développement fait état d'un total d'environ 5 700 ha répartis de la manière suivante :

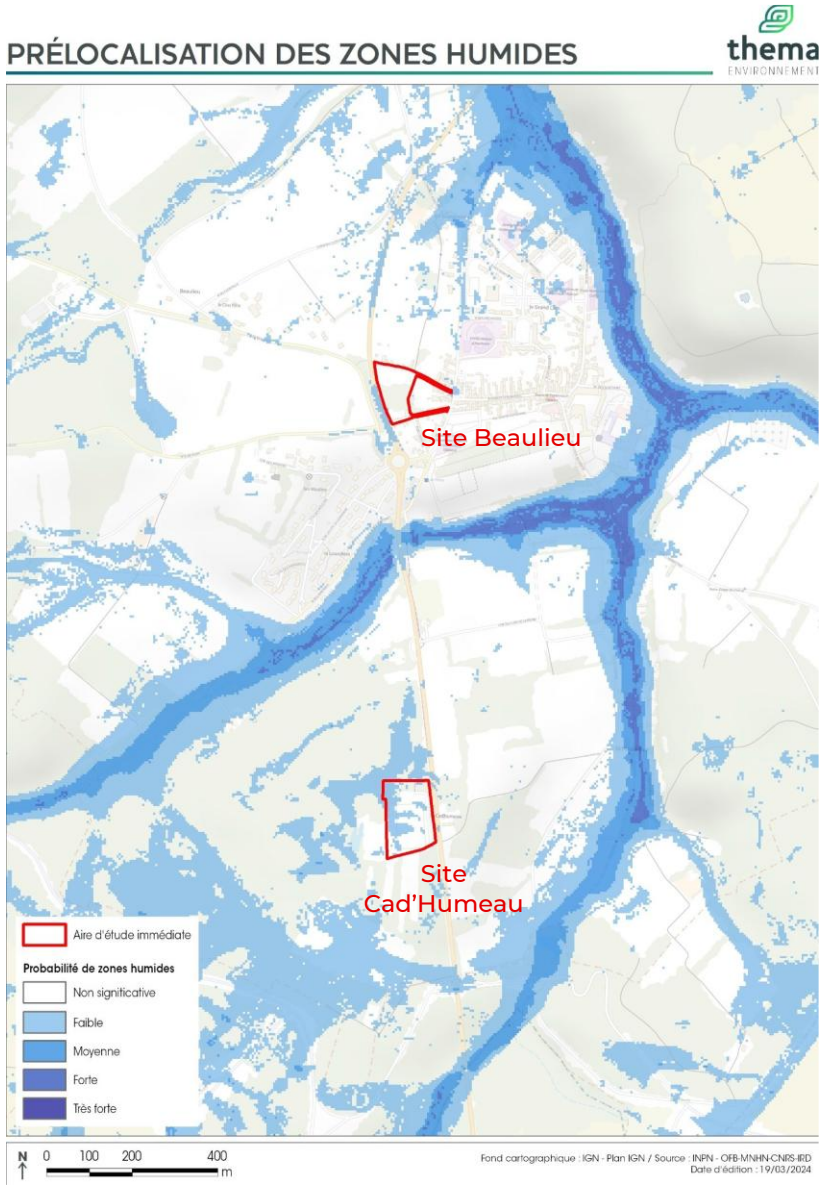
- 3 516 ha environ sur le territoire du secteur SLD concerné par le SAGE du Thouet ;
- 2 150 ha environ sur le territoire du secteur SLD concerné par le SAGE de l'Authion.

Selon les données mises à disposition du public en open data, la commune de **Fontevraud-l'Abbaye présente très peu de zones humides** sur son territoire.

La cartographie de prélocalisation de zones humides indique :

- Sur le site Cad'Humeau : de **faibles probabilités de présence** de zones humides. Ces probabilités sont probablement liées au modelé topographique en léger plateau concave.
- Le site de Beaulieu est quant à lui **exempt de toute probabilité de présence** de zones humides. Les probabilités de présence de zones humides à l'Ouest immédiat du site correspondent à la voirie en déblais.

Finalement, la prélocalisation des zones humides n'indique **pas de fortes présomptions de présence de zones humides sur les sites étudiés**.



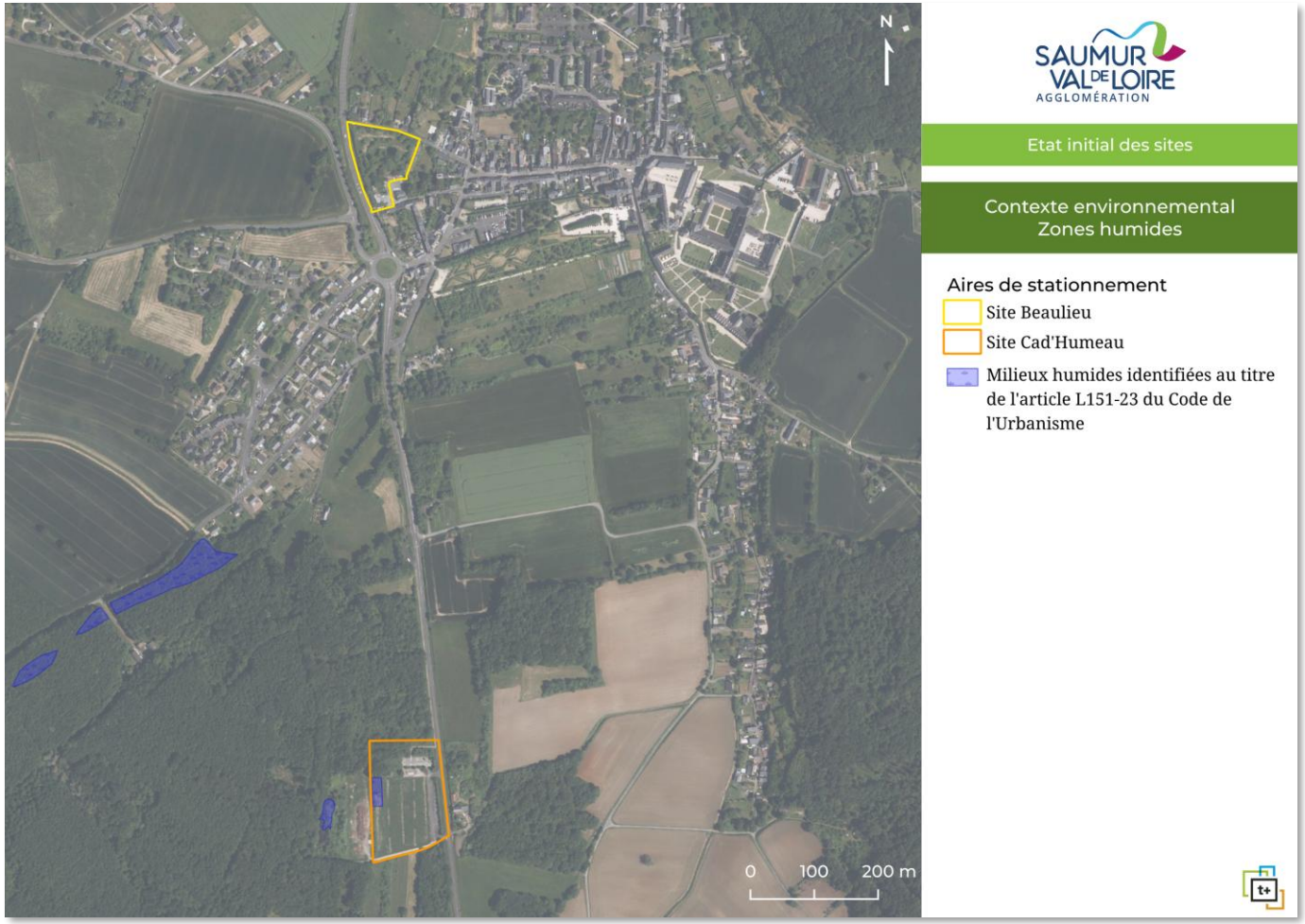
Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » - THEMA

Situation des sites d'étude

Un inventaire des zones humides floristiques a été réalisé par le bureau d'études THEMA Environnement entre avril et juillet 2023. L'analyse de la flore et des habitats sur les deux sites a permis de conclure à l'**absence de zones humides floristiques** au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 dans les milieux où le couvert végétal est interprétable.

Le critère pédologique a donc été examiné afin de vérifier la présence de zones humides sur les deux sites. À la suite de la réalisation de sondages de sols sur les deux sites il est apparu que :

- Le site de Beaulieu n'est **pas concerné par la présence de zones humides**.
- Le site de Cad'humeau est quant à lui concerné par **680 m² de zone humide pédologique**. Son origine anthropique et son fonctionnement ne lui confèrent que **très peu de fonctionnalités écologiques**.
  La zone humide identifiée est située en périphérie de l'emprise aménagée du site. Les premiers aménagements structurants du projet sont implantés à environ 15 mètres de celle-ci, permettant de maintenir un espace tampon entre la zone humide et les secteurs les plus aménagés. L'espace situé à proximité immédiate de la zone humide correspond principalement à la halte équestre. Cet espace nécessitera peu d'aménagements et conservera un caractère largement naturel, limitant ainsi les incidences potentielles sur le fonctionnement de la zone humide et de ses abords.



Enjeux :

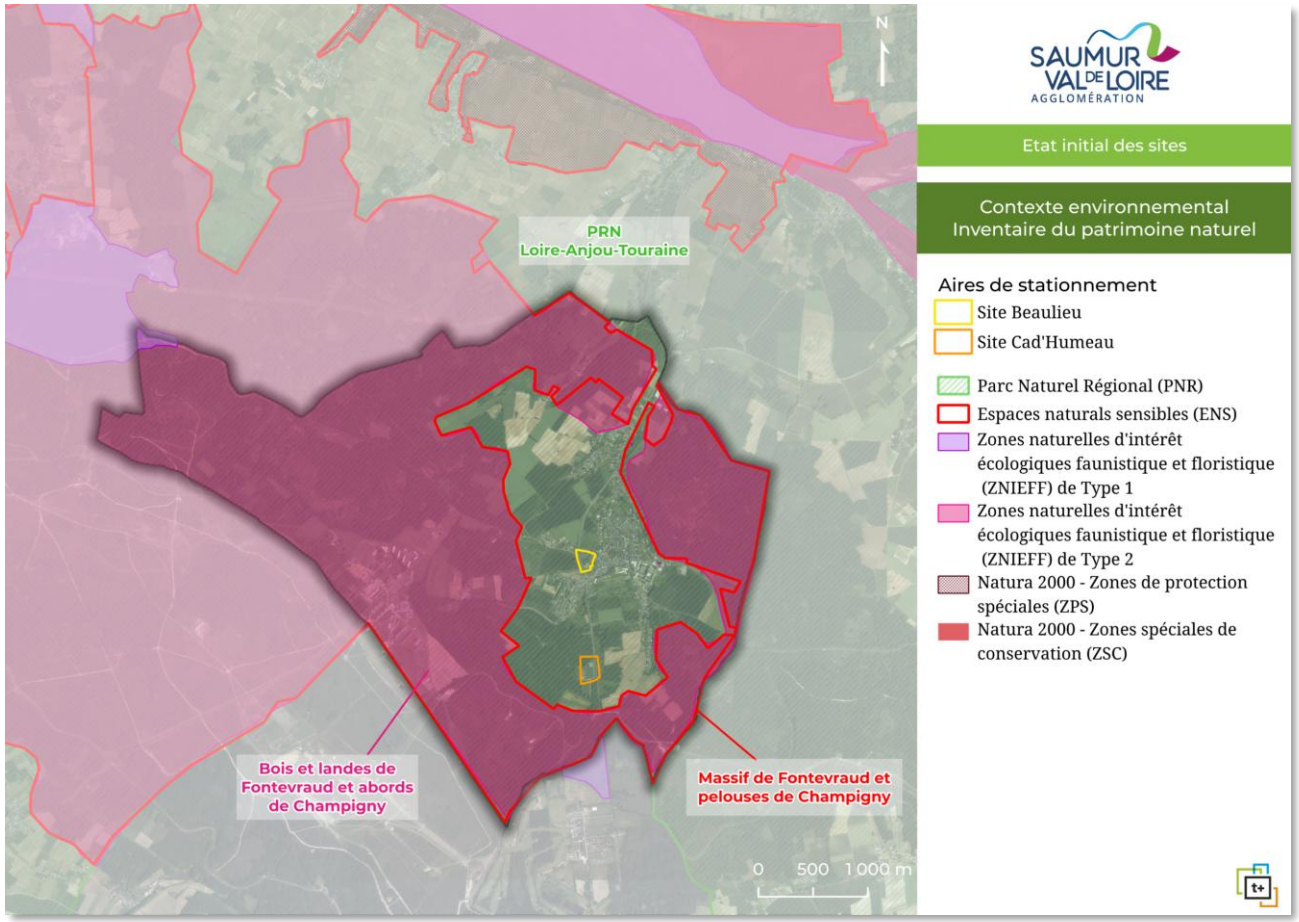
- **Veiller à la préservation des milieux humides** aux abords des sites et plus particulièrement à Cad'Humeau.
- **Gérer les eaux pluviales** à l'échelle des secteurs de projet.

Contexte biologique

Milieux d'intérêt écologique particulier

Contexte biologique du territoire

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.



La commune de Fontevraud-l'Abbaye s'inscrit dans un **environnement à forte valeur écologique**. L'ensemble du territoire communal est inclus dans le périmètre du **Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine (LAT)**, traduisant un engagement fort en faveur de la préservation et de la valorisation des patrimoines naturels et paysagers.

D'autre part, en-dehors du bourg et des secteurs urbanisés attenants, la quasi-totalité de la commune est concernée par des inventaires écologiques majeurs :

- La **ZNIEFF de type 2 « Bois et landes de Fontevraud et abords de Champigny »** : qui se distingue par la diversité des milieux qu'elle regroupe (landes, bois, friches, zones humides…). Elle présente un intérêt faunistique marqué, lié à la présence d'importants effectifs d'oiseaux, mais également à celle de nombreuses espèces d'amphibiens, de reptiles et de mammifères rares ou menacés, en particulier des chiroptères. Ce secteur se caractérise également par une richesse botanique élevée, avec près de 150 espèces végétales rares ou menacées à l'échelle régionale, dont plusieurs bénéficient d'une protection au niveau régional ou national.
- L'**Espace Naturel Sensible (ENS) « Massif de Fontevraud et pelouses de Champigny »** : correspond à un vaste ensemble de landes et de forêts, comprenant des secteurs encore très faiblement impactés par les activités humaines. Il se distingue par une richesse écologique remarquable, notamment une végétation très diversifiée incluant des espèces rares telles que certaines orchidées ou plantes messicoles, ainsi qu'un nombre important de plantes menacées (Globulaire allongée, Odontite de Jaubert…). Le site abrite également une biodiversité fongique exceptionnelle, avec près de 700 espèces de champignons recensées. Cet ENS accueille par ailleurs de nombreuses espèces d'oiseaux peu communes, principalement attachées aux milieux de landes, telles que la Fauvette pitchou ou le Busard. Il héberge également une faune diversifiée comprenant des amphibiens, des mammifères (Cerf élaphe, Petit et Grand rhinolophe), ainsi qu'une grande variété d'insectes, dont certaines espèces rares ou protégées. Le site est enfin reconnu pour la présence de papillons particulièrement rares et menacés.

Cette connaissance du contexte écologique communal est complétée par les données issues de l'Atlas de la biodiversité communale de Fontevraud-l'Abbaye. Ces données ont été prises en compte dans l'analyse des deux secteurs de projet et croisées avec les inventaires réglementaires ainsi qu'avec les observations issues des diagnostics écologiques de terrain. Elles contribuent notamment à apprécier les fonctionnalités écologiques locales, les habitats et continuités susceptibles d'être utilisés par la faune.

Ces inventaires mettent en évidence le rôle du territoire comme **réservoir de biodiversité** pour la faune et la flore, ainsi que sa **fonction structurante dans les continuités écologiques** à l'échelle locale et intercommunale.

En revanche, aucun site **Natura 2000** n'est recensé sur la commune et seule la pointe Ouest du territoire communal est concernée par une **ZNIEFF de type 1**, correspondant à un secteur à enjeux écologiques plus ciblés.

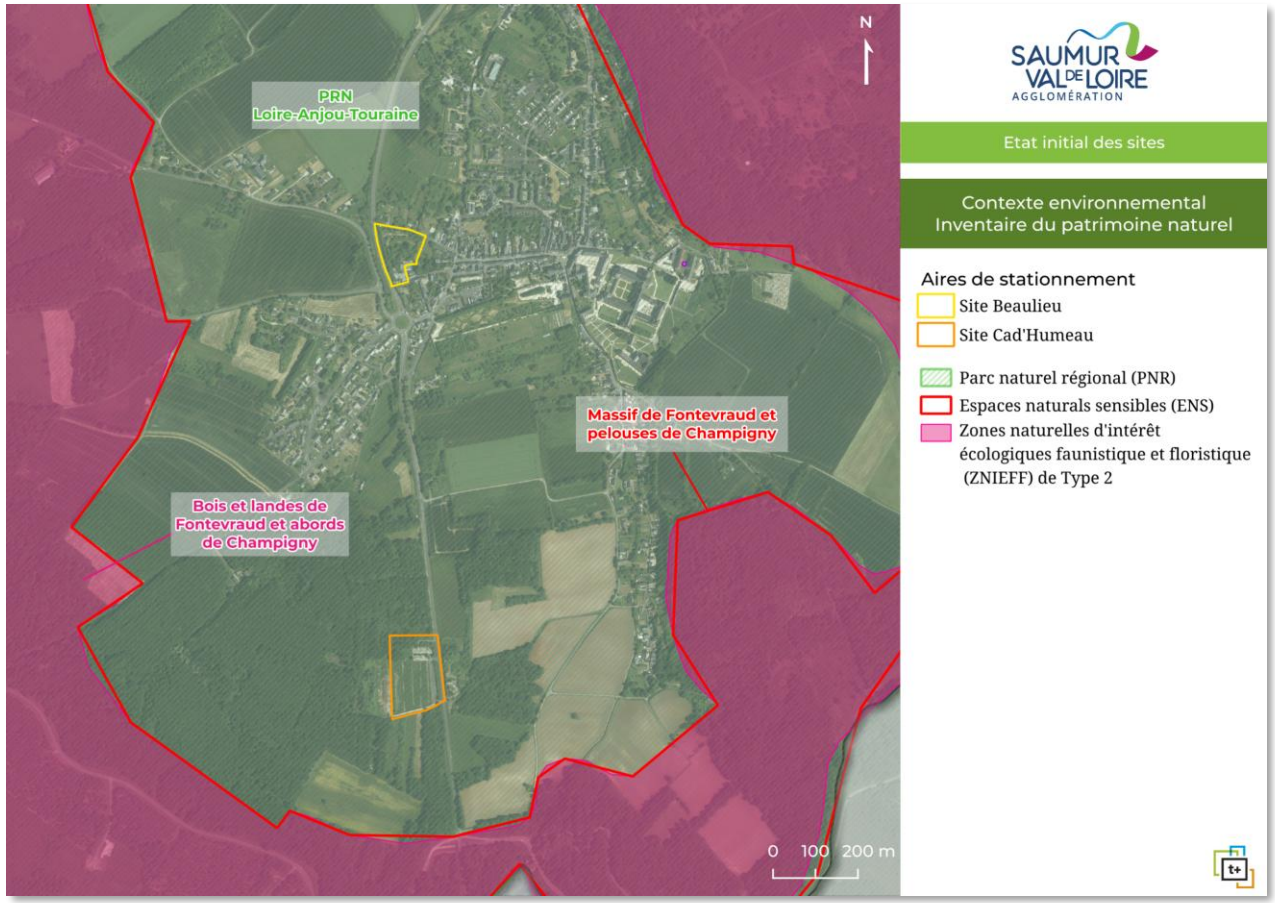
Enjeux : **Prendre en compte la forte valeur écologique des milieux naturels du Saumurois en préservant leur rôle majeur** de **réservoir de biodiversité** et de **corridor écologique** à l'échelle du plateau et des lisières du bourg.

Situation des sites d'étude

En-dehors de leur inclusion au sein du périmètre du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, les deux sites de projet ne sont **pas directement concernés par des zonages réglementaires ou d'inventaire** indiquant la présence de milieux naturels d'intérêt écologique particulier au niveau de leur emprise immédiate.

- Le site Beaulieu est implanté dans un milieu déjà anthropisé occupé par une friche et bordé par des éléments bocagers. Il reste néanmoins **connecté à la trame bocagère locale**, ce qui lui confère un rôle de transition entre le bourg et les espaces agricoles environnants. Ce secteur peut ainsi **constituer un espace tampon** et participer à une échelle locale aux continuités écologiques.
- Le site Cad'Humeau est situé à proximité immédiate du massif forestier en partie inclus dans la ZNIEFF de type 2 et l'ENS. Les **boisements et lisières qui l'entourent jouent un rôle paysager et écologique structurant**, en assurant des fonctions de corridors entre les différentes parties du massif. Cette configuration rend le secteur **plus favorable à une diversité d'habitats** incluant des lisières boisées, des clairières et des zones à caractère humide

Enjeux : **Préserver les espaces patrimoniaux et/ou protégés** via une **pérennisation de la fonctionnalité des milieux** pour ces espèces.



Continuités écologiques

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Contexte écologique du territoire

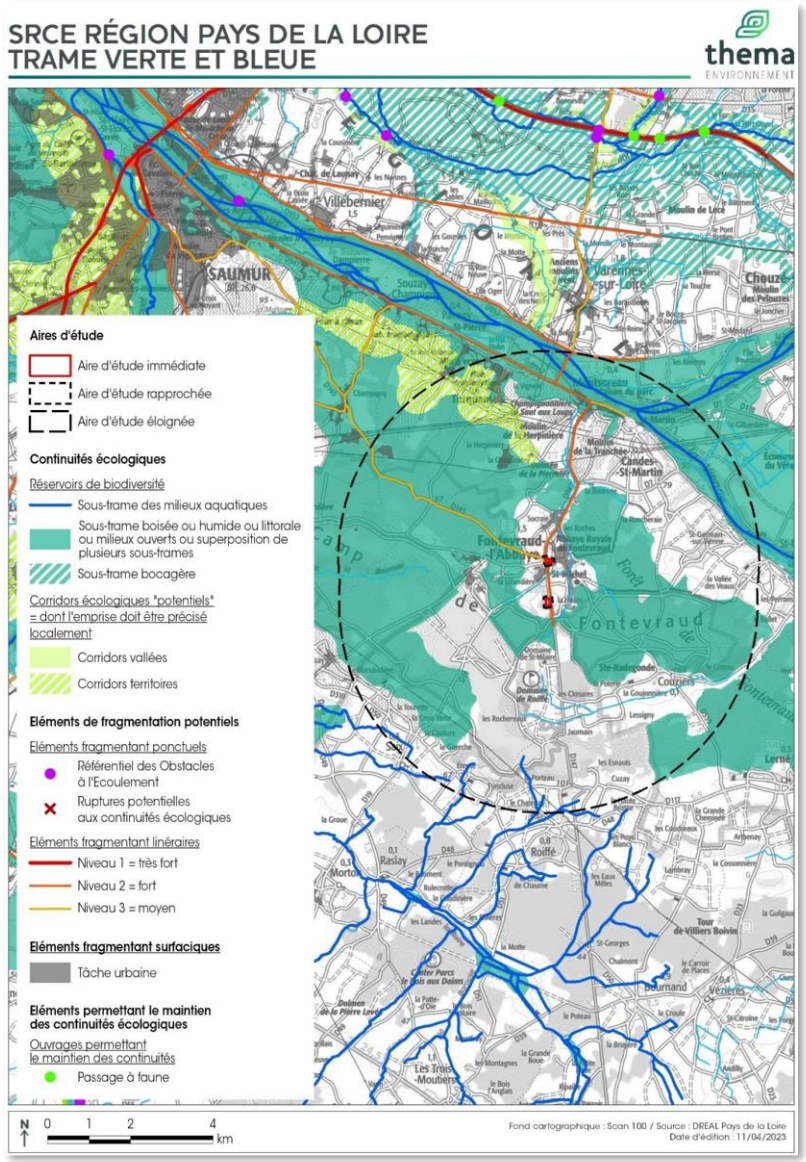
Le **Schéma Régional et de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Pays de la Loire** a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

Le SRCE de la région Pays de la Loire définit 6 sous-trames sur le territoire régionale :

- **Trame verte**
  - Sous-trame des milieux boisés
  - Sous-trame des milieux bocagers
  - Sous-trame littorale
  - Sous-trame des milieux ouverts particuliers
- **Trame Bleue**
  - Sous-trame des milieux humides
  - Sous-trame des milieux aquatiques

A l'échelle de l'aire d'étude éloignée, le SRCE des Pays de la Loire identifie **un vaste réservoir de biodiversité correspondant à la forêt de Fontevraud**. Le Nord de l'aire d'étude éloignée est caractérisé, par ailleurs, par la présence d'un réservoir correspondant aux vallées de la Vienne et de la Loire.

Des **corridors écologiques potentiels** sont également à noter **à l'interface entre la forêt de Fontevraud et la Loire**, au Nord-Ouest de l'aire d'étude éloignée, ainsi que quelques éléments fragmentant linéaires, de niveau 1 (RD 947 – entre Fontevraud et Montsoreau, puis le long de la Loire vers Saumur) ou de niveau 2 (RD 145 – entre Fontevraud et Saumur).



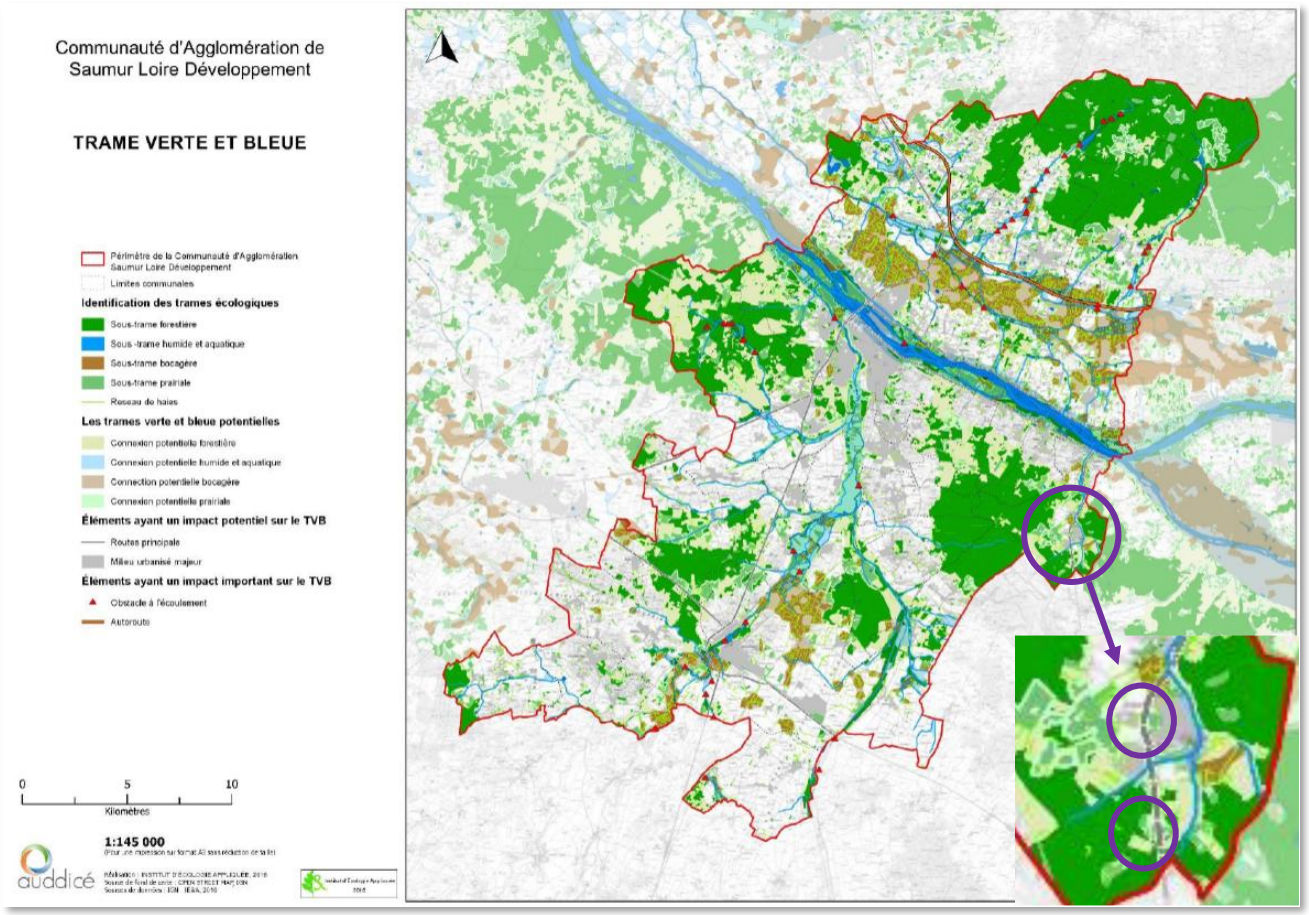
Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » - THEMA

Situation des sites d'étude

L'analyse de la cartographie du SRCE des Pays de la Loire montre que l'aire d'étude immédiate du projet s'inscrit **en-dehors de tout réservoir de biodiversité**, ainsi qu'**en-dehors de tout corridor écologique identifié à l'échelle régionale**. Les sites étudiés sont, en revanche localisés en bordure d'un **élément fragmentant majeur du territoire**, à savoir la **RD 947**.

Malgré un contexte urbanisé, les deux sites sont localisés en marge des espaces boisés identifiés en tant que réservoirs de biodiversité, ce qui leur confère un rôle de maillon participant aux fonctionnalités du secteur en termes de continuités écologiques, notamment le site de Cad'humeau.

Le site de Beaulieu, aujourd'hui occupé par un petit bosquet, ainsi qu'une prairie mésophile, s'inscrit pleinement dans la sous-trame prairiale. Cet îlot boisé, enclavé au sein du tissu urbanisé du bourg, joue un rôle de « respiration » paysagère et écologique : il constitue un espace refuge et d'alimentation pour de nombreuses espèces communes (avifaune, petits mammifères, insectes pollinisateurs), tout en offrant des conditions microclimatiques plus favorables que les milieux bâtis environnants. À ce titre, il participe au maintien d'une trame verte locale, en assurant une transition progressive entre les espaces urbanisés et les habitats plus naturels, et en renforçant la connectivité vers les prairies et le bocage à l'Ouest.



Source : Rapport de présentation – Etat Initial de l'Environnement PLUi SLD

Enjeux : **Préserver et renforcer le rôle écologique** des sites d'études qui constituent des **maillons essentiels entre les sous-trames forestière et prairiale**, en concevant les aménagements de manière à **ne pas créer de fragmentation, ni à aggraver celle déjà engendrée par la RD 947** et en **maintenant des continuités végétales fonctionnelles** pour la faune.

Habitats et milieux naturels

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Un état initial des milieux naturels en places sur les deux sites a été réalisé au cours de prospections de terrain effectuées au cours de l'année 2023 par le bureau d'études THEMA. Les milieux et la végétation ont donc été décrits comme suit :

► Site Beaulieu :

Sur ce secteur, les habitats se présentent sous la forme d'une **mosaïque de friches herbacées** largement dominantes, alternant avec des bosquets de feuillus caducifoliés, des haies arbustives en limite Ouest et des secteurs récemment défrichés issus d'opérations de débroussaillage.

Les friches herbacées relèvent d'une **végétation de type jachère/pré-prairie**, dominées par les graminées (communautés prairiales), accompagnées d'un cortège de plantes rudérales et de lisière. Par endroits, une eutrophisation se traduit par l'apparition de patchs d'Ortie dioïque, tandis qu'un faciès plutôt calcaire est suggéré localement par la présence d'espèces calcicoles (dont l'Orchis pyramidal, le Panicaut champêtre et l'Origan commun). Les zones récemment défrichées accueillent une végétation pionnière et temporaire, souvent banale et peu diversifiée, dominée par des espèces herbacées nitrophiles/rudérales, avec un début de recolonisation par la ronce et une évolution attendue vers des formations arbustives puis arborées.

Les **bosquets**, **de petite surface et dispersés**, sont structurés par un **mélange d'essences ligneuses communes** (érables, chêne, sureau, prunellier, aubépine, etc.) avec une strate herbacée de semi-ombre et la présence de lianes (lierre, clématite, chèvrefeuille). Dans l'ensemble, malgré une certaine diversité locale, les habitats et la flore observés à Beaulieu restent courants et correspondent à un **enjeu floristique globalement faible**.



Extrait étude au cas par cas – Diagnostic environnemental - THEMA

Une **visite de terrain complémentaire** a été effectuée par le bureau d'études ENVOLIS le 1er décembre 2025, afin de vérifier si les milieux en place ont évolué depuis les inventaires de 2023.

Suite à cette visite de terrain, il apparait que les **milieux en place n'ont pas évolués** et s'apparentent toujours à une mosaïque de prairies et de petits bosquets arbustifs et arborés.

Les secteurs défrichés en 2023 présentent aujourd'hui une végétation de sous-bois identique à celle déjà observée sous les espaces boisés. A noter la présence à l'extrême Sud-Ouest du site d'un préfabriqué qui sera prochainement retiré.

5 espèces végétales exotiques envahissantes ont été identifiées au sein du site de Beaulieu, lors de la visite de terrain du 1er décembre 2025 : l'Erable sycomore, le Prunier Laurier-cerise, le Buddleia de David, le Mahonia à feuille de houx et l'Erigéron du Canada.











Prises de vue du site Beaulieu en date du 01/12/2025 - ENVOLIS

► Cad'humeau :

Sur ce secteur, les habitats forment une **mosaïque majoritairement anthropisée** : des friches herbacées (surtout au Nord et à l'Ouest) dominées par des graminées prairiales, un ancien terrain de football et des espaces verts entretenus (petites pelouses associées à des plantations d'arbres, notamment en bordure de parkings) dont la gestion (tonte/entretien) **favorise une flore commune et peu diversifiée**.

À ces milieux ouverts s'ajoutent des **habitats plus ligneux, avec des fourrés** au Nord-Est (prunellier, cornouiller sanguin, aubépine, rosier…) et un **boisement de feuillus** au Nord-Ouest dominé par des essences courantes (chênes, érables, charme, sureau, etc.), accompagné d'un cortège de sous-bois et de lisière (lianes, ronce, lierre…). En frange Ouest, un alignement paysager d'arbres et d'arbustes marque la limite avec des friches rudérales régulièrement perturbées (circulation d'engins, dépôts), ainsi que des zones rudérales graveleuses où la végétation se développe dans les interstices. Globalement, malgré une diversité de faciès, la végétation observée correspond à des **habitats banals, dominés par des espèces très communes**, traduisant **un enjeu floristique faible à très faible**.



Extrait étude au cas par cas – Diagnostic environnemental – THEMA & Prises de vue du site Cad'humeau en date du 01/12/2025 - ENVOLIS

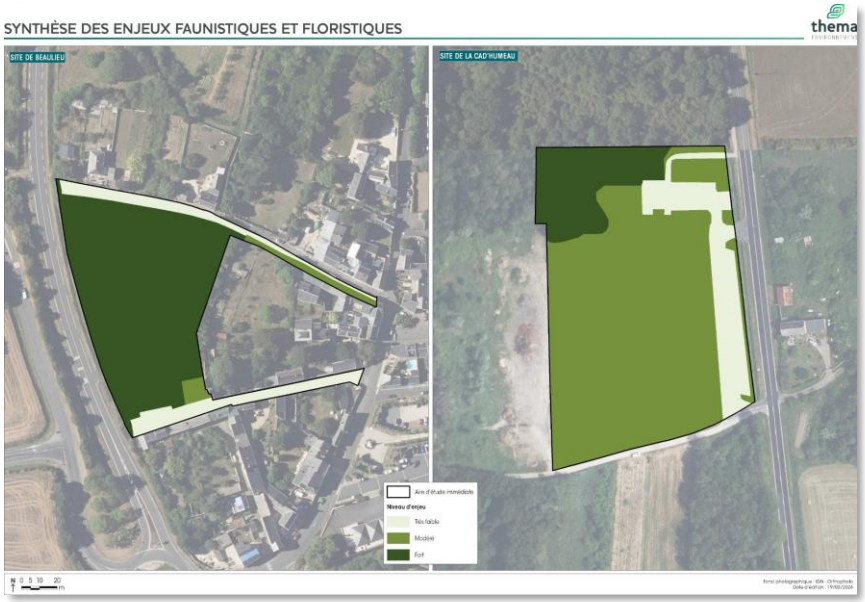
La visite de terrain effectuée par ENVOLIS en décembre 2025 a permis de mettre en exergue une **non-évolution des milieux naturels et de la végétation en place sur les deux sites**, ainsi que de confirmer la présence de deux espèces toxiques (Erable sycomore et Prunier Laurier-cerise) identifiées par THEMA en 2023.

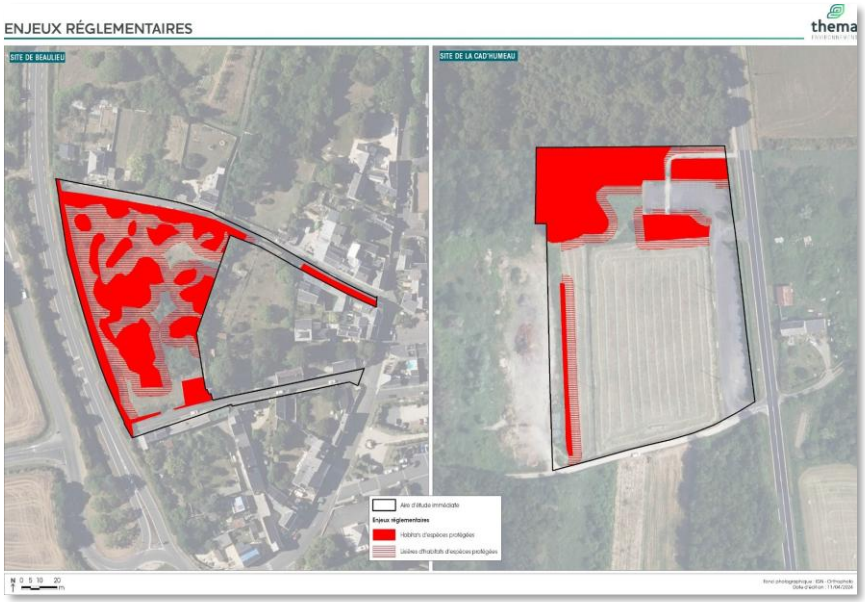
Les enjeux écologiques identifiés par THEMA en 2023 restent par conséquent inchangés. Les enjeux écologiques se concentrent d'abord sur les secteurs les plus structurants en termes d'habitats et de continuités.

- Sur le site Beaulieu, le noyau friches–haies–bosquets constitue le secteur à enjeu fort (chiroptères : zones de chasse et axes de déplacement, avifaune : nidification), tandis que les jardins et certains bâtiments relèvent d'un enjeu modéré.
- Sur le site Cad'humeau, les boisements et les fourrés arbustifs représentent le principal enjeu du secteur (chasse/déplacement des chiroptères, nidification de l'avifaune, hibernation des amphibiens, reproduction et thermorégulation des reptiles, etc.).

Enjeux :

- **Préserver les habitats naturels structurant l'environnement des sites**.
- **Préserver et renforcer les éléments existants (bocages et boisements)** afin de protéger les connexions écologiques.
- **Limiter la dispersion des espèces exotiques** envahissantes.
- **Adapter le calendrier des interventions** susceptibles d'affecter les milieux naturels afin d'éviter les périodes les plus sensibles pour la faune, notamment les périodes de reproduction et de nidification.





Extrait étude au cas par cas – Diagnostic environnemental – THEMA

Cortèges faunistiques à l'échelle des sites d'études

Invertébrés

Site Beaulieu : Les invertébrés contactés correspondent **majoritairement** à **des espèces communes à très communes**, **sans espèce identifiée comme protégée**. En conséquence, les habitats du site de Beaulieu présentent un enjeu entomologique très faible, voire nul pour les secteurs de voiries et de bâti.

Site Cad'humeau : **Aucune espèce d'invertébré contactée n'est protégée et la plupart relèvent d'un cortège commun**. Un point particulier concerne toutefois le Criquet des jachères, espèce à enjeu faible, dont la présence est associée aux milieux herbacés du site (notamment ancien terrain de foot et friches herbacées), qui présentent ainsi un enjeu entomologique faible. Les autres habitats du site relèvent d'un enjeu très faible, voire nul.

Amphibiens

Site Beaulieu : **Aucun enjeu** n'a été identifié.

Site Cad'humeau : **Six espèces d'amphibiens** ont été contactées. Elles sont **toutes protégées** au titre de l'arrêté du 8 janvier 2021. Aucun habitat de reproduction n'est présent au sein même du site. En revanche, une mare située dans le boisement à l'Ouest constitue un habitat favorable à la reproduction des amphibiens. Les boisements et fourrés du site sont par ailleurs favorables à la phase de repos terrestre. Compte tenu des espèces susceptibles de fréquenter ces habitats, notamment la Rainette verte (enjeu local faible), les **boisements et fourrés présentent un enjeu** relatif aux amphibiens **qualifié de faible**, tandis que les **autres habitats du site présentent un enjeu très faible**, voire nul pour les voiries.

Reptiles

Site Beaulieu : Le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune ont été contactés sur le site. Au regard du **faible enjeu de conservation associé à ces espèces**, les habitats susceptibles de les accueillir (bâtiments, bords de voiries, murets, lisières de bosquets, fourrés et haies, alignements d'arbres, zones rudérales) relèvent d'un **enjeu herpétologique très faible**, tandis que le **reste du site présente un enjeu nul**.

Site Cad'humeau : Le site accueille également le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune. De la même manière que pour Beaulieu, les secteurs propices (lisières de boisements, fourrés, haies, alignements d'arbres, zones rudérales) traduisent un **enjeu herpétologique très faible** compte tenu du **faible enjeu de conservation des espèces observées**. Les autres habitats sont d'enjeu nul, conduisant à un **enjeu global nul à très faible**.

Oiseaux

À l'échelle des deux secteurs, **54 espèces d'oiseaux ont été contactées, dont 43 protégées**. 34 sont considérées comme nicheuses possibles, probables ou certaines.

Site Beaulieu : Les **bosquets** sur le site **constituent des habitats de reproduction favorables à deux espèces à enjeu local modéré**, le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe : l'enjeu ornithologique associé à ces bosquets est donc modéré. Le reste des milieux du site correspond principalement à des habitats utilisés par des espèces communes (alimentation, déplacements, stationnement), avec un enjeu très faible, voire nul pour les secteurs de voiries.

Site Cad'humeau : Les **boisements et fourrés** du site sont **favorables à la nidification de trois espèces à enjeu local modéré** : la Tourterelle des bois, ainsi que le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe (plutôt en lisière pour ces deux dernières), l'enjeu ornithologique de ces milieux est ainsi modéré. Les alignements d'arbres offrent par ailleurs des conditions favorables à la reproduction du Tarier pâtre (enjeu local faible), ce qui confère à ces alignements un enjeu faible. Les autres habitats présentent un enjeu très faible et les voiries un enjeu nul.

Mammifères (hors chiroptères)

Site Beaulieu : **L'Écureuil roux** est l'unique mammifère (hors chiroptères) contacté **bénéficiant d'un statut de protection** ; le Hérisson d'Europe est par ailleurs susceptible de fréquenter le site. Les habitats les plus favorables (bosquets/boisements, haies, fourrés, friches herbacées et rudérales) confèrent un **enjeu mammalogique très faible**. Les autres habitats présentent un enjeu nul.

Site Cad'humeau : **Aucune espèce de mammifère** (hors chiroptères) **remarquable** n'a été identifiée sur le site, toutefois le Hérisson d'Europe est également susceptible de le fréquenter. Les milieux potentiellement favorable (boisements / fourrés, haies, alignement d'arbres friches et rudérales, jardins traduisent un **enjeu mammalogique très faible**.

Chiroptères

Site Beaulieu : Le site est **utilisé pour la chasse**, en lien avec des colonies voisines, par le Petit rhinolophe et le Grand rhinolophe, ainsi que par des espèces plus généralistes (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl…). La mosaïque friches–haies–bosquets constitue un habitat favorable et confère un **enjeu chiroptérologique fort sur la partie végétalisée**. Les **jardins et certains bâtiments** à proximité (gîtes potentiels) **relèvent d'un enjeu modéré**.

Site Cad'humeau : Le site participe également au réseau de chasse des colonies locales, avec une utilisation préférentielle par le Grand rhinolophe (et présence du Petit rhinolophe), complétée par des espèces généralistes. Les **boisements portent un enjeu fort**, les **alignements d'arbres**, **fourrés/friches**, **zones rudérales**, **espaces verts** et le **terrain de foot** relèvent d'un **enjeu modéré**. Les voiries présentent un enjeu nul.

Enjeux :

- **Préserver les espèces patrimoniales et/ou protégées** via une pérennisation de la fonctionnalité des milieux pour ces espèces.
- **Faire de la requalification des sites une opportunité d'amélioration environnementale** : renaturation de certaines espaces, plantations d'essences locales, intégration d'îlots végétalisés favorables à la biodiversité ordinaire…

Risques et nuisances

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Risques naturels

Remontée de nappe

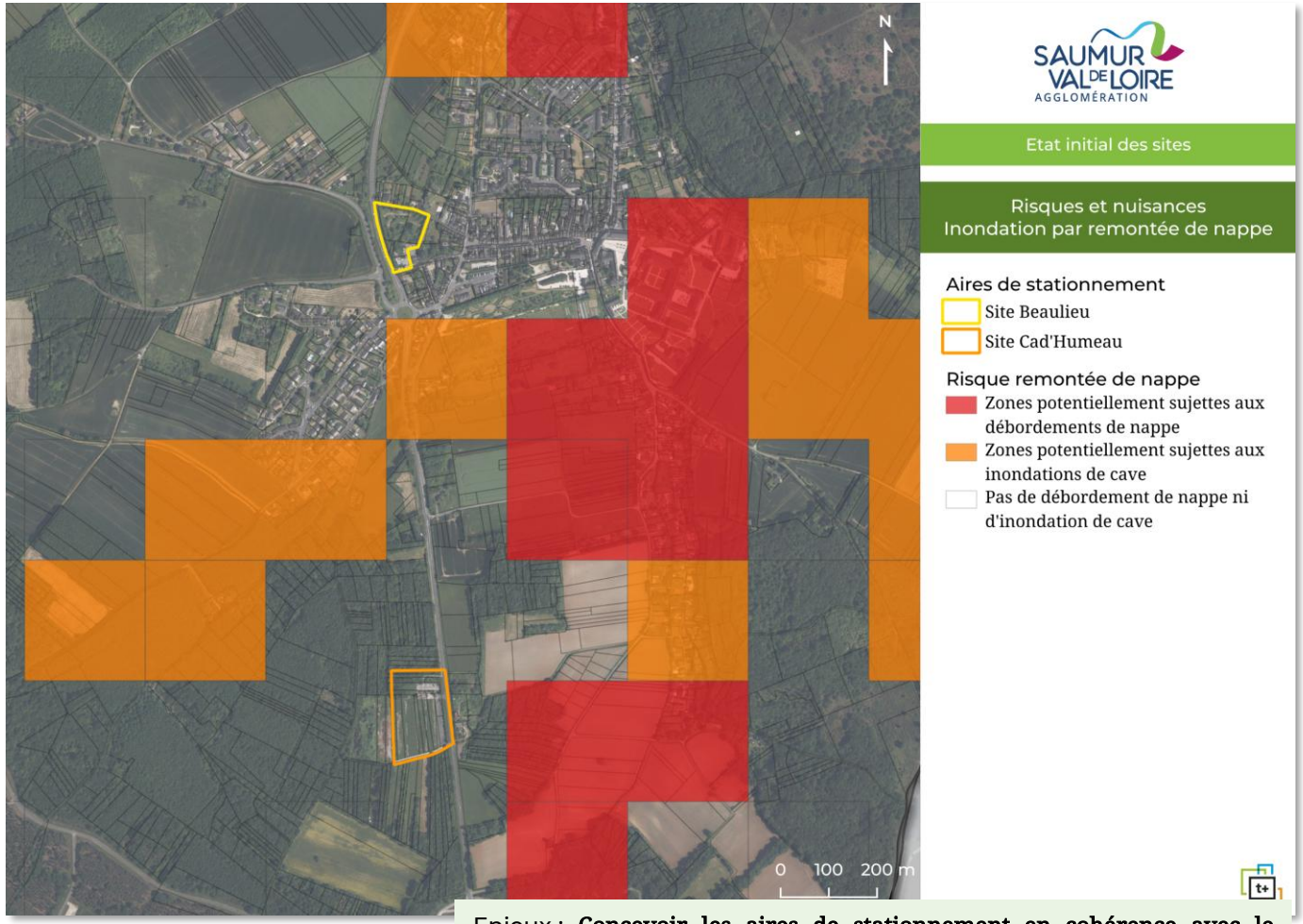
Les données du BRGM indiquent que certaines zones du territoire sont exposées à un risque de remontée de nappe, pouvant occasionner ponctuellement : des **infiltrations dans les caves et sous-sols** ou des **saturations du sol** entraînant un ralentissement de l'infiltration des eaux pluviales.

Ces phénomènes concernent principalement les **fonds de vallons** et les **zones de transition** entre les formations superficielles perméables et les nappes souterraines sous-jacentes, où le niveau d'eau peut remonter près de la surface lors des périodes de hautes eaux.

Le bourg de Fontevraud-l'Abbaye et ses abords Sud présentent une vulnérabilité particulière à ce risque, ce qui rend plus sensibles les projets nécessitant des excavations ou comportant des surfaces imperméabilisées.

Les deux sites d'étude sont situés **en-dehors des zones potentiellement sujettes** aux débordements de nappe et aux inondations de caves.

- Le site Beaulieu présente un **risque faible à très limité** au regard de son contexte. Le fonctionnement hydrologique local **dépend surtout du ruissellement de surface et de l'infiltration**, plutôt que d'une pression de nappe.
- Le site Cad'Humeau, en revanche, se situe **à proximité d'une zone pouvant connaître un débordement de nappe**. La topographie plane et la présence ponctuelle d'humidité superficielle invitent à une vigilance accrue dans le cadre des aménagements.



Enjeux : **Concevoir les aires de stationnement en cohérence avec le fonctionnement de la nappe et des eaux pluviales,** afin de ne pas créer de nouveaux points de vulnérabilité (remontées d'eau, stagnations, désordres sur les ouvrages) ni d'aggravation des risques existants pour le bourg et les secteurs environnants.

Retrait et gonflement des argiles

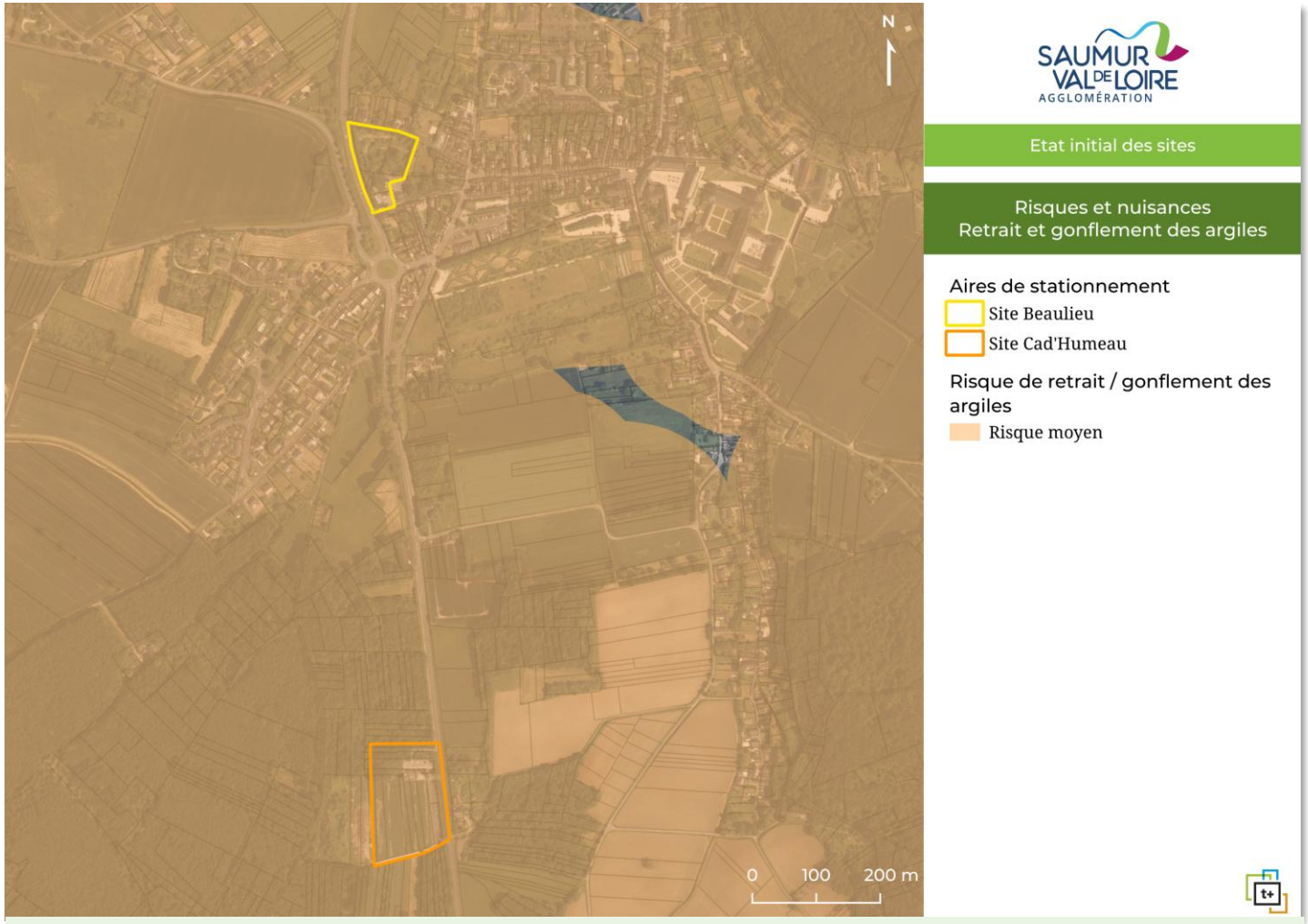
Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

La **quasi-entièreté de la commune** de Fontevraud-l'Abbaye est soumise à un **aléa moyen** de retrait-gonflement des argiles. Les deux **sites d'étude sont concernés** par ce phénomène. Ce risque est lié à la présence d'argiles sensibles aux variations d'humidité :

- *En période sèche*, le sol se rétracte pouvant générer des tassements différentiels ;
- *En période humide*, il gonfle entraînant des soulèvements ou des mouvements du terrain.

Les **aires de stationnement ne constituent pas les aménagements les plus vulnérables**, mais certaines structures superficielles peuvent être affectées si le risque n'est pas anticipé. Les revêtements, bordures, noues et réseaux enterrés peu profonds sont particulièrement susceptibles de subir des déformations ou désordres locaux.

Les constructions doivent quant à elle respecter les prescriptions adaptées au contexte géotechnique lié au présent risque : étude de sol, mise en œuvre de dispositions constructives limitant les effets hydrides, maîtrise des eaux et des sources d'assèchement du sol autour du bâti.



Enjeux : **Limiter la vulnérabilité des aménagements aux mouvement différentiels des sols argileux** en **privilégiant des solutions techniques flexibles, perméables et adaptées aux variations hydriques**, afin d'assurer la durabilité des aires de stationnement sans aggraver localement les phénomènes de retrait-gonflement.

Pour davantage de précisions sur ces thématiques, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Radon

À l'échelle du Saumurois, les terrains calcaires et sableux présentent un **potentiel généralement limité à modéré,** avec des variations locales selon la fracturation et l'humidité des sols.

Pour les sites d'étude, ayant vocation à devenir des aires de stationnement, le **niveau d'exposition attendu est faible**.

Séisme

Selon le zonage national, les sites d'étude relèvent d'un **aléa sismique faible** (niveau 2 sur 5). Ce niveau de danger n'exclut pas l'application des **règles parasismiques** lors de toute extension ou création d'ouvrage.

Enjeu :

- Les enjeux sont **limités** et se traduisent uniquement par le **respect des normes constructives parasismiques et de ventilation règlementaire**.

Cavités souterraines

- Le site Beaulieu se situe en bordure d'un secteur où **deux accès à des cavités ont été identifiés dans l'impasse des Moulins, au Sud du site** (il s'agit de caves). L'aléa associé à ces accès est estimé faible. Le périmètre du projet reste toutefois en-dehors des zones d'aléas répertoriées par l'Atlas des cavités souterraines, ce qui réduit les risques de déstabilisation liés au sous-sol.
- Le site Cad'Humeau n'est pas situé dans une zone d'aléa liée aux cavités souterraines. **Aucun indice de cavité** n'y est recensé et l'Atlas des cavités ne signale aucune vulnérabilité particulière sur ce secteur.

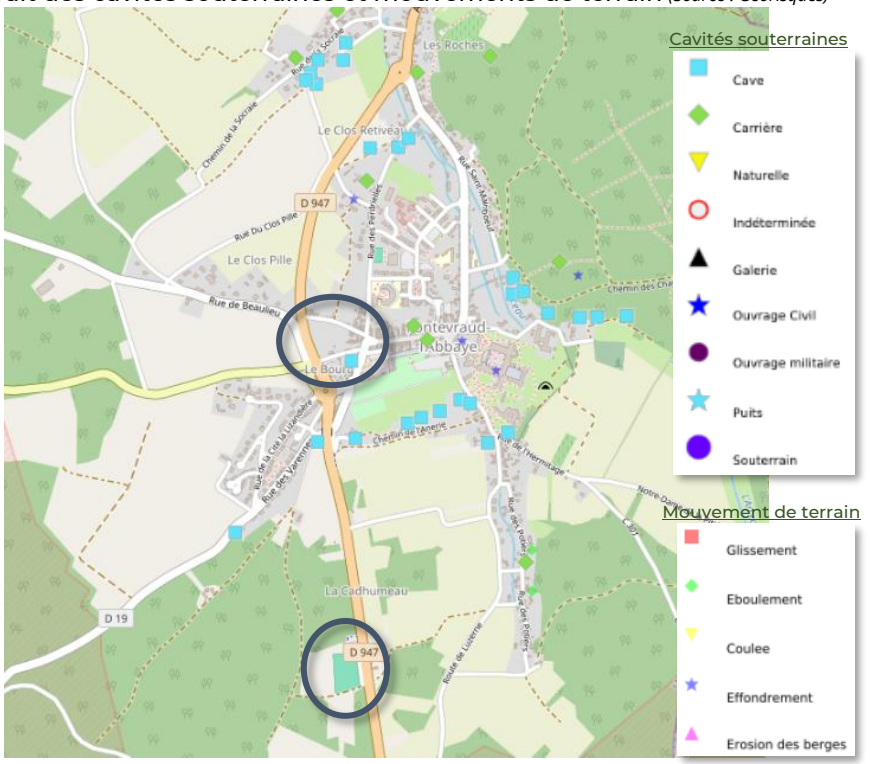
Autres mouvements de terrain

Aucun autre mouvement de terrain (glissement, éboulement, coulée…) n'a été recensé sur le site ciblé ou à proximité immédiate. Les plus proches ont été localisés au sein du cœur de Bourg et ses environs. Il s'agit essentiellement d'effondrement / affaissement.

Enjeu :

- **Prévention du risque de mouvement de terrain** lié à la possible présence de cavités anciennes, dans un contexte géologique propice à leur formation (sables et argiles).

Extrait des cavités souterraines et mouvements de terrain *(Source : Géorisques)*



Risque tempête

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Le risque de tempête **concerne l'ensemble du département** du Maine-et-Loire. Le territoire du Saumurois est soumis à un climat de type océanique, caractérisé par des épisodes de vents forts liés principalement aux dépressions atlantiques, survenant en période automnale et hivernale.

La commune de Fontevraud-l'Abbaye située sur un plateau légèrement vallonné, n'est pas plus exposée que le reste du territoire départemental. Toutefois, certains secteurs apparaissent plus sensibles, notamment les lisières forestières et les espaces ouverts en bordure de massifs boisés, où les effets des vents violents peuvent être accentués.

Enjeu : **Concevoir les aires de stationnement de façon à limiter leur vulnérabilité aux vents forts et tempêtes**, en sécurisant les lisières boisées, en dimensionnant correctement les équipements extérieurs et en anticipant la gestion des chutes d'arbres et débris.

Feu de forêt

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

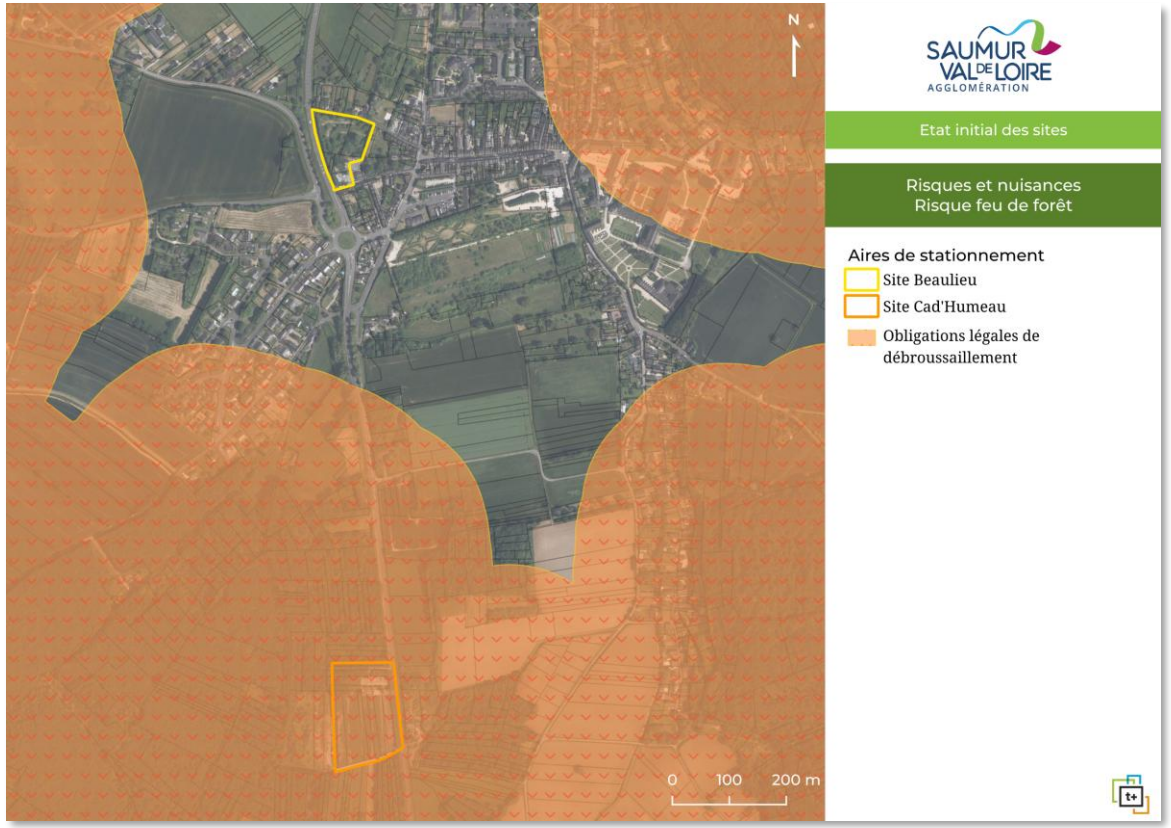
Le Saumurois fait partie des territoires du Maine-et-Loire où le **risque de feu de forêt est présent mais modéré**. Il s'explique par une organisation paysagère mêlant boisements, haies et espaces agricoles.

Le territoire de **Fontevraud-l'Abbaye est exposé à un risque fort** de feux de forêt (*DDRM49 – Risque feu de forêt mis à jour en 2023*), lié notamment :

- A la présence d'espaces boisés, de haies et de franges végétalisées ;
- A la proximité entre espaces naturels et zones bâties (interface habitat/forêt) ;
- Aux conditions climatiques favorables aux épisodes de sécheresse et de vent.

Cet aléa constitue un **enjeu majeur de sécurité publique** à intégrer pleinement dans le choix d'aménagements et de développement urbain. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation, en particulier en interface avec les espaces boisés, de réduire la vulnérabilité du bâti par des choix d'implantation, de conception et de gestion des espaces végétalisés adaptés à cet aléa.

Afin de prévenir les risques d'embrasement et de propagation des incendies, certains espaces boisés sont soumis aux **Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)**, conformément au Code forestier (article L.134-6 à L.134-10). Les zones concernées correspondent aux aires soumises à des prescriptions de **prévention du risque incendie** par un débroussaillement obligatoire sur un rayon de 50 m autour des constructions. Le principe est de réduire la continuité combustible (herbes hautes, branches basses) pour limiter l'intensité d'un départ de feu et faciliter l'action des secours.



- Le <u>site Beaulieu</u> est situé **à distance des principaux massifs forestiers** et en-dehors des périmètres soumis aux OLD. Il présente ainsi un **niveau de risque faible**.
- Le <u>site Cad'Humeau</u>, en revanche, est **entièrement inclus dans une zone soumise aux OLD**. Sa **proximité immédiate avec un massif boisé** constitue un facteur de sensibilité accru, en particulier en période estivale. A noter que le massif boisé situé à l'Ouest appartient au site militaire de Fontevraud-l'Abbaye, à qui il incombe la gestion.

<u>Enjeux</u> :

- **Maintenir un entretien régulier** des haies, herbes hautes et bosquets pour éviter la propagation rapide des feux de forêt.
- **Assurer une intégration sécurisée de l'aire de Cad'Humeau** (en limite immédiate du massif boisé) en **appliquant strictement les OLD**, en réduisant les continuités végétales combustibles et en maîtrisant les sources potentielles de départ de feu.

Risques technologiques

Sites et sols pollués

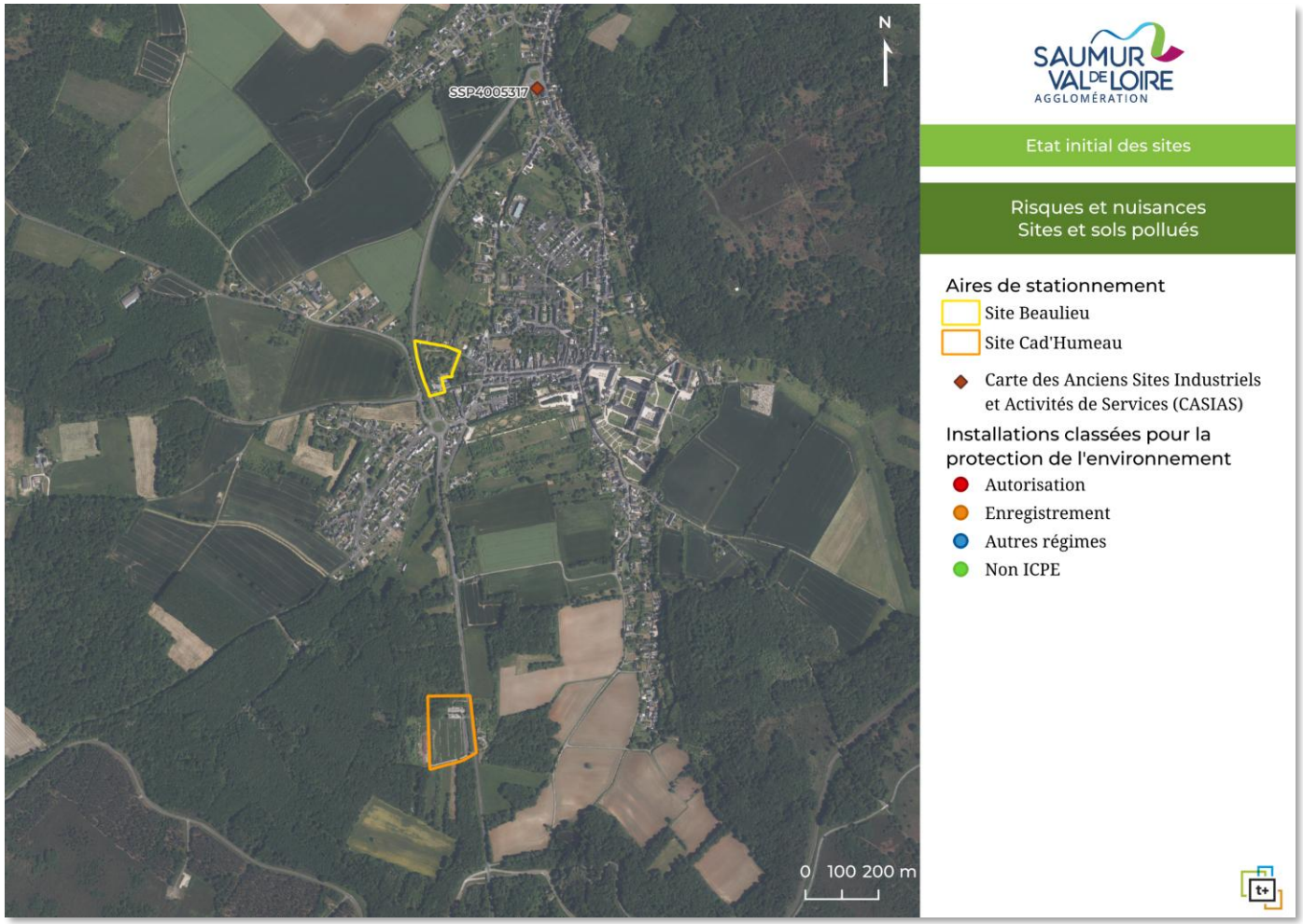
Aucun site répertorié dans la base CASIAS, ni **aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**, n'est identifié à proximité immédiate des deux sites de projet.

Le site CASIAS le plus proche, correspondant à un ancien garage, est localisé à environ 800 mètres au Nord de l'emprise du site Beaulieu.

Les sites Beaulieu et Cad'Humeau ne sont **pas eux-mêmes recensés** dans la base CASIAS et ne sont pas classés au titre des ICPE. Aucun usage antérieur connu ne laisse présumer une pollution des sols ou du sous-sol.

Enjeu : Le **risque de pollution des sols** est considéré comme **négligeable. Aucune mesure spécifique** de gestion ou de dépollution n'est requise pour les projets.

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.



Transports de matières dangereuses

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Le risque lié au transport de matières dangereuses résulte d'un **accident pouvant survenir lors de leur acheminement** par voie routière, ferroviaire, fluviale, aérienne ou par canalisations. De tels événements sont susceptibles d'entraîner des explosions, des incendies ou des rejets de substances toxiques dans l'air, l'eau ou le sol.

Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)**, actualisé en 2023, identifie la **RD 947** comme un axe routier principal exposé à un risque accru de transport de matières dangereuses.

Les deux sites de projet, étant **implantés à proximité immédiate de cet axe**, sont donc **concernés par le risque**.

Enjeu : **Prendre en compte la classification TMD de la RD 947 dans la conception des 2 aires de stationnement :** en **limitant la vulnérabilité des usagers**, en **évitant d'aggraver la vulnérabilité d'un éventuel accident** sur la route impliquant des matières dangereuses et en **facilitant l'intervention et les évacuations.**

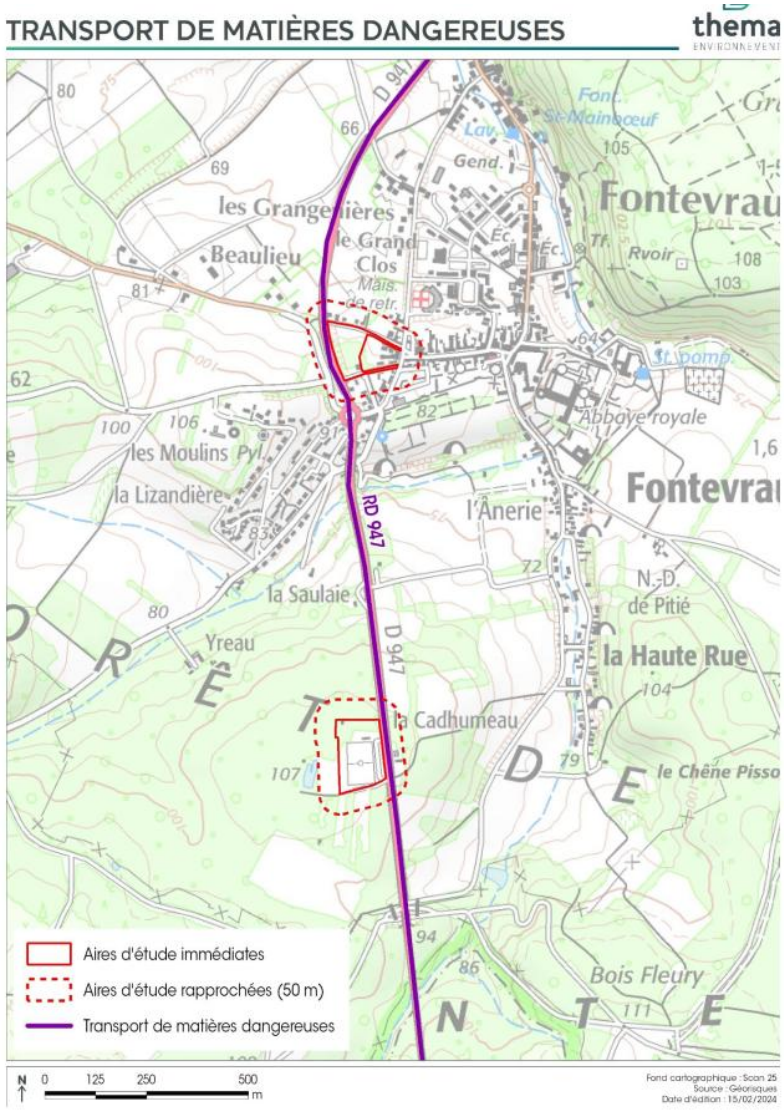


Figure 45 : Risque TMD

Extrait de l'étude au cas par cas projet – diagnostic environnemental - THEMA

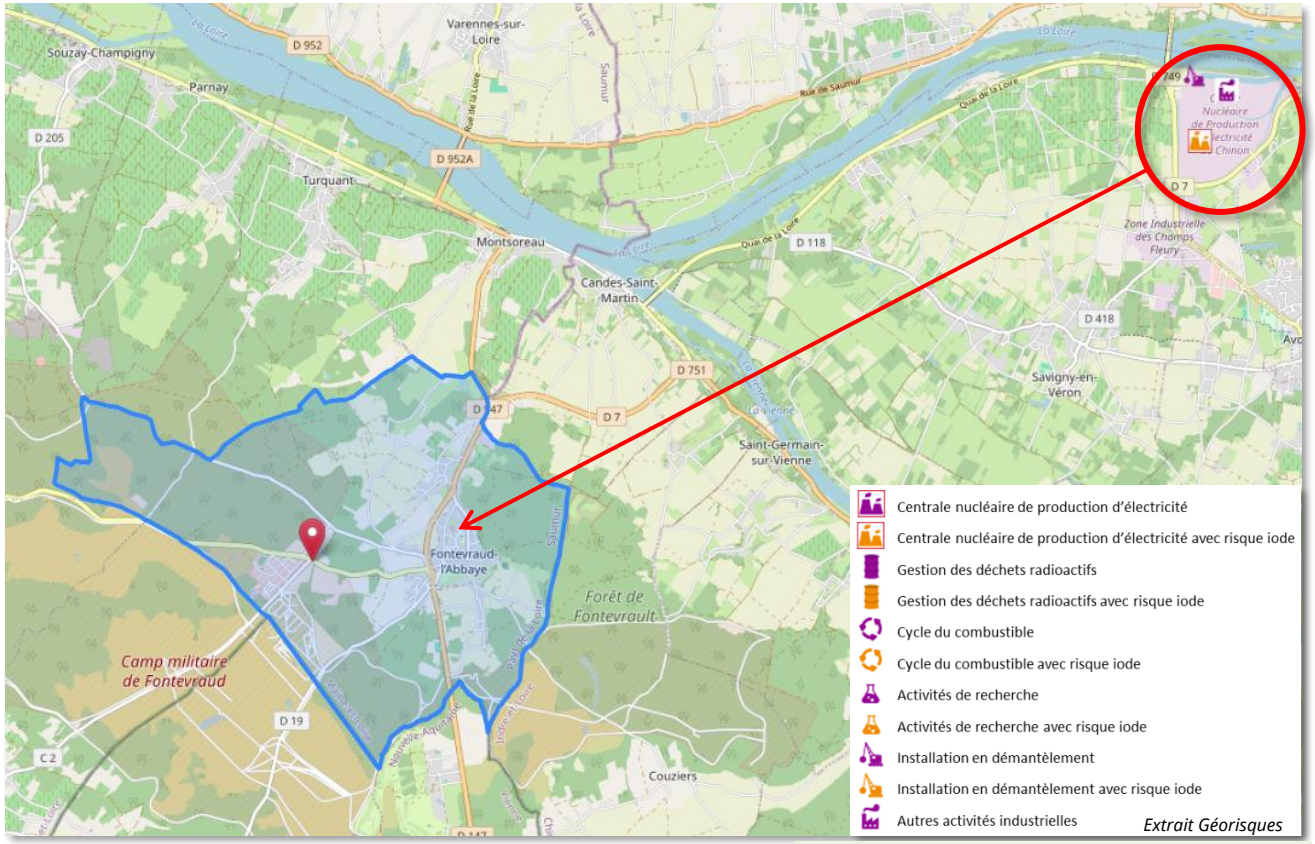
Risque d'incident nucléaire

La commune de Fontevraud-l'Abbaye est située dans le **périmètre d'influence de la centrale nucléaire de Chinon**, implantée sur la commune d'Avoine, sur la rive gauche de la Loire.

Elle figure sur la cartographie Géorisques en tant que centrale nucléaire de production d'électricité avec risque iode et comptant d'autres activités industrielles. Elle relève des installations nucléaires de base et constitue à ce titre une source de **risque technologique majeur à l'échelle du Saumurois**.

La centrale de Chinon est actuellement engagée dans un **processus de déconstruction**. La quasi-totalité des équipements électromécaniques a d'ores et déjà été évacuée. Les opérations de démantèlement se poursuivront sur le long terme, avec un calendrier prévisionnel s'étendant jusqu'en 2060. Malgré cette évolution, le site reste classé et soumis à un encadrement réglementaire strict.

Les deux sites de projet, Beaulieu et Cad'Humeau, se **situent dans le périmètre d'influence de la centrale**. Les aménagements envisagés, limités à la création d'aires de stationnement n'ont toutefois pas vocation à modifier l'exposition au risque ni à accroître l'aléa nucléaire.



Ce risque est **fortement encadré** par des **dispositifs règlementaires et opérationnels spécifiques** comprenant :

- La réglementation applicable aux installations nucléaires de base ;
- Les **Plans Particuliers d'Intervention (PPI)** et Plans Communaux de Sauvegarde ;
- Des **systèmes d'alerte et d'information** des populations ;
- Des **exercices nationaux de sûreté nucléaire**. Ils ont pour but de tester l'efficacité des dispositifs de sécurité civile et de protection de la population en cas d'accident nucléaire. Dans ce cadre, la centrale EDF de Chinon et les préfectures d'Indre-et-Loire, du Maine-et-Loire et de la Vienne ont organisé un « exercice grandeur nature » les 12 et 13 juin 2025.

Enjeux : **Garantir que la création des aires de stationnement** dans le périmètre d'influence de la centrale **reste compatible avec les dispositions du PPI** en veillant à ne pas accroître la vulnérabilité locale et à préserver l'accessibilité, l'information et la gestion des flux en cas d'alerte nucléaire.

Nuisances

Exposition au bruit

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

Le **bruit constitue une nuisance majeure en milieu urbanisé**, principalement liée aux infrastructures de transport. Afin de prévenir les expositions sonores excessives lors de nouveaux projets, les infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un **classement réglementaire fondé sur leurs caractéristiques acoustiques et leur niveau de trafic**. Elles sont réparties en cinq catégories, la catégorie 1 correspondant aux infrastructures les plus bruyantes

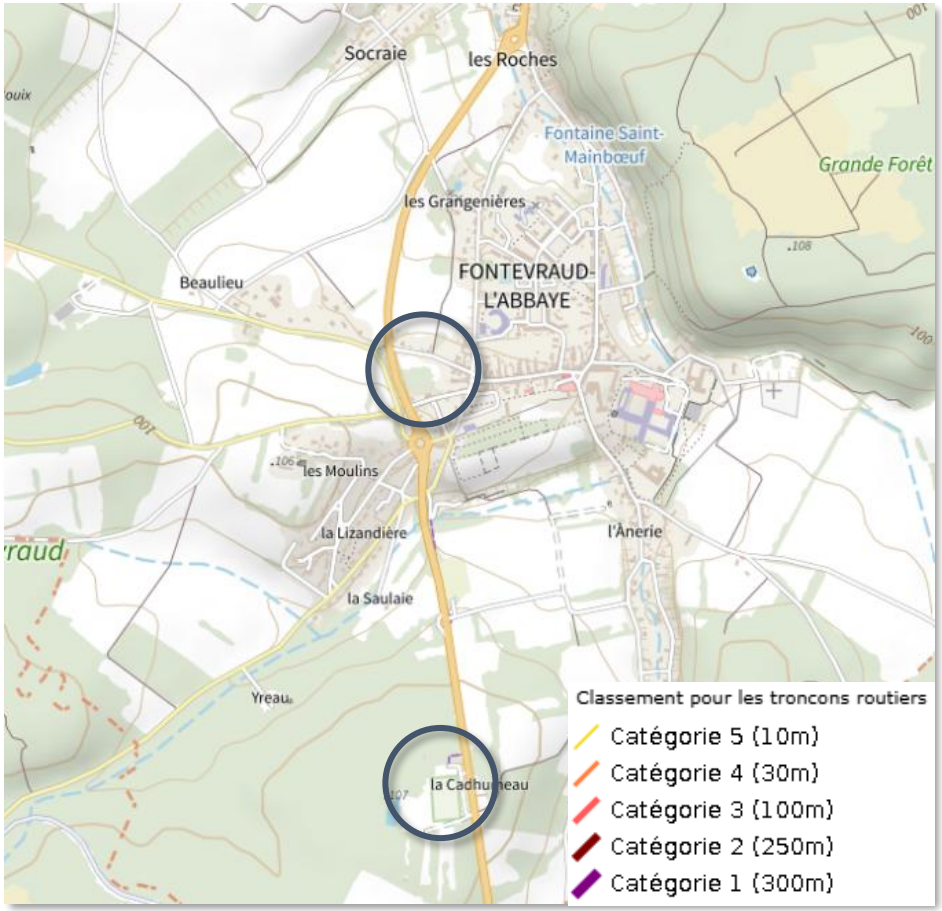
Sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye, **aucune voie n'est concernée** par l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres. Les deux sites de projet sont situés à proximité de la RD 947, mais cet **axe n'est pas identifié comme voie bruyante par le classement sonore départemental**. Les niveaux de trafic et de vitesse y restent modérés, générant un bruit routier continu mais d'intensité limitée.

À l'échelle locale, les principales sources de bruit correspondent aux routes départementales proches des sites, générant un trafic relativement faible. Sur le site Cad'Humeau, la présence d'une déchetterie à l'Ouest constitue une source sonore ponctuelle liée aux dépôts de déchets verts. La fréquentation reste néanmoins limitée, avec des variations possibles en fin de semaine ou à certaines périodes de l'année.

Dans ce contexte, le **niveau global de gêne sonore sur les deux sites demeure modéré**. La **fonction projetée**, dédiée au stationnement automobile, est **peu sensible au bruit par nature**. En revanche, les usagers, notamment les piétons se dirigeant vers le bourg, peuvent percevoir une combinaison des bruits de circulation et des bruits liés au fonctionnement des parkings.

Enjeu : **Limiter les nuisances générées par les flux** de véhicules et **s'appuyer sur les dispositifs paysagers existants ou à créer** pour **atténuer** le bruit perçu.

Classement sonore des infrastructures terrestres *(Extrait - DDT 49)*



Sécurité routière

La RD 947 traverse la commune de Fontevraud-l'Abbaye selon un axe Nord-Sud, en longeant la partie Ouest du bourg. Elle constitue l'axe routier principal du territoire, assurant à la fois l'accès au bourg, la desserte de l'Abbaye et la liaison avec les communes voisines. Les données de trafic font état d'une fréquentation comprise **entre 3 000 et 4 000 véhicules/jour en 2024**. Si ce niveau de circulation demeure modéré à l'échelle départementale, il génère néanmoins des enjeux de sécurité au droit du bourg : des vitesses parfois élevées en entrée d'agglomération, des manœuvres de tourne-à-gauche ou de demi-tour, ainsi que la présence de traversées piétonnes et de sorties riveraines sur la RD 947. La coexistence de flux automobiles, de piétons et de véhicules touristiques renforce la sensibilité de cet axe.

- Le site Beaulieu ne dispose **actuellement d'aucun accès direct depuis la RD 947**. Les deux venelles qui encadrent le site au Nord et au Sud sont des impasses et ne permettent pas d'accès traversant. Le projet prévoit la **création d'un accès au Sud du site depuis la RD 947**, impliquant l'aménagement de mouvements de tourne-à-droite (en entrée et en sortie) nécessitant des dispositifs de sécurisation adaptés. Les **cheminements piétons vers le bourg et l'Abbaye** s'effectueront **via les venelles existantes**, appelées à être requalifiées, dans le cadre du projet plus global de requalification des espaces publics.
- Le site Cad'Humeau implanté le long de la RD 947 **bénéficie déjà d'un accès et d'une sortie existants**, que le projet prévoit de conserver. Ce site a vocation à accueillir principalement des **camping-cars** et des **cars de tourisme**. Ces usages induisent des manœuvres d'entrée et de sortie pouvant être lentes ainsi que des déplacements piétons et cyclables entre le site et le centre-bourg. **Une liaison cyclable existe** déjà et permet de rejoindre le bourg depuis le secteur de Cad'Humeau. Le parcours nécessite une traversée de la RD 947, dont le positionnement, à distance suffisante des points hauts et bas de la côte, offre des conditions de visibilité satisfaisantes pour les usagers. Cette configuration nécessite néanmoins une attention particulière à la sécurité et à la lisibilité des cheminements.

Enjeu : **Intégrer les deux aires de stationnement dans le fonctionnement de la RD 947 sans dégrader la sécurité routière**, en conservant des **accès adaptés** aux flux de véhicules (notamment cars) et **assurant la continuité et la lisibilité** des cheminements piétons et cyclables reliant les sites au centre-bourg.

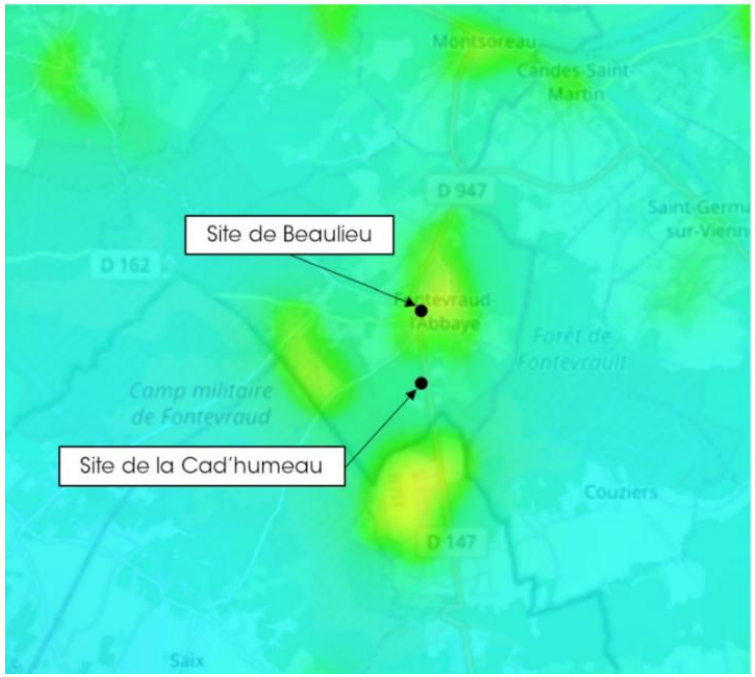
Niveau de trafic des routes départementales de Maine-et-Loire *(Extrait - DDT 49)*



Pollution lumineuse

Pour davantage de précisions sur cette thématique, se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet.

L'impact de la pollution lumineuse sur les milieux naturels est aujourd'hui largement reconnu. **L'éclairage artificiel nocturne**, en particulier lorsqu'il est excessif, mal orienté ou maintenu en fonctionnement prolongé **peut perturber les cycles biologiques de nombreuses espèces végétales et animales**, se traduisant notamment par des phénomènes de désorientation, d'éblouissement, d'allongement des périodes d'activité ou de modification des comportements alimentaires et reproductifs. La pollution lumineuse constitue également un **obstacle aux déplacements de certaines espèces faunistiques**, en particulier les chiroptères. Les continuités écologiques nocturnes peuvent ainsi être fragmentées, réduisant les possibilités de circulation entre les habitats et altérant les aires de répartition naturelles.



Blanc : : > 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.
Magenta : 50–100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.
Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.
Orange : 200–250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.
Jaune : 250–500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions.
Vert : 500–1000 étoiles : grande banlieue tranquille, les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel
Cyan : 1000–1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps
Bleu : 1800–3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement
Bleu nuit : 3000–5000 : bon ciel
Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale

Source : Avex

- Le site Beaulieu situé en lisière immédiate du bourg, est **le plus exposé à l'éclairage artificiel**. Le niveau de pollution lumineuse y est relativement élevé, avec un ciel nocturne estimé à environ 250 étoiles visibles, traduisant une **influence directe de l'éclairage public et des usages urbains**.
- Le site Cad'Humeau localisé en dehors du centre-bourg, s'inscrit dans un **environnement plus sombre**. Le ciel nocturne y est estimé à environ 1 000 étoiles visibles, ce qui témoigne d'un **impact plus limité** de la pollution lumineuse et d'une **ambiance nocturne plus favorable aux espèces sensibles**.

  Le site de Cad'Humeau accueillait auparavant un stade équipé de dispositifs d'éclairage puissants, aujourd'hui supprimés. La requalification du site constitue ainsi l'opportunité de réduire sensiblement les émissions lumineuses associées à son ancien usage. Les besoins futurs en éclairage seront limités aux seules nécessités fonctionnelles du projet, dans une logique de préservation de l'ambiance nocturne et de la trame noire.

Enjeu : **Concilier la sécurisation** des cheminements et des parkings **avec le maintien d'une trame noire fonctionnelle**, en limitant les nouvelles émissions lumineuses sur le site déjà exposé de Beaulieu et plus encore sur le site de Cad'Humeau, situé dans un secteur peu impacté par la pollution lumineuse.

Infrastructures et réseaux

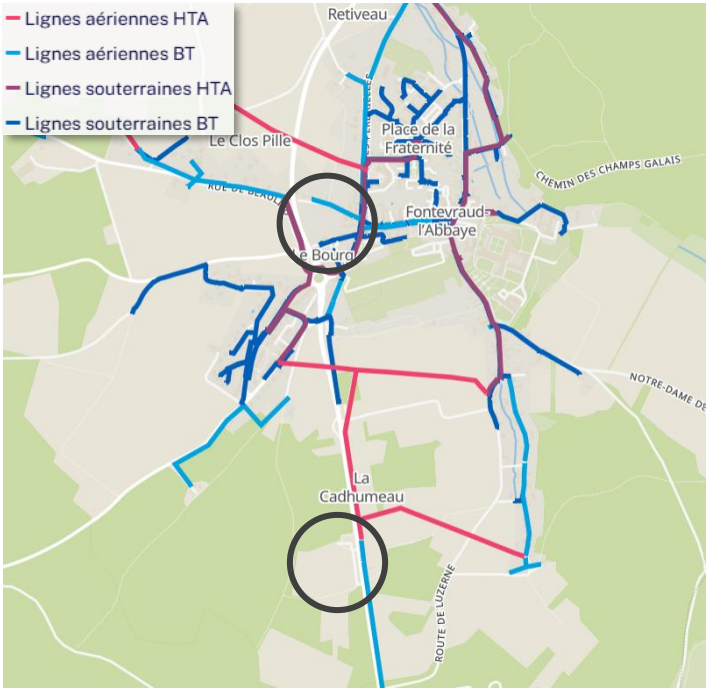
Pour davantage de précisions sur les thématiques relatives aux « Infrastructures et réseaux », se référer au Diagnostic environnemental du « Projet de requalification d'espaces publics » réalisé par THEMA (février 2025) dans le cadre de l'étude au cas par cas lié au projet

Electricité

Les rues adjacentes aux deux sites de projets sont **desservies en électricité** via un réseaux de lignes aériennes et souterraines de haute et basse tension.

Enjeu : Assurer un **raccordement maîtrisé en termes d'impact paysager et technique** et **compatible avec la trame noire et les enjeux environnementaux**, tout en **garantissant la sécurité pour les usagers** (stationnement, cheminements piétons).

Réseaux exploités par Enedis *(Extrait - Enedis)*



Eau potable

Les deux sites de projet sont situés **en-dehors des périmètres de protection du captage**. À ce titre, ils ne sont soumis à aucune contrainte spécifique liée à la préservation directe de la ressource en eau potable. Par ailleurs, les rues bordant chacun des secteurs sont desservies par le réseau public d'alimentation en eau potable.

- Le site Beaulieu **ne nécessite aucun raccordement**, l'aménagement étant limité à une aire de stationnement sans équipement consommateur d'eau.
- Le site Cad'Humeau nécessite en revanche un **raccordement au réseau afin d'alimenter le bloc sanitaire** prévu dans le cadre du projet.

Enjeu : **S'appuyer sur le maillage existant du réseau d'eau** pour **alimenter le bloc sanitaire** du site de Cad'Humeau et garantir un fonctionnement fiable de cet équipement à usage ponctuel.

Assainissement des eaux usées

- Les constructions situées dans les impasses des Moulins et de Beaulieu sont **raccordées au réseau public d'assainissement collectif**. Les eaux usées sont ainsi collectées et acheminées vers la station d'épuration de la commune.
- Le site Cad'Humeau n'est **pas desservi par le réseau de collecte** des eaux usées et se situe **en-dehors de la zone d'assainissement collectif**. Dans le cadre du projet, l'installation d'un bloc sanitaire est prévue sur ce site. Elle induira une **production limitée d'eaux usées** qui devra être prise en charge par un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur.

À l'échelle communale, aucune difficulté n'est actuellement identifiée concernant la gestion et le traitement des eaux usées. Le projet étant essentiellement dédié à la création d'aires de stationnement, il n'a pas vocation à générer des volumes significatifs d'eaux usées.

Enjeu : **Installer un dispositif d'assainissement autonome adapté**, conforme aux exigences du Service public d'ANC (SPANC) et parfaitement intégré au site de Cad'Humeau, en garantissant l'absence de nuisance environnementale et sanitaire.

Eaux pluviales

La **compétence** relative à la gestion des eaux pluviales est devenue **communautaire depuis le 1er janvier 2026**. Elle est désormais exercée par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (CASVL), en lieu et place de la commune de Fontevraud-l'Abbaye.

À ce jour, la commune **ne dispose ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales, ni de schéma directeur** dédié et elle n'a pas non plus procédé à la déclaration d'existence des réseaux sur son territoire.

La gestion des eaux pluviales reposait jusqu'à présent sur une approche **intégrée à la parcelle**, visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute et à encourager des ouvrages multifonctionnels.

Le projet s'inscrit dans ce cadre évolutif et **devra** ainsi **prendre en compte les orientations et préconisations de la CASVL**, en matière de gestion intégrée afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales. De plus, dans le cas où un rejet au réseau existant d'eaux pluviales serait envisagé, une déclaration d'existence des réseaux devra être réalisée en amont ou concomitamment à l'élaboration du dossier réglementaire Loi sur l'Eau.

Enjeu : **Concevoir des ouvrages de gestion intégrés compatibles** avec les usages projetés sur les sites de projet et le contexte paysage, tout en **limitant les rejets vers les réseaux existants**.

Défense incendie

La défense incendie relève de la responsabilité de la commune qui doit assurer le bon fonctionnement mécanique et hydraulique des équipements.

À l'échelle du département, la défense incendie est encadrée par le **Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)** du Maine-et-Loire, approuvé le 12 décembre 2016. Il fixe les principes de dimensionnement des besoins en eau en fonction de la nature et de la catégorie des bâtiments (logements, bureaux etc.). Cependant, ce document ne précise pas spécifiquement les modalités applicables aux aménagements tels que les stationnements de surface. Ainsi, une **analyse de risque devra être réalisée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**, qui **émettra ensuite des préconisations** adaptées.

- Le site Beaulieu bénéficie de la présence d'**un hydrant situé à environ 110 mètres à l'Est du site**, permettant une première couverture du secteur.
- Le site Cad'Humeau en revanche **ne dispose actuellement d'aucun point de défense incendie** à proximité immédiate.

Enjeu : **Evaluer les besoins spécifiques** liés au projet de création d'aires de stationnement en lien avec le SDIS et **garantir le bon accès des services de secours** sur chacun des sites.

Gestion des déchets

La gestion des déchets relève de la **compétence de la Communauté d'Agglomération depuis 2017**. La mise en œuvre et l'exploitation du service sont assurées par la SPL Saumur Agglopropreté, opérateur du service de collecte et de traitement des déchets sur le territoire du Saumurois depuis 2014, dans le cadre du dispositif Kyrielle.

Aujourd'hui, les deux sites de projet ne sont occupés par aucune activité génératrice de déchets. Le projet de création d'aires de **stationnement ne prévoit pas l'implantation d'usages susceptibles de produire des volumes significatifs de déchets**, en-dehors des déchets occasionnels liés à la fréquentation des sites.

Enjeu : Accompagner la création des aires de stationnement **sans générer d'augmentation significative des volumes de déchets à traiter**, tout en **assurant la propreté des sites** et leur bonne intégration dans le service de gestion des déchets existant, afin de préserver la qualité des espaces et des usages.

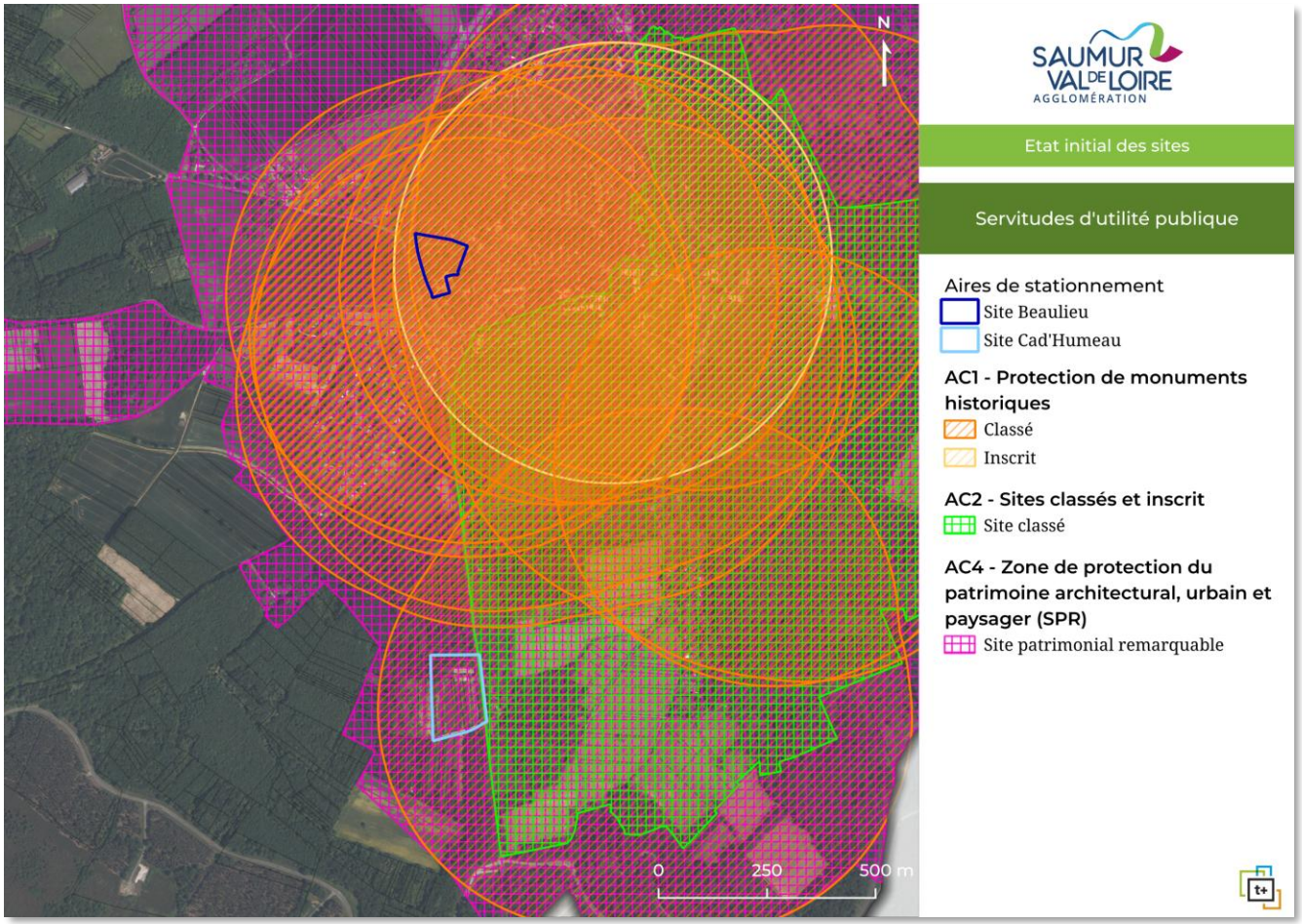
Servitudes d'utilité publique (SUP)

Fontevraud-l'Abbaye est concernée par une **pluralité de servitudes d'utilité publique à caractère patrimonial et paysager**, en lien direct avec la présence de l'Abbaye Royale, du bourg ancien et des paysages associés. Ces servitudes traduisent un encadrement réglementaire fort visant à préserver la qualité architecturale, paysagère et historique du territoire. La commune compte également une servitude liée à la protection d'une ligne électrique à haute tension à sa frontière Nord, donc hors de portée des deux sites d'étude.

- Le site Beaulieu est localisé dans le **périmètre des abords de neuf Monuments Historiques**, majoritairement liés à l'Abbaye et est inclus **dans le périmètre du SPR.**
- Le site Cad'Humeau se situe également **dans le périmètre du SPR** et **un périmètre des abords d'un Monument Historique**. Il se trouve par ailleurs à la limite Est du site classé de l'Abbaye et de ses abords, ce qui renforce sa sensibilité paysagère, quand bien même son emprise reste extérieure au périmètre classé.

Ces servitudes impliquent un contrôle renforcé des projets, notamment en matière d'implantation, de matériaux, de traitement paysager et de perception des aménagements dans leur environnement.

Pour rappel, le SPR est doté d'un règlement écrit spécifique, plus détaillé que celui du PLUi. Ce règlement est décliné en quatre secteurs, chacun soumis à des prescriptions particulières. Ses dispositions s'appliquent prioritairement afin de répondre aux enjeux architecturaux et paysagers.



Enjeux : Concevoir les aires de stationnement comme des **aménagements sobres et paysagers**, **pleinement compatibles avec les servitudes patrimoniales en vigueur**, en soignant particulièrement leur **insertion paysagère**, afin de contribuer à la **mise en valeur de Fontevraud-l'Abbaye** sans porter atteinte à ses qualités architecturales et paysagères.

Contexte règlementaire

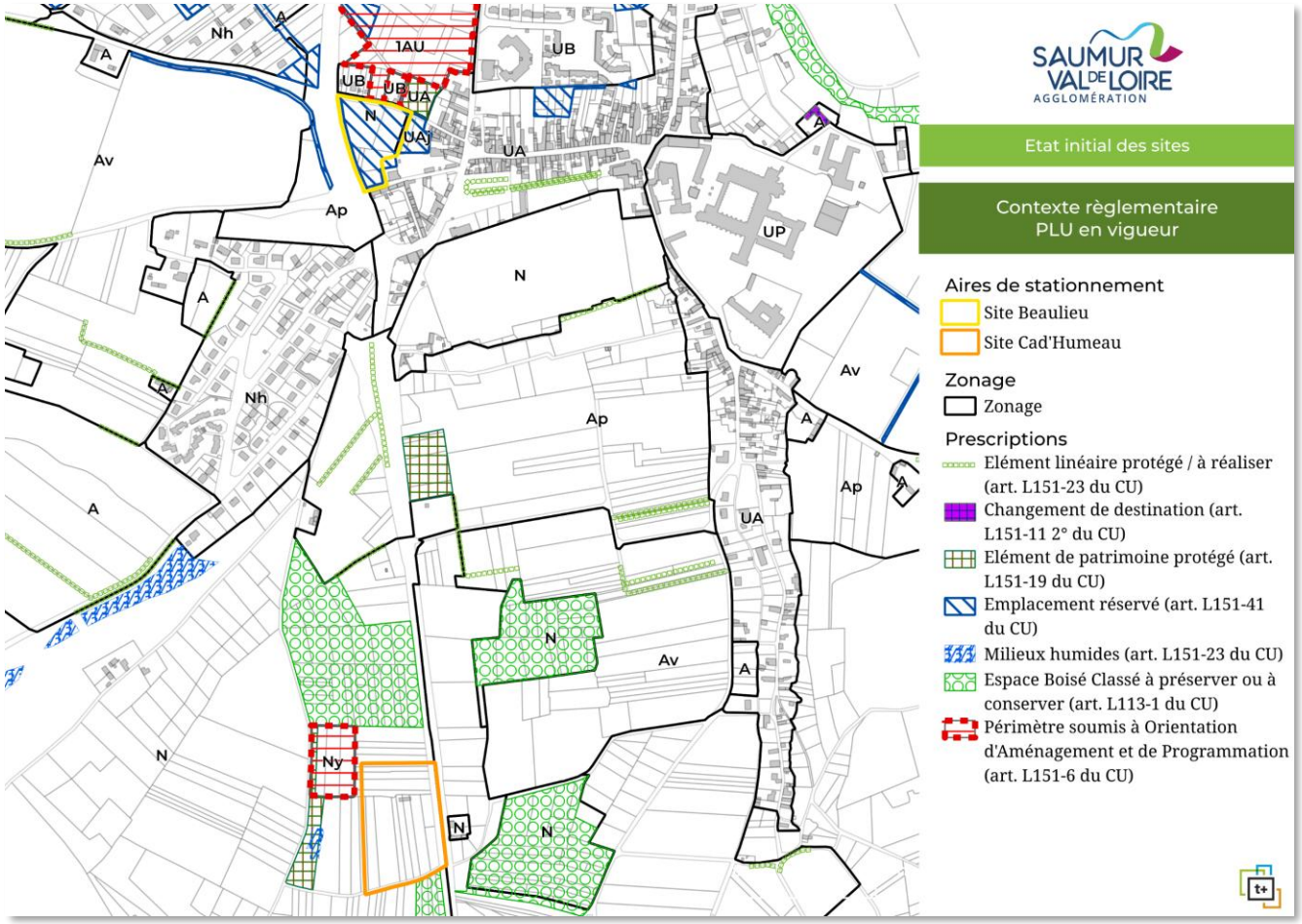
Les sites ciblés pour la création des aires de stationnement sont soumis à **plusieurs contraintes réglementaires** issues du **document d'urbanisme en vigueur**.

Les deux sites sont **classés en zone naturelle (N)**, dont le règlement ne permet pas en l'état, la réalisation des aménagements projetés. Ce zonage vise prioritairement la préservation des espaces naturels et limite fortement les possibilités d'urbanisation ou d'équipement.

- Le site Beaulieu est grevé par **un emplacement réservé** (ER) inscrit au règlement graphique du PLUi (FON-ER09 – création de parking).
- Le site Cad'Humeau est quant à lui concerné par une **marge de recul inconstructible de 75 mètres** par rapport à l'axe de la RD 947, en application des dispositions de la « loi Barnier ». Cette contrainte interdit toute construction ou aménagement au sein de cette bande.

L'ensemble de ces éléments réglementaires rend nécessaire une adaptation du document d'urbanisme afin de permettre la réalisation des aires de stationnement.

Enjeux : **Adapter le document d'urbanisme** (via une procédure de DPMEC) **en intégrant une approche environnementale, paysagère et patrimoniale** afin de concilier création de nouveaux stationnements avec les multiples intérêts et sensibilités des sites ciblés.



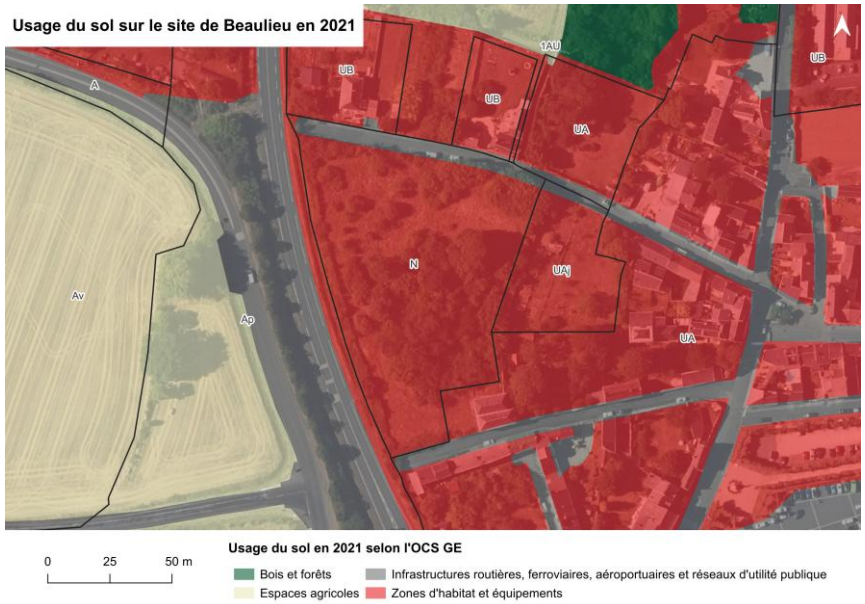
Consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

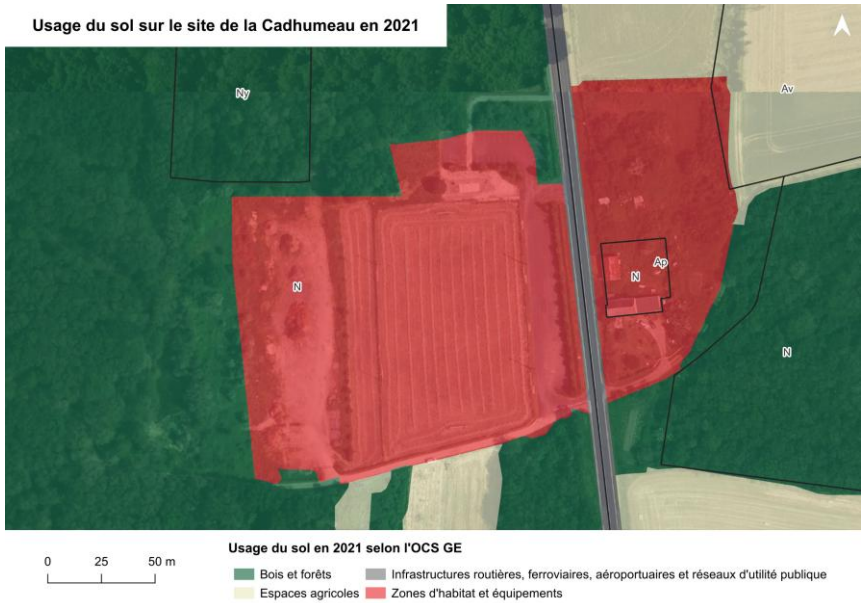
Conformément aux objectifs fixés par la **loi Climat et Résilience du 22 août 2021**, les documents d'urbanisme doivent désormais contribuer à la trajectoire nationale de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à l'horizon 2050, avec une première étape de **réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** d'ici 2031. Dans ce cadre, toute ouverture à l'urbanisation ou tout projet générateur d'artificialisation doit être précisément justifié et démontrer sa sobriété.

Selon les données d'occupation du sol issues de la **base OCS GE**, utilisées et retraitées par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (observatoire foncier interne), les deux sites d'étude présentant déjà un caractère anthropisé sont considérés comme **consommés** en 2021, classés comme « zones d'habitat et équipements ». Le choix de ces secteurs n'entraîne ainsi **pas d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers.**

Par ailleurs, les orientations d'aménagement retenues privilégient une **imperméabilisation limitée**, voire une réduction des surfaces imperméabilisées sur le site de Cad'Humeau et s'accompagnent également de la **conservation d'un nombre significatif d'arbres** et le **renforcement de la couverture arborée** sur chacun des deux sites.

Enjeu : **Contenir les aménagements au sein de l'emprise déjà artificialisée** et améliorer la qualité environnementale des sites déjà considérés comme artificialisés.





3/ Des réponses aux enjeux intégrées dès la conception du projet

Thématiques		Sous-thématiques	Enjeux pré-identifiés	Prise en compte des enjeux par le projet
Contexte physique et paysager	Occupation du sol	Contexte urbain	▪ Préserver la compacité du bourg en limitant l'urbanisation diffuse et en concentrant les aménagements sur des sites déjà anthropisés. ▪ Soigner les entrées de bourgs en portant une attention à l'intégration paysagère des aires de stationnement (espaces paysagers qualitatifs). ▪ Gérer les accès et sens de circulation pour éviter les reports de circulation dans les rues résidentielles.	> Les deux aires de stationnement sont aménagées au sein de secteurs déjà anthropisés, soit en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg (site de Beaulieu), soit sur un site déjà équipé et reconverti à environ 1 km au Sud du centre-bourg (site de Cad'Humeau), permettant de limiter l'urbanisation diffuse et de préserver la compacité du tissu urbain. > Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère des aménagements, notamment par la préservation des structures bocagères existantes, le renforcement des franges végétales et la création de plantations arborées et arbustives, afin de limiter l'impact visuel des équipements depuis les voiries et de réduire les covisibilités avec les éléments du patrimoine protégé. > Les accès et les sens de circulation sont rationalisés, avec une limitation du nombre de nouveaux accès sur la RD 947 et la mise en place de circulations internes en sens unique, afin de sécuriser les manœuvres des véhicules et d'éviter tout report de circulation dans les rues résidentielles du bourg. > La création des aires de Beaulieu et de Cad'Humeau s'inscrit dans une redistribution globale des capacités de stationnement existantes : elle permet notamment le transfert des camping-cars et des cars de tourisme vers Cad'Humeau, la réorganisation du stationnement au Grand Clos et sur la place du 8 Mai, ainsi que la suppression à terme du parking du Clos Bourbon en vue de sa requalification. Cette organisation contribue à réduire la pression automobile dans les secteurs les plus proches de l'Abbaye et à libérer des espaces au bénéfice de la valorisation du centre historique.
		Contexte agricole	▪ Limiter la consommation des terres agricoles et conserver la continuité du parcellaire cultivé, en contenant les aménagements aux emprises déjà transformées ou en friche.	> Les deux aires de stationnement sont implantées exclusivement au sein de secteurs déjà artificialisés ou anciennement aménagés, sans consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le projet n'entraîne ainsi aucune réduction des surfaces

			▪ Préserver la lecture des grands espaces cultivés autour du bourg, en évitant de créer un front bâti continu ou des aménagements trop visibles depuis les champs.	agricoles exploitées et permet de préserver la continuité du parcellaire cultivé autour du bourg. **>** L'implantation des aménagements et leur traitement paysager ont été conçus de manière à préserver la lecture des grands espaces agricoles environnants. La protection des structures bocagères existantes, le renforcement des franges végétales et la création de plantations permettent de limiter les perceptions visuelles des équipements depuis les terres agricoles et d'éviter la création d'un front aménagé continu ou trop visible dans le paysage.
		Espaces boisés, bocage et trame paysagère	▪ Préserver et conforter les lisières boisées / bocagères existantes des sites afin d'assurer l'intégration des aires de stationnement dans le paysage. ▪ Maintenir la continuité visuelle des grands boisements, en évitant les aménagement trop minéraux et/ou trop visibles depuis les voiries.	**>** Les aires de stationnement sont implantées au sein de secteurs déjà artificialisés ou anciennement aménagés, sans consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), ce qui permet de préserver l'intégrité des boisements et des structures bocagères existantes et d'éviter toute rupture dans la trame paysagère du territoire. **>** Le projet accorde une attention particulière au traitement des lisières et des franges paysagères des sites. La conservation des éléments bocagers existants, leur renforcement par des plantations complémentaires et la création de transitions végétales progressives permettent d'assurer une intégration paysagère qualitative des aires de stationnement et de limiter leur visibilité depuis les voiries et les espaces ouverts environnants. **>** Les aménagements privilégient des matériaux majoritairement perméables et d'aspect naturel (grave engazonnée, mélanges terre-pierre, revêtements perméables végétalisés, pavements), afin de réduire la minéralité des espaces, de maintenir la continuité visuelle des grands boisements et d'éviter des aménagements trop contrastés dans le paysage.
		Morphologie du site et occupation actuelle	▪ Maîtriser l'empreinte au sol des deux aires de stationnement. ▪ Soigner le traitement des limites d'emprises (talus, haies) pour que les parkings restent lisibles comme des aménagements ponctuels, en cohérence avec le caractère urbain et naturel des secteurs environnants.	**>** Les deux aires de stationnement sont aménagées au sein de secteurs déjà artificialisés ou anciennement aménagés, sans consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). L'implantation et le dimensionnement des aménagements permettent ainsi de maîtriser leur empreinte au sol et de contenir les projets dans des enveloppes clairement définies. **>** Une attention particulière est portée au traitement des limites d'emprises et aux transitions avec les espaces environnants, afin d'assurer une intégration paysagère adaptée au contexte propre à

				chaque site et de maintenir la lisibilité des aires de stationnement comme des aménagements ponctuels. **>** Sur le site de Beaulieu, situé en continuité immédiate du tissu urbain, le projet privilégie un traitement paysager qualitatif combinant une ambiance végétale (plantations, franges bocagères, sols perméables) et une inscription dans le contexte bâti du bourg. La pierre constitue un élément structurant du projet, notamment à travers la remise en état et la valorisation des anciens murs présents aux abords du site, permettant d'ancrer l'aménagement dans l'identité urbaine et patrimoniale de Fontevraud-l'Abbaye. **>** Sur le site de Cad'Humeau, implanté dans un environnement plus naturel et bocager, le projet adopte un traitement volontairement sobre et paysager. L'aménagement repose sur des formes simples, des matériaux naturels et perméables et un renforcement marqué de la végétation, afin de s'inscrire discrètement dans le paysage et de préserver le caractère naturel du site. Les nouvelles plantations seront organisées selon une composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique, de manière à prolonger les structures végétales existantes plutôt qu'à introduire une trame paysagère artificielle.
Contexte architectural et patrimonial	**Patrimoine architectural**	Contexte patrimonial général	▪ Préserver l'image patrimoniale du bourg et maintenir l'intégrité du SPR et des abords de l'Abbaye. ▪ Assurer la compatibilité avec les prescriptions patrimoniales (dialoguer avec l'ABF sur les attentes).	**>** Le projet accorde une attention particulière à la préservation de l'image patrimoniale du bourg et à la compatibilité avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et les abords de l'Abbaye. Les principes d'aménagement ont été définis dans une logique de dialogue avec les exigences patrimoniales, notamment à travers le choix d'implantations, de matériaux sobres et d'un traitement paysager qualitatif, en cohérence avec les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France. **>** Les aires de stationnement sont conçues de manière à maîtriser les covisibilités avec les éléments patrimoniaux protégés. Le traitement soigné des franges paysagères (préservation et renforcement du bocage, plantations arbustives et arborées, organisation interne des stationnements) permet de limiter l'impact visuel des équipements depuis les voiries et les espaces sensibles, tout en assurant leur bonne intégration dans les séquences de vues existantes.
		Inscription des sites d'étude dans ce contexte patrimonial	▪ Maîtriser les covisibilités et assurer la compatibilité des aménagements avec le SPR et les abords de Monument historiques : continuités avec les ambiances bâties et paysagères, matériaux sobres… ▪ Préserver la qualité des séquences routières le long de la RD 947 : traitement soigné des limites, maîtrise de l'emprise visibles des aires de stationnement.	

		Distance et perception depuis le patrimoine protégé	▪ Préserver les perspectives et silhouettes liées à l'Abbaye et au bourg en évitant toute émergence visuelle intrusive. ▪ Intégrer les aires de stationnement dans les séquences de vues en travaillant les bordures et les organisations internes.	**>** Les aménagements privilégient l'utilisation de matériaux perméables et d'aspect naturel (grave engazonnée, mélanges terre-pierre, pavements, stationnements végétalisés), afin d'éviter toute minéralité excessive et de garantir une continuité avec les ambiances bâties et paysagères du bourg et de ses abords. **>** L'implantation des véhicules est systématiquement prévue en retrait des limites de voirie, contribuant à préserver la qualité des séquences routières, notamment le long de la RD 947, et à limiter les perceptions directes des espaces de stationnement. **>** Sur le site de Beaulieu, des covisibilités ponctuelles avec le site et le SPR sont identifiées depuis le chemin des Moulins, à l'ouest du secteur. Celles-ci sont aujourd'hui atténuées par la présence de végétation existante, dont la préservation et le renforcement sont intégrés au projet, permettant de maintenir des perceptions filtrées et compatibles avec le caractère patrimonial des lieux. **>** Sur le site de Cad'Humeau, les séquences de covisibilité avec le bourg et l'Abbaye sont limitées. Le renforcement végétal du site sera réalisé au moyen de plantations arbustives et arborées à caractère champêtre, disposées sans alignement régulier et selon une organisation adaptée au contexte boisé existant. Leur implantation sera définie de manière à assurer une insertion discrète des aménagements tout en préservant les perspectives, les cônes de vue et les silhouettes patrimoniales identifiés. Concernant plus particulièrement la halte et le bloc sanitaire du site de Cad'Humeau, leur conception architecturale fera l'objet d'une attention renforcée afin de tenir compte du contexte patrimonial du site. Une écriture contemporaine sobre et qualitative sera recherchée. Le traitement volumétrique devra éviter une forme cubique monolithique et tout effet de masse, notamment par une articulation adaptée des volumes. Une attention particulière sera également portée aux proportions, aux façades, aux toitures, aux matériaux et aux teintes afin d'assurer une insertion harmonieuse de la construction dans son environnement.
	Archéologie	Contexte archéologique général /	▪ L'enjeu sur le plan archéologique est nul sur chacun des deux sites de projet.	**>** À l'issue de l'instruction du dossier par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), le projet a fait l'objet d'une décision de dispense de prescription d'archéologie préventive, attestant de la faible sensibilité archéologique des sites concernés.

		Position des sites d'étude		
Contexte environnemental	**Topographie**	Contexte topographique général / Situation des sites d'étude	▪ L'aménagement des aires de stationnement devra composer avec les topographies de chacun des sites afin de s'adapter au mieux et façon logique à leur inclinaison.	**>** Les deux aires de stationnement sont implantées sur des sites présentant des contextes topographiques globalement compatibles avec la création d'aires de stationnement. Le projet a été conçu de manière à s'adapter aux caractéristiques naturelles de chaque site, sans remise en cause de leur morphologie générale. **>** Le choix de secteurs déjà anthropisés permet de limiter les terrassements nécessaires et d'éviter des modifications importantes du relief existant, contribuant à une intégration plus douce des aménagements dans leur environnement. **>** Sur le site de Beaulieu, présentant un dénivelé d'environ 6 %, la conception de l'aire de stationnement intègre pleinement la topographie existante. L'organisation des stationnements, les cheminements et les niveaux de plateformes ont été étudiés afin d'accompagner la pente naturelle du terrain, de limiter les déblais et remblais et de garantir des conditions d'accessibilité et de sécurité adaptées pour l'ensemble des usagers.
	Géologie		▪ Adapter la gestion pluviale et les fondations au contexte géotechnique.	**>** La conception des aires de stationnement intègre le contexte géologique et géotechnique des sites, notamment à travers une gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'imperméabilisation des sols est volontairement limitée, favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et limitant les sollicitations sur les terrains. **>** Les aménagements s'appuient sur des dispositifs existants et complémentaires de collecte et de gestion des eaux (avaloirs, fossés et réseaux à proximité des sites), permettant d'assurer un fonctionnement hydraulique adapté et compatible avec les caractéristiques du sous-sol. **>** Le choix de matériaux perméables et de structures de voirie adaptées contribue à une meilleure gestion des eaux et à une adéquation entre les aménagements projetés et les contraintes géotechniques des terrains.
	Hydrographie		▪ Limiter l'augmentation des surfaces imperméabilisées en privilégiant des matériaux perméables et des traitements de sol infiltrants.	**>** Le projet limite strictement l'imperméabilisation des sols à l'échelle des deux sites. Les surfaces imperméabilisées sont réduites aux seuls besoins fonctionnels : accès et stationnements pour personnes à mobilité réduite sur le site de Beaulieu, stationnement des cars de

		▪ Organiser la gestion à la source des eaux pluviales pour éviter tout impact en aval des sites d'études (désordre, pollution…).	tourisme et implantation du bloc sanitaire sur le site de Cad'Humeau. À ce titre, le projet du site de Cad'Humeau permet même une réduction des surfaces imperméabilisées par rapport à l'état existant. **>** Les aménagements privilégient largement l'utilisation de matériaux perméables et d'aspect naturel (grave engazonnée, mélanges terre-pierre, pavements, stationnements perméables végétalisés), favorisant l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute et limitant le ruissellement superficiel. **>** La gestion des eaux pluviales est organisée à la parcelle, selon une logique de gestion à la source. L'imperméabilisation limitée des sites, combinée à la perméabilité des sols aménagés, permet de favoriser l'infiltration naturelle des eaux. Les dispositifs existants à proximité des sites (avaloirs, fossés) sont conservés et intégrés au fonctionnement hydraulique global, sans création de rejet direct susceptible d'engendrer des impacts en aval. **>** Sur le site de Cad'Humeau, une attention particulière est portée à la préservation des milieux humides présents à proximité immédiate du site. Le projet prévoit ainsi la protection de la zone humide identifiée en périphérie du secteur et n'entraîne aucune intervention sur le fossé de drainage situé en bordure de la RD 947, garantissant le maintien de son fonctionnement hydraulique actuel.
	Zones humides	▪ Veiller à la préservation des milieux humides aux abords des sites et plus particulièrement à Cad'Humeau. ▪ Gérer les eaux pluviales à l'échelle des secteurs de projet.	**>** Les investigations de terrain menées par le bureau d'études THEMA Environnement ont permis d'identifier la présence d'une zone humide en bordure du site de Cad'Humeau. Afin d'assurer sa préservation, cette zone a été strictement exclue de l'emprise du projet et ne fait l'objet d'aucun aménagement. Elle est désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. **>** Le projet a ainsi été conçu selon un principe d'évitement des milieux humides, garantissant le maintien de leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques et l'absence d'incidence directe sur ces milieux sensibles. **>** Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est organisée à l'échelle de chaque site, selon une logique de gestion à la parcelle. Les dispositifs retenus permettent de limiter le ruissellement et d'éviter toute altération du fonctionnement des zones humides situées à proximité des secteurs de projet.

				> Au-delà de l'évitement strict de la zone humide, la conception du projet permet de maintenir un espace tampon entre celle-ci et les premiers aménagements structurants. Ces derniers sont situés à environ 15 mètres de la zone humide. L'espace compris entre la zone humide et les secteurs les plus aménagés est principalement occupé par la halte équestre. Celle-ci nécessite peu d'aménagements et conserve un caractère largement naturel. Cette organisation permet de maintenir une transition douce entre la zone humide et les usages projetés et de limiter les pressions susceptibles de s'exercer sur ce milieu.
Contexte biologique	**Milieux d'intérêt écologique particulier**	Contexte biologique du territoire	▪ Prendre en compte la forte valeur écologique des milieux naturels du Saumurois en préservant leur rôle majeur de réservoir de biodiversité et de corridor écologique à l'échelle du plateau et des lisières du bourg.	> Le projet limite strictement son emprise et son impact sur les milieux naturels en réduisant les surfaces imperméabilisées à l'échelle des deux sites. L'imperméabilisation est cantonnée aux seuls besoins fonctionnels (accès et stationnements PMR sur le site de Beaulieu, stationnement des cars et bloc sanitaire sur le site de Cad'Humeau), permettant de préserver les fonctionnalités écologiques des sols et de limiter les ruptures dans les continuités naturelles. > La conception des aires de stationnement intègre la préservation et le renforcement de la trame végétale existante. Les éléments bocagers, boisés et arborés présents au sein des sites et sur leurs bordures sont majoritairement conservés et confortés par des plantations complémentaires (arbres de haut jet, plantations arbustives champêtres), contribuant au maintien des continuités écologiques à l'échelle locale et à l'intégration des aménagements dans le paysage. > Les éléments végétaux structurants participant aux continuités écologiques font l'objet de mesures de protection, notamment au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer leur pérennité dans le temps et de renforcer leur rôle de corridor écologique. > Sur le site de Cad'Humeau, le projet intègre la protection de la zone humide identifiée à proximité immédiate du secteur. Aucune intervention n'est prévue sur le fossé de drainage situé en bordure de la RD 947, garantissant le maintien des fonctionnalités hydrauliques et écologiques associées et l'absence d'impact sur les milieux humides environnants.

		Situation des sites d'étude	▪ Préserver les espaces patrimoniaux et/ou protégées via une pérennisation de la fonctionnalité des milieux pour ces espèces.	**>** Les enjeux écologiques pris en compte dans la conception du projet résultent du croisement des diagnostics de terrain avec les différentes données disponibles à l'échelle communale, dont celles issues de l'Atlas de la biodiversité communale. Cette connaissance a contribué à orienter les principes d'évitement, de préservation et de renforcement des milieux retenus pour les deux sites. **>** Les milieux présents au sein et en périphérie des sites d'étude participent aux fonctionnalités écologiques locales, notamment en tant qu'habitats, zones de transit ou de chasse pour différents cortèges faunistiques identifiés (avifaune, reptiles, mammifères terrestres et chiroptères). **>** Le projet a été conçu de manière à préserver ces fonctionnalités écologiques, en limitant strictement son emprise aux secteurs déjà anthropisés et en évitant toute atteinte aux milieux naturels présentant un intérêt écologique particulier. Les habitats favorables aux espèces patrimoniales et/ou protégées sont ainsi maintenus et intégrés dans la conception globale des aménagements. **>** Les éléments végétalisés structurants (boisements, bosquets, haies et lisières arbustives), supports de ces milieux d'intérêt écologique, sont majoritairement conservés et protégés, notamment au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur maintien garantit la continuité des habitats et des corridors écologiques à l'échelle des sites et de leurs abords. **>** En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient le renforcement de ces milieux par des plantations complémentaires d'essences locales, contribuant à conforter la fonctionnalité écologique des sites et à pérenniser les milieux d'intérêt écologique identifiés.
	Continuités écologiques	Contexte écologique du territoire / Situation des sites d'études	▪ Préserver et renforcer le rôle écologique des sites d'études qui constituent des maillons essentiels entre les sous-trames forestière et prairiale, en concevant les aménagements de manière à ne pas créer de fragmentation, ni à aggraver celle déjà engendrée par la RD 947 et en maintenant des continuités végétales fonctionnelles pour la faune.	**>** Les sites d'étude s'inscrivent dans un contexte écologique structuré par des continuités végétales reliant les sous-trames forestière et prairiale, auxquelles les éléments bocagers, boisés et arbustifs présents sur les sites et leurs abords contribuent pleinement. **>** Le projet a été conçu de manière à préserver et renforcer le rôle écologique de ces sites, en limitant strictement son emprise aux secteurs déjà anthropisés et en évitant toute création de nouvelle fragmentation des milieux. Les aménagements n'aggravent pas la fragmentation existante liée à la présence de la RD 947 et

				n'interrompent pas les continuités écologiques fonctionnelles pour la faune. **>** Les éléments végétalisés structurants (haies, bosquets, lisières boisées), supports des continuités écologiques locales, sont majoritairement conservés et protégés, notamment au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur maintien permet d'assurer la continuité des déplacements et des habitats pour les espèces identifiées sur les sites. **>** En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent et encouragent la création de plantations complémentaires d'essences locales, visant à renforcer les continuités végétales existantes, à améliorer la perméabilité écologique des sites et à consolider les liaisons entre les sous-trames forestière et prairiale à l'échelle locale.
	Habitats et milieux naturels		▪ Préserver les habitats naturels structurant l'environnement des sites. ▪ Préserver et renforcer les éléments existants (bocages et boisements) afin de protéger les connexions écologiques. ▪ Limiter la dispersion des espèces exotiques envahissantes.	**>** Le projet s'attache à préserver les habitats naturels structurant l'environnement immédiat des sites, en limitant strictement son emprise aux secteurs déjà anthropisés et en évitant toute atteinte aux milieux naturels périphériques. **>** Les éléments bocagers, boisés et arbustifs existants, qui participent à la structuration paysagère et écologique des sites et à la continuité des trames écologiques locales, sont majoritairement conservés. Leur protection est renforcée, notamment au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de garantir la pérennité de leurs fonctions écologiques. **>** La requalification des sites constitue par ailleurs une opportunité de renforcement des milieux naturels existants. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient et encouragent la plantation de haies, d'arbres et d'îlots végétalisés complémentaires, contribuant à consolider les connexions écologiques et à améliorer la qualité environnementale globale des secteurs. **>** Les essences végétales retenues dans le cadre des aménagements sont prioritairement des espèces champêtres et indigènes, compatibles avec le contexte paysager et patrimonial, notamment au regard du Site Patrimonial Remarquable. Ce choix permet de limiter

			les risques de dispersion d'espèces exotiques envahissantes et de préserver l'équilibre écologique des milieux en place.
	Cortèges faunistiques à l'échelle des sites d'études	▪ Préserver les espèces patrimoniales et/ou protégées via une pérennisation de la fonctionnalité des milieux pour ces espèces. ▪ Faire de la requalification des sites une opportunité d'amélioration environnementale : renaturation de certaines espaces, plantations d'essences locales, intégration d'îlots végétalisés favorables à la biodiversité ordinaire…	**>** Les diagnostics écologiques réalisés ont permis d'identifier la présence de plusieurs cortèges faunistiques utilisant les milieux présents au sein et en périphérie des sites. Les reptiles recensés (notamment le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune) correspondent à des espèces ubiquistes, occupant les espaces végétalisés, murets, lisières et abords de voirie. **>** Les milieux boisés et arbustifs existants offrent des habitats favorables à l'avifaune, en particulier pour des espèces présentant des enjeux de conservation, telles que le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe, la Tourterelle des bois ou le Tarier pâtre, notamment pour la nidification et l'alimentation. **>** Les mammifères terrestres hors chiroptères, tels que l'Écureuil roux, trouvent également des conditions favorables au sein des milieux arborés conservés. Par ailleurs, les bosquets, fourrés et friches présents sur les sites constituent des habitats de chasse et de transit pour les chiroptères. La présence d'un bâtiment présentant un potentiel de gîte pour ces espèces a également été identifiée. **>** Le projet privilégie la préservation des habitats existants : les espaces boisés et arbustifs conservés dans le cadre des aménagements sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin d'éviter toute destruction ou dégradation d'habitats d'espèces patrimoniales et/ou protégées. **>** En complément, la requalification des sites constitue une opportunité d'amélioration environnementale. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encouragent et encadrent la plantation de haies, d'arbres et d'îlots végétalisés supplémentaires, composés d'essences locales, contribuant à renforcer les fonctionnalités écologiques des sites et à accroître leur potentiel d'accueil pour la biodiversité ordinaire et patrimoniale. **>** Ces éléments ont notamment conduit à privilégier la préservation des habitats et continuités écologiques existants, à limiter les incidences de l'éclairage sur la faune nocturne et à adapter les périodes d'intervention afin de tenir compte des périodes sensibles pour les espèces présentes ou susceptibles de fréquenter les sites.

			> Le calendrier des travaux sera également adapté afin de limiter les incidences sur la faune. Les interventions susceptibles d'affecter les milieux naturels, notamment les opérations de débroussaillage, de suppression de végétation ou les interventions sur les habitats favorables aux espèces, seront réalisées en dehors des périodes les plus sensibles, en particulier des périodes de reproduction et de nidification. Cette mesure sera intégrée à la préparation opérationnelle du chantier afin d'éviter ou de réduire les risques de dérangement ou de destruction d'individus et d'habitats durant les phases sensibles du cycle biologique des espèces.
Risques et nuisances	**Remontée de nappe**	▪ Concevoir les aires de stationnement en cohérence avec le fonctionnement de la nappe et des eaux pluviales, afin de ne pas créer de nouveaux points de vulnérabilité (remontées d'eau, stagnations, désordres sur les ouvrages) ni d'aggravation des risques existants pour le bourg et les secteurs environnants.	> Le projet limite strictement les surfaces imperméabilisées à l'échelle des deux sites, en les cantonnant aux seuls besoins fonctionnels : accès et stationnements pour personnes à mobilité réduite sur le site de Beaulieu, stationnement des cars de tourisme et implantation du bloc sanitaire sur le site de Cad'Humeau. À ce titre, le projet du site de Cad'Humeau permet même une réduction des surfaces imperméabilisées par rapport à l'état existant. > La gestion des eaux pluviales est assurée à la parcelle, selon une logique de gestion à la source, par une imperméabilisation limitée et le recours à des matériaux perméables favorisant l'infiltration naturelle des eaux. Cette conception permet de respecter le fonctionnement de la nappe et de limiter les risques de stagnation des eaux ou de désordres sur les ouvrages. > Les aménagements s'appuient sur les dispositifs hydrauliques existants à proximité des sites (avaloirs, fossés), sans création de nouveaux rejets susceptibles de modifier les écoulements ou d'aggraver les risques hydrauliques pour le bourg et les secteurs environnants.
	Retrait et gonflement des argiles	▪ Limiter la vulnérabilité des aménagements aux mouvements différentiels des sols argileux en privilégiant des solutions techniques flexibles, perméables et adaptées aux variations hydriques, afin d'assurer la durabilité des aires de stationnement sans aggraver localement les phénomènes de retrait-gonflement.	> Le projet limite strictement les surfaces imperméabilisées à l'échelle des deux sites, en les cantonnant aux seuls besoins fonctionnels : accès et stationnements pour personnes à mobilité réduite sur le site de Beaulieu, stationnement des cars de tourisme et implantation du bloc sanitaire sur le site de Cad'Humeau. Le projet du site de Cad'Humeau permet par ailleurs une réduction des surfaces imperméabilisées par rapport à l'état existant, contribuant à limiter les déséquilibres hydriques des sols.

			> Les aménagements privilégient l'utilisation de matériaux majoritairement perméables et d'aspect naturel (grave engazonnée, mélanges terre-pierre, pavements, stationnements perméables végétalisés), permettant une meilleure régulation des échanges hydriques dans les sols et limitant les contraintes mécaniques sur les ouvrages. > Le recours à des solutions techniques souples et réversibles, adaptées aux variations hydriques des sols argileux, contribue à limiter la vulnérabilité des aménagements aux phénomènes de retrait-gonflement et à assurer la durabilité des aires de stationnement sans aggravation locale des risques existants.
	Radon	▪ Les enjeux sont limités et se traduisent uniquement par le respect des normes constructives parasismiques et de ventilation règlementaire.	> Les projets d'aires de stationnement ne prévoient pas d'édification de constructions significatives susceptibles de générer des enjeux particuliers au regard du risque radon ou du risque sismique. > Sur le site de Cad'Humeau, l'aménagement comprend la création d'un bloc sanitaire. Celui-ci sera conçu et réalisé dans le respect des normes constructives et des dispositions réglementaires applicables, notamment en matière de ventilation, garantissant l'absence de risque particulier lié au radon pour les usagers. > L'ensemble des aménagements sera par ailleurs conforme aux règles parasismiques en vigueur, adaptées au niveau de sismicité du territoire.
	Séisme		
	Cavités souterraines	▪ Prévention du risque de mouvement de terrain lié à la possibilité présence de cavités anciennes, dans un contexte géologique propice à leur formation (sables et argiles).	> Les investigations et données disponibles ne font apparaître aucune cavité souterraine ni aucun phénomène de mouvement de terrain recensé au droit des sites du projet ou à proximité immédiate, présentant un aléa modéré ou élevé. > Le projet ne s'inscrit ainsi pas dans un secteur identifié comme exposé à un risque significatif de mouvements de terrain liés à la présence de cavités anciennes, et ne génère pas de vulnérabilité nouvelle au regard de ce risque.
	Autres mouvements de terrain		
	Risque tempête	▪ Concevoir les aires de stationnement de façon à limiter leur vulnérabilité aux vents forts et tempêtes, en sécurisant les lisières boisées, en dimensionnant correctement les équipements extérieurs et en anticipant la gestion des chutes d'arbres et débris.	> La conception des aires de stationnement intègre la prise en compte des épisodes de vents forts, notamment par un dimensionnement adapté et sécurisé des équipements extérieurs (mobilier, signalétique, éclairage), afin de limiter les risques de dégradation ou de projection de débris.

			> Une attention particulière est portée au traitement et à la gestion des lisières boisées et des plantations arborées, afin de limiter la vulnérabilité des sites face aux phénomènes de tempête. La préservation des arbres existants s'accompagne d'une gestion raisonnée de la végétation et d'un renforcement des franges végétales, contribuant à la stabilité paysagère et à la sécurité des usagers. **>** L'implantation des aménagements et l'organisation interne des stationnements ont été étudiées de manière à limiter l'exposition directe aux vents dominants et à réduire les risques liés aux chutes d'arbres ou de branches, sans créer de nouvelles contraintes pour les secteurs environnants.
	Feu de forêt	▪ Maintenir un entretien régulier des haies, herbes hautes et bosquets pour éviter la propagation rapide des feux de forêt. ▪ Assurer une intégration sécurisée de l'aire de Cad'Humeau (en limite immédiate du massif boisé) en appliquant strictement les OLD, en réduisant les continuités végétales combustibles et en maîtrisant les sources potentielles de départ de feu.	**>** La collectivité, en lien avec les gestionnaires concernés, respectera strictement les obligations légales de débroussaillement (OLD) applicables aux terrains et massifs boisés dont elle assure la gestion, ainsi qu'aux abords immédiats des aires de stationnement. Un entretien régulier des haies, herbes hautes et bosquets sera assuré afin de limiter la continuité des combustibles et de réduire les risques de propagation rapide d'un éventuel départ de feu. **>** Sur le site de Cad'Humeau, implanté en limite immédiate d'un massif boisé, le projet intègre dès la conception une prise en compte spécifique du risque feu de forêt. Les aménagements prévoient une gestion maîtrisée des franges végétales et une réduction des continuités végétales combustibles à proximité des zones aménagées. **>** L'organisation des aménagements et le choix des matériaux participent également à la limitation du risque, en évitant toute accumulation de matières combustibles et en maîtrisant les sources potentielles de départ de feu liées aux usages du site.
	Sites et sols pollués	▪ Le risque de pollution des sols est considéré comme négligeable. Aucune mesure spécifique de gestion ou de dépollution n'est requise pour les projets.	**>** Les sites concernés par le projet ne sont pas répertoriés dans la base de données CASIAS et ne sont pas classés au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les éléments disponibles ne mettent ainsi pas en évidence de risque de pollution des sols susceptible d'affecter les aménagements projetés. **>** Le site recensé le plus proche dans la base CASIAS est localisé à environ 800 mètres du secteur de Beaulieu, sans interaction identifiée avec les sites du projet.

			> Au regard de ces éléments, le risque de pollution des sols est considéré comme négligeable et ne justifie pas la mise en œuvre de mesures spécifiques de gestion ou de dépollution dans le cadre des projets d'aires de stationnement.
	Transports de matières dangereuses	▪ Prendre en compte la classification TMD de la RD 947 dans la conception des deux aires de stationnement : en limitant la vulnérabilité des usagers, en évitant d'aggraver la vulnérabilité d'un éventuel accident sur la route impliquant des matières dangereuses et en facilitant l'intervention et les évacuations.	> La conception des aires de stationnement intègre la présence de la RD 947, classée au titre des transports de matières dangereuses, en limitant strictement la création de nouveaux accès et sorties sur cet axe. Les accès existants sont rationalisés et aménagés de manière à sécuriser les manœuvres des véhicules et à éviter toute interaction dangereuse avec le trafic routier. > Les projets n'induisent pas d'augmentation significative de la fréquentation ou de la vulnérabilité humaine en bordure immédiate de la RD 947. Les aires de stationnement sont implantées en retrait de la voirie et organisées de façon à ne pas aggraver les conséquences potentielles d'un éventuel accident impliquant le transport de matières dangereuses. > L'organisation interne des sites permet de garantir des conditions d'accès, de circulation et d'évacuation compatibles avec les exigences de sécurité. Les aménagements sont conçus de manière à faciliter l'intervention des services de secours et l'évacuation des usagers en cas de situation accidentelle sur la RD 947.
	Risque d'incident nucléaire	▪ Garantir que la création des aires de stationnement dans le périmètre d'influence de la centrale reste compatible avec les dispositions du PPI en veillant à ne pas accroître la vulnérabilité locale et à préserver l'accessibilité, l'information et la gestion des flux en cas d'alerte nucléaire.	> La création des aires de stationnement s'inscrit dans le respect des dispositions du Plan Particulier d'Intervention (PPI) applicable au périmètre d'influence de la centrale nucléaire. Le projet a été conçu de manière à être compatible avec les mesures prévues en matière de gestion de crise et de protection des populations. > Les aménagements projetés n'entraînent pas d'augmentation de la vulnérabilité locale. Ils ne génèrent pas de concentration nouvelle et significative de population exposée et ne remettent pas en cause l'organisation existante des déplacements et des usages du territoire. > Le projet préserve les conditions d'accessibilité des sites et la gestion des flux de circulation, et ne fait pas obstacle à l'information des usagers ni aux modalités d'intervention et d'évacuation prévues en cas d'alerte liée au risque nucléaire.
	Exposition au bruit	▪ Limiter les nuisances générées par les flux de véhicules et s'appuyer sur les dispositifs	> Les aires de stationnement projetées accueillent des usages par nature peu sensibles au bruit. Elles ne génèrent pas d'activités

		paysagers existants ou à créer pour atténuer le bruit perçu.	bruyantes permanentes et ne créent pas de nouvelles sources de nuisances sonores significatives pour les secteurs environnants. **>** Aucune infrastructure routière classée comme voie bruyante au titre du classement sonore départemental n'est identifiée à proximité immédiate des sites, limitant les contraintes réglementaires liées à l'exposition au bruit. **>** Le projet intègre un renforcement de la couverture végétale bocagère et arborée au sein des sites et sur leurs bordures. Ces dispositifs paysagers participent à la création d'écrans visuels et acoustiques vis-à-vis de la RD 947 et contribuent à atténuer la perception du bruit de la circulation, en complément des distances d'implantation et de l'organisation des aménagements. **>** Sur le site de Beaulieu, bien qu'implanté en continuité immédiate du tissu urbain, l'organisation des accès a été conçue de manière à préserver le cadre de vie des riverains. L'aire de stationnement dispose d'un accès unique depuis la RD 947, sans débouché sur les impasses des Moulins et de Beaulieu. Cette configuration permet d'éviter tout report de circulation automobile dans les voies résidentielles adjacentes et de prévenir les nuisances potentielles (bruit, trafic, conflits d'usages) pour les habitants du secteur.
	Sécurité routière	▪ Intégrer les deux aires de stationnement dans le fonctionnement de la RD 947 sans dégrader la sécurité routière, en conservant des accès adaptés aux flux de véhicules (notamment cars) et en sécurisant les cheminements piétons en entrée Nord et Sud du bourg.	**>** La conception des deux aires de stationnement intègre le fonctionnement de la RD 947, en limitant strictement la création de nouveaux accès et sorties sur cet axe structurant. Les accès sont rationalisés et dimensionnés de manière à sécuriser les manœuvres des véhicules, y compris des cars de tourisme, sans dégrader les conditions de circulation existantes. **>** Sur le site de Beaulieu, l'aire de stationnement est desservie par un accès unique depuis la RD 947. L'aménagement d'un dispositif de tourne-à-droite permet de sécuriser l'entrée des véhicules en provenance du Nord et de limiter les conflits avec le trafic de transit. L'accès piéton au bourg et à l'Abbaye est assuré par les venelles existantes situées au Nord et au Sud du site, garantissant des cheminements directs et sécurisés, indépendants des circulations automobiles. **>** Sur le site de Cad'Humeau, le projet n'entraîne aucune modification des conditions d'accès et de sortie existantes sur la RD 947. Les déplacements en modes actifs entre le site et le centre-bourg

			s'appuient sur les cheminements existants, notamment sur une liaison cyclable permettant de rejoindre le bourg. Le parcours comprend une traversée de la RD 947 dont l'implantation, à distance suffisante des points hauts et bas de la côte, assure des conditions de visibilité satisfaisantes pour les usagers. La continuité de l'itinéraire piéton et cyclable entre Cad'Humeau et le centre-bourg est représentée dans la présentation détaillée du site. **>** Sur le site de Cad'Humeau, l'aire de stationnement des camping-cars est équipée d'une barrière d'entrée dont l'implantation a été étudiée afin d'éviter toute formation de file d'attente sur la RD 947. Le dispositif est positionné de manière à permettre l'attente des véhicules à l'intérieur de l'emprise du site, garantissant ainsi le maintien de la fluidité et de la sécurité de la circulation sur l'axe départemental.
	Pollution lumineuse	▪ Concilier la sécurisation des cheminements et des parkings avec le maintien d'un trame noire fonctionnelle, en limitant les nouvelles émissions lumineuses sur le site déjà exposé de Beaulieu et plus encore sur le site de Cad'Humeau, situé dans un secteur peu impacté par la pollution lumineuse.	**>** L'éclairage des deux aires de stationnement sera limité au strict nécessaire et dimensionné en fonction des seuls besoins fonctionnels et de sécurité des aménagements. Les dispositifs retenus viseront à éviter tout suréclairement et à limiter la diffusion de lumière vers les espaces naturels environnants, afin de préserver autant que possible les phases d'obscurité favorables à la faune nocturne et au maintien de la trame noire. Sur le site de Beaulieu, l'éclairage sera limité aux besoins fonctionnels de l'aire de stationnement. Son fonctionnement suivra les horaires de l'éclairage public communal et fera l'objet d'une extinction nocturne, permettant de limiter la durée d'éclairement du site. **>** Sur le site de Cad'Humeau, l'éclairage sera ponctuel et principalement destiné à permettre l'usage du bloc sanitaire par les usagers de l'aire de camping-cars. Les dispositifs retenus seront sobres, de faible intensité et positionnés au plus près des usages concernés, notamment sous la forme de plots lumineux ou de dispositifs bas, afin de limiter la diffusion lumineuse et les incidences sur la faune nocturne. **>** Le site de Cad'Humeau accueillait auparavant un stade équipé de dispositifs d'éclairage puissants. Leur suppression, associée au caractère ponctuel et de faible intensité des nouveaux dispositifs

			prévus, conduit ainsi à une réduction globale des nuisances lumineuses par rapport à l'usage antérieur du site.
Infrastructures et réseaux	**Electricité**	▪ Assurer un raccordement maîtrisé en termes d'impact paysager et technique et compatible avec la trame noire et les enjeux environnementaux, tout en garantissant la sécurité pour les usagers (stationnement, cheminements piétons).	**>** Les besoins en alimentation électrique générés par les projets sont limités et strictement proportionnés aux usages prévus. Ils concernent principalement les dispositifs d'éclairage nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des aménagements. Leur utilisation sera limitée dans le temps et adaptée aux caractéristiques propres à chacun des deux sites : extinction nocturne en cohérence avec l'éclairage public communal sur le site de Beaulieu et éclairage ponctuel, sobre et de faible intensité, associé notamment au bloc sanitaire sur le site de Cad'Humeau. L'alimentation des équipements sera assurée par un raccordement au réseau électrique public existant, sans création d'infrastructures lourdes ni impact significatif sur le paysage ou le fonctionnement des réseaux.
	Eau potable	▪ S'appuyer sur le maillage existant du réseau d'eau pour alimenter le bloc sanitaire du site de Cad'Humeau et garantir un fonctionnement fiable de cet équipement à usage ponctuel.	**>** Sur le site de Beaulieu, le projet d'aménagement, exclusivement dédié à la création d'une aire de stationnement, ne prévoit aucun équipement nécessitant une alimentation en eau potable. Aucun raccordement au réseau d'eau potable n'est donc requis pour ce site. **>** Sur le site de Cad'Humeau, l'alimentation en eau potable est nécessaire afin d'assurer le fonctionnement du bloc sanitaire implanté sur le site. Le raccordement sera réalisé à partir du réseau public existant, situé au nord-est du secteur, en s'appuyant sur le maillage existant et sans création d'infrastructures lourdes. **>** Compte tenu du caractère ponctuel et limité des usages du bloc sanitaire, les besoins en eau potable demeurent maîtrisés et compatibles avec les capacités du réseau existant.
	Assainissement des eaux usées	▪ Installer un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme aux exigences du Service public d'ANC (SPANC) et parfaitement intégré au site de Cad'Humeau, en garantissant l'absence de nuisance environnementale et sanitaire	**>** Sur le site de Beaulieu, le projet d'aménagement, exclusivement dédié à la création d'une aire de stationnement, ne génère aucune production d'eaux usées. Aucun raccordement à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif n'est donc nécessaire pour ce site. **>** Sur le site de Cad'Humeau, les eaux usées produites par le bloc sanitaire seront traitées au moyen d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), adapté aux caractéristiques du site et conforme aux prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

			Une étude de filière est actuellement en cours afin de définir la solution technique la plus appropriée. Le dispositif retenu garantira l'absence de nuisance environnementale et sanitaire et une intégration satisfaisante au site, conformément à la réglementation en vigueur.
	Eaux pluviales	▪ Concevoir des ouvrages de gestion intégrés compatibles avec les usages projetés sur les sites de projet et le contexte paysage, tout en limitant les rejets vers les réseaux existants.	**>** Les projets limitent strictement les surfaces imperméabilisées à l'échelle des sites, en les cantonnant aux seuls besoins fonctionnels : accès et stationnements pour personnes à mobilité réduite sur le site de Beaulieu, stationnement des cars de tourisme et implantation du bloc sanitaire sur le site de Cad'Humeau. Cette approche contribue à réduire le ruissellement et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. **>** La gestion des eaux pluviales est organisée à la parcelle, selon des principes d'ouvrages intégrés compatibles avec les usages projetés et le contexte paysager des sites. Les dispositifs retenus permettront d'assurer une gestion conforme et maîtrisée des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les études techniques nécessaires sont actuellement en cours. **>** Sur le site de Cad'Humeau, le projet ne prévoit aucune intervention sur le fossé de drainage existant situé en bordure de la RD 947. Le fonctionnement hydraulique actuel de cet ouvrage est ainsi préservé et le projet n'entraîne pas d'augmentation des rejets vers les réseaux ou milieux en aval.
	Défense incendie	▪ Evaluer les besoins spécifiques liés au projet de création d'aires de stationnement en lien avec le SDIS et garantir le bon accès des services de secours sur chacun des sites.	**>** La conception des aires de stationnement intègre les exigences de défense incendie, en garantissant des conditions d'accès adaptées pour les véhicules de secours sur chacun des sites. L'organisation des accès, des circulations internes et des espaces de manœuvre permet une intervention rapide et sécurisée des services de secours, conformément aux préconisations en vigueur et en lien avec les services compétents, notamment le SDIS. **>** Sur le site de Beaulieu, la présence d'un point d'eau incendie (hydrant) fonctionnel situé à environ 100 mètres du site permet d'assurer une première couverture incendie du secteur, compatible avec les besoins liés au projet. **>** Sur le site de Cad'Humeau, les conditions d'accessibilité et d'intervention des secours sont garanties par l'organisation des

			aménagements et les caractéristiques des voies d'accès existantes. Les besoins éventuels complémentaires en matière de défense incendie seront, le cas échéant, appréciés et traités en lien avec le SDIS.
	Gestion des déchets	▪ Accompagner la création des aires de stationnement sans générer d'augmentation significative des volumes de déchets à traiter, tout en assurant la propreté des sites et leur bonne intégration dans le service de gestion des déchets existant, afin de préserver la qualité des espaces et des usages.	**>** La création des aires de stationnement n'entraîne pas d'augmentation significative des volumes de déchets à traiter, compte tenu de la nature des usages projetés et du caractère ponctuel de la fréquentation. **>** Le fonctionnement des sites s'appuie sur le service intercommunal de gestion des déchets existant. Le projet prévoit, le cas échéant, l'implantation de dispositifs adaptés (corbeilles, points de collecte légers) permettant d'assurer la propreté des aires de stationnement et de leurs abords, sans création de nouvelles contraintes pour le service de collecte. **>** Ces dispositions contribuent à préserver la qualité des espaces, le confort d'usage des sites et leur bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager.

SUP	**Servitudes d'utilité publique (SUP)**	▪ Concevoir les aires de stationnement comme des aménagements sobres et paysagers, pleinement compatibles avec les servitudes patrimoniales en vigueur, en soignant particulièrement leur insertion paysagère, afin de contribuer à la mise en valeur de Fontevraud-l'Abbaye sans porter atteinte à ses qualités architecturales et paysagères.	**>** Les aires de stationnement sont conçues comme des aménagements sobres, réversibles et majoritairement paysagers, pleinement compatibles avec les servitudes d'utilité publique à caractère patrimonial en vigueur sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye. Leur implantation, leur gabarit et leur écriture paysagère ont été définis de manière à préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site. **>** Une attention particulière est portée au traitement des franges paysagères de chacun des sites. La préservation et le renforcement des éléments végétaux existants (bocage, haies, arbres), complétés par des plantations adaptées, permettent de limiter l'impact visuel des équipements depuis les voiries et de maîtriser les covisibilités avec les secteurs patrimoniaux protégés. **>** Les aménagements privilégient l'utilisation de matériaux perméables et d'aspect naturel (grave engazonnée, mélanges terre-pierre, pavements, stationnements perméables végétalisés), afin de garantir une insertion paysagère discrète et cohérente avec les ambiances existantes. L'implantation des véhicules en retrait des limites de voirie contribue également à la qualité des perceptions depuis l'espace public. **>** Sur le site de Beaulieu, des covisibilités ponctuelles avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont identifiées depuis le chemin des Moulins, à l'Ouest du secteur. Celles-ci sont aujourd'hui atténuées par la présence de végétation existante, dont la conservation et le renforcement sont intégrés au projet, permettant de maintenir des perceptions filtrées compatibles avec les servitudes patrimoniales. **>** Sur le site de Cad'Humeau, les séquences de covisibilité vers le bourg et les secteurs patrimoniaux sont limitées. Elles seront encore atténuées par le renforcement de la trame végétale du site, au moyen de plantations arbustives et arborées champêtres organisées selon une composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique. Leur implantation tiendra compte des perspectives et cônes de vue à préserver, afin d'assurer une insertion discrète du projet dans le paysage et le respect des servitudes applicables. **>** Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont scrupuleusement respectées dans la conception des projets. Les principes d'aménagement ont fait l'objet de nombreux échanges en

			amont avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), permettant d'aboutir à un projet partagé, conciliant les besoins fonctionnels liés à l'accueil des visiteurs et les exigences de protection et de mise en valeur du patrimoine. Cette démarche concertée garantit la qualité architecturale et paysagère des aménagements à venir et leur parfaite intégration dans le cadre patrimonial exceptionnel de Fontevraud-l'Abbaye.

Règlementaire	Contexte règlementaire	▪ Adapter le document d'urbanisme (via une procédure de DPMEC) en intégrant une approche environnementale, paysagère et patrimoniale afin de concilier création de nouveaux stationnements avec les multiples intérêts et sensibilités des sites ciblés.	**> La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi permet d'adapter le document d'urbanisme afin de rendre opposables les dispositions environnementales, paysagères et patrimoniales définies dans le cadre du projet. Les évolutions apportées assurent une traduction réglementaire cohérente des principes d'aménagement retenus, conciliant la création de nouvelles capacités de stationnement avec la prise en compte des sensibilités des sites concernés.** **>** À ce titre, l'ensemble des pièces réglementaires du PLUi a été modifié, notamment par : - la modification du zonage et du règlement écrit, permettant la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation principale d'aires de stationnement (zone Nl3) ; - la protection d'arbres, d'éléments bocagers et boisés existants au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; - l'instauration de périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur chacun des deux secteurs, afin d'encadrer qualitativement les projets et de garantir leur bonne intégration paysagère, environnementale et fonctionnelle. - Sur le site de Beaulieu, la mise en compatibilité du PLUi comprend la suppression de l'emplacement réservé existant (FON-ER09) au regard de la mise en œuvre effective du projet : la création d'une aire de stationnement. - Sur le site de Cad'Humeau, les évolutions réglementaires intègrent : / La protection de la zone humide identifiée, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; / l'application d'une bande de recul inconstructible dite « Loi Barnier », fixée à 3 mètres à partir de l'axe de la RD 947. À ce titre, une étude dérogatoire « Loi Barnier » a été réalisée et est annexée à la présente notice explicative ; / la possibilité d'édifier, de manière mesurée et encadrée, une construction destinée notamment à la halte et au bloc sanitaire nécessaires au fonctionnement du site, assortie de dispositions spécifiques visant à garantir la qualité de son traitement architectural et son insertion dans le contexte paysager et patrimonial de Cad'Humeau.

Artificialisation des sols	**Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)**	▪ Limiter l'artificialisation supplémentaire et améliorer la qualité environnementale des sites déjà partiellement considérés comme artificialisées.	**>** Les projets de création des aires de stationnement s'implantent exclusivement sur des secteurs déjà artificialisés ou anciennement aménagés. Ils n'entraînent ainsi aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). **>** Au-delà de l'absence de consommation foncière nouvelle, les aménagements projetés contribuent à améliorer la qualité environnementale des sites concernés, notamment par la réduction des surfaces imperméabilisées, le renforcement de la couverture végétale et l'intégration paysagère des équipements.

Synthèse – analyse des enjeux et réponses apportées par le projet

L'analyse de l'état initial des sites concernés par le projet a permis d'identifier de manière précise l'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux, urbains et techniques propres aux secteurs de Beaulieu et de Cad'Humeau. Ces enjeux, abordés de façon transversale et thématique, ont constitué le socle de réflexion sur lequel s'est appuyée la conception du projet de création des aires de stationnement.

Le projet a été élaboré selon une démarche progressive et itérative, intégrant dès l'amont les contraintes et sensibilités identifiées. Il s'attache à apporter des réponses adaptées et proportionnées à chacun des enjeux recensés, en privilégiant systématiquement les principes d'évitement, de réduction et d'intégration, tant sur le plan environnemental que paysager et patrimonial. L'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la gestion maîtrisée des eaux, la préservation des continuités écologiques, la sobriété des aménagements et la qualité de leur insertion dans le paysage et le Site Patrimonial Remarquable en constituent les axes structurants.

Les choix d'implantation et de conception retenus permettent ainsi de concilier la création de nouvelles capacités de stationnement avec la préservation du cadre de vie, la protection des milieux et la mise en valeur du patrimoine exceptionnel de Fontevraud-l'Abbaye. La traduction réglementaire de ces principes dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi SLD garantit leur opposabilité et leur pérennité.

Ce projet est l'aboutissement d'un travail engagé de longue date par la collectivité, nourri par de nombreuses études et par des échanges réguliers avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés. Cette démarche concertée a permis de faire émerger un projet partagé et équilibré, faisant consensus, au service de l'amélioration de l'accueil des visiteurs, du bon fonctionnement du bourg et de la préservation durable des qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

4/ La mise en compatibilité du PLUi SLD

Les pièces règlementaires suivantes sont modifiées en conséquence :

Le **règlement écrit**

Site Beaulieu	Site Cad'Humeau
• Création d'un secteur Nl3 : STECAL naturel à vocation d'aire de stationnement.	• Création d'un secteur Nl3 : STECAL naturel à vocation d'aire de stationnement. • Implantation des constructions par rapport aux routes à grande circulation.

Le **règlement graphique**

Site Beaulieu	Site Cad'Humeau
• Délimitation d'une zone Nl3 : STECAL naturel à vocation d'aires de stationnement • Protection des bois, bosquets et arbres existants au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme • Ajout du périmètre d'OAP • Suppression de l'emplacement réservé n°9 (FONT-ER09)	• Délimitation d'une zone Nl3 : STECAL naturel à vocation d'aires de stationnement • Ajout de dispositions spécifiques relatives au traitement architectural de la halte et du bloc sanitaire, afin de garantir une écriture contemporaine sobre et qualitative et leur insertion dans le contexte paysager et patrimonial du site. • Protection des bois, bosquets et arbres existants au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	• Protection de la zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme • Ajout du périmètre d'OAP • Bande de recul inconstructible Loi Barnier reculée à 3 m de l'axe de la RD 947 (*étude annexée à la présente notice explicative*)

Le **dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Site Beaulieu	Site Cad'Humeau
• Création d'une OAP sectorielle « Site Beaulieu – FON-2 »	• Création d'une OAP sectorielle « Site Cad'Humeau – FON-3 »

1. Modification du règlement écrit

En rouge figurent les éléments modifiés par la présente procédure d'évolution du PLUi SLD.

Extrait du règlement écrit – '4. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental'

3. DISPOSITION SPECIFIQUE AU DOMAINE ROUTIER AUTOROUTIER

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes :
- Un retrait de 100 mètres de l'axe pour les routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière ;
- Un retrait de 75 mètres de l'axe pour les routes à grande circulation.

Le recul de 100 mètres de l'axe s'applique donc le long de l'autoroute A85 (communes de Allonnes, Brain-sur-Allonnes et Vivy).

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

4.1. Acces sur voie departementale

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

4.1. Implantation des constructions par rapport aux routes a grande circulation

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes :
- Un retrait de 100 mètres de l'axe pour les routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière ;
- Un retrait de 75 mètres de l'axe pour les routes à grande circulation.

Sauf dispositions contraires prévues par les documents graphiques du présent PLUi.

Pour le cas des routes à grande circulation du territoire, le recul demandé est de 75 mètres de l'axe. Ces derniers sont les suivants :
- RD 10 (Allonnes, Brain-sur-Allonnes, Vivy) ;
- RD 93 (Chacé, Saumur, Varrains) ;
- RD 347 (Le Coudray-Macouard, Distré, Montreuil-Bellay, Saumur, Vivy) ;
- RD 761 (Brossay, Cizay-la-Madeleine, Montreuil-Bellay) ;
- RD 767 (La Breille-les-Pins, Neuillé, Vivy) ;
- RD 938 (Montreuil-Bellay) ;
- RD 960 (Cizay-la-Madeleine, Distré, Saumur) ;
- RD 947 (Fontevraud-l'Abbaye).

Toutefois, le retrait de 100 mètres et de 75 mètres ne s'applique pas (article L.111-7 du code de l'urbanisme) :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le Conseil Départemental préconise néanmoins un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (art. L.111-8 du code de l'urbanisme).

Lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée, il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat (art. L.111-10 du code de l'urbanisme).

4.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies departementales

Les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

En agglomération :

Les marges de reculs sont laissées à l'appréciation de la collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire (commune ou établissement public de coopération intercommunale), notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, ...).

Hors agglomération :

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Elles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt publics. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

Une carte présente ci-après précise la caractérisation du réseau routier sur le département.

Extrait du règlement écrit – 'La zone naturelle (N)'

LA ZONE NATURELLE (N)

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ». Elle correspond aux secteurs, 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend ~~15~~ 16 types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'équipement ;
  - Ne(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nf : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des activités économiques liées au domaine du bois ;
- Ngv : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des personnes non sédentaires ;
  - Ngv(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ngv2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'habitat adapté des personnes non sédentaires ;
  - Ngv2(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nh : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus ;
  - Nh(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nl : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation de loisirs ;
  - Nl(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).

- Nl1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant le golf de Saumur ;
- Nl2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant une partie du site de l'hippodrome de Verrie ;
- Nl3 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation d'aires de stationnement ;
- Npa : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel avec une sensibilité patrimoniale ;
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation touristique ;
- Nt1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel accueillant des campings ;
    - Nt1(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Ny : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques ;
    - Ny(i) : sous-secteur soumis à un risque inondation (zone rouge du PPRi).
- Nyr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) naturel lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification.
- Npv : secteur destiné à l'accueil des installations photovoltaïques
- Npv1 : secteur destiné à l'accueil des installations photovoltaïques au sol

La zone N comprend, par ailleurs, un secteur inconstructible : Np, secteur naturel protégé et un secteur Nep destiné à recevoir uniquement une noue d'infiltration des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone et ses secteurs comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de

Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ces derniers pour les dispositions énoncées dans ces documents.

3.4. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activites

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, non mentionnées dans les articles de la section 1, sont autorisées sans conditions.
Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

3.4.1. Destinations et sous-destinations

(Cf. tableau de la page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N et tous les secteurs		
	exploitation forestière	Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Nf, Npa	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nf, Npa
Habitation	logement	Nl3, Np, Nep, Nt, Nt1, Nt1(i), Ne, Ne(i), Ngv, Ngv(i), Nf, Npa, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nyr
	hébergement	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nl2	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nl2 et Nh(i)
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	restauration	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl3, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i). Voir conditions pour Ny (seulement en changement de destination)
	commerce de gros	N et tous les secteurs		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl3, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i).
	hôtels	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl3, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i).
	autres hébergements touristiques	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl3, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i)
	cinéma	N et tous les secteurs		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Nl2, Npv, Npv1	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Nl2, Npv et Npv1
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i),	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Nl2, Nyr, Npv et Npv1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire – **Zone N**

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
			Nyr, Nl2, Npv, Npv1	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Np, Nep, Ne, Ne(i), Ny, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i) et Nyr
	salles d'art et de spectacles	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr
	équipements sportifs	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Npv, Npv1	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Nl2	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr et Nl2
	autres équipements recevant du public	Np, Nep, Ny, Ny(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Npa	N, Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Ngv, Ngv(i), Nl2, Npv Npv1	Voir conditions énoncées en zone N et secteurs Nh, Nh(i), Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nl3, Nt, Nt1, Nt1(i), Nyr, Ngv, Ngv(i), Npv, Npv1 et Nl2
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Nh, Np, Nep, Ne, Nl, Nl1, Nt, Nt1, Ngv, Ngv2, Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Ny, Ny(i), Nyr	Voir conditions énoncées en secteurs Ny, Ny(i) et Nyr
	entrepôt	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Ny,Ny(i), Nyr	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Ny(i), Nyr et Ny
	bureau	N, Np, Nep, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Nl3, Npa, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	centre de congrès et d'exposition	N et tous les secteurs		

Dans le **secteur Nh,** sont autorisés les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations exposés en annexe du présent règlement écrit.

Dans le **secteur Npa,** les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la destination ou sous-destinations suivantes : « habitation », « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Seulement **dans le secteur Ny de Neuillé,** les bâtiments composant le secteur peuvent admettre les changements de destinations ayant la sous-destination suivante : « restauration ».

Exception : Dans les **secteurs Ny et Ny(i)**, sont autorisées les constructions nécessaires aux activités existantes implantées légalement avant la date d'approbation du PLUi, quelle qu'en soit la destination. Dans le cas de demande de nouvelle construction, extension ou annexe de l'existant, la disposition la plus restrictive définie dans la zone ou le secteur s'appliquera.

Sont seulement admis **en secteur Npv :** les constructions, les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs de production d'énergie photovoltaïques au sol

3.4.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites la surélévation d'un bâtiment identifié au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes *constituant l'habitat permanent ou temporaire* est interdite :

- Dans la zone N « stricte » et les secteurs Np, Npa, Nyr, Ny, Ny(i), Ne(i) et Ne ;
- Dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique.

Dans les **secteurs Nh, Nh(i) et Nf**, sont interdits *au titre de l'habitat*, le stationnement isolé d' habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes de plus de trois mois sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise).

Dans **la zone N et les secteurs (sauf pour Nt, Nt1, Nt1(i), Nl, Nl(i) et Nl1)**, sont interdits *au titre de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir et les caravanes.

Dans le **secteur Np**, aucune extension de l'existant ou nouvelle construction n'est autorisée.

Dans le secteur Nep, aucune construction ou installation n'est autorisée en dehors des affouillements pour la création d'une noue d'infiltration des eaux pluviales sous réserve des dispositions de l'article3.4.3 suivant.

Sont interdits dans la **zone N et les secteurs Nf, Nh, Nh(i), Np, Npa, Nl1, Nl2, Nl3, Nl, Nl(i), Nt, Nt1(i) et Nt1, Ngv, Ngv(i), Ngv2(i), Ngv2, Npv et Npv1**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

Sont interdits dans les **secteurs Ne et Ne(i)**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

Sont interdits dans les **secteurs Nyr, Ny et Ny(i)**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

3.4.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités forestières ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises dans la zone N et ses sous-secteurs dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'irrigation, sous réserve du respect de la loi sur l'eau.
- Les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), à conditions qu'il soit ouvert sur au moins un côté, que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière et que leur surface de dépasse pas 20m² au maximum pour chaque abri.

Sont admises dans la zone N et les secteurs Nh et Nh(i) dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ou qu'ils soient liés à la réalisation d'équipement existant ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, etc.) ;
  - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières » à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;

- Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- Les constructions constituant un prolongement de l'activité forestière comme les unités de vente directe sous réserve que :
  - Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation forestière ;
  - Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation forestier de l'exploitation visée.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité forestière (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être lié à l'activité ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette ;

Sont aussi admises dans la zone N et les secteurs Nh, Nh(i) et Npa dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les extensions des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. Les extensions des constructions liées à l'activité forestière (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire (condition à ne pas appliquer au secteur Nh) ;
  - La surélévation d'une construction existante, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.
- Les annexes des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- Les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière visée par l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres.

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Sont admises dans le secteur Nf, les constructions et installations liées à une scierie existante ou en projet.

Sont admises dans les secteurs Ne et Ne(i), les nouvelles constructions ayant la vocation « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans le secteur Nep, les nouvelles installations de type noue d'infiltration dédiée aux eaux pluviales si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement et paysagère doit être respectée à travers :
  - Des affouillements d'une profondeur inférieure ou égale à 1.20 m pour la création d'une noue d'infiltration d'eaux pluviales, traités en pente douce et de forme non géométrique et sans éléments maçonnés ;
  - Le maintien du caractère naturel du site notamment à travers le recours aux espèces arbustives d'essences locales pour la végétalisation du site ;

Sont admises dans les secteurs Nl, Nl(i) et Nl1, les nouvelles constructions ayant la vocation

- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol ;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Conditions spécifiques à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » dans le **secteur Nl3** :

- Constituer des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs, incluant, le cas échéant, les équipements techniques nécessaires à la production d'énergies renouvelables lorsqu'ils sont accessoires à un équipement collectif ou à un service public ;
- Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admises dans le secteur Nl2,

- Les nouvelles constructions, mais aussi des extensions et réfections des équipements existants, ayant la vocation « Équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte, existante ou à créer, par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les changements de destination des bâtiments existants vers les destinations suivantes en lien avec les activités du site ou d'en être une activité complémentaire :
  - « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
  - « Hébergements ».
- Les aménagements et installations en lien avec les activités du site ou d'en être une activité complémentaire sous réserve que :
  - La desserte existante ou à créer par les équipements soit suffisante et le permette,

- Les constructions, aménagements et installations soient localisés dans le périmètre défini par l'OAP.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nl1, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- Les nouvelles constructions et/ou installations sont liées à l'activité golfique.

Dans les secteurs Nt, Nt1(i) et Nt1, sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Sont admises dans le secteur Nl3 « Cad'Humeau », les nouvelles constructions ayant la vocation

- « Autre équipement recevant du public » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans les secteurs Ny, Ny(i) et Nyr, sont admises :

- Les nouvelles constructions ayant les vocations « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.
- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Dans le secteur Nyr, sont aussi admises les nouvelles constructions et installations liées l'activité aéronautique, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au service.

Dans les secteurs Ngv et Ngv(i), sont admises les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autre équipement recevant du public » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type aire de grand passage.

Dans les secteurs Ngv2 et Ngv2(i), sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « logement » s'il s'agit de constructions isolées lié à de l'habitat adapté.

Sont seulement admis en secteur Npv1 :
Les constructions, installations et ouvrages à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque aux conditions cumulatives suivantes :

- Être entièrement réversibles ;
- d'être compatible avec l'activité agricole ;

Dans **le secteur Npv sont admises** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol sous réserve :

- d'être compatible avec l'activité agricole
- et d'être compatible avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

3.4.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.5. Section 2 : caracteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

3.5.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs indicés « (i) », se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) pour les dispositions plus restrictives.

- Emprise au sol

Dans l'ensemble de la **zone N et de ses sous-secteurs** :

- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Dans **la zone N et les secteurs Nh et Nh(i)** :

- Pour les constructions à usage d'habitat :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) ;

- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

- Pour les constructions liées au prolongement de l'activité forestière, l'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m².
- Pour les logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m2.

Dans le **secteur Nf**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

Dans le **secteur Nh**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat ou lié à une exploitation forestière) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le **secteur Npa , pour les constructions à usage d'habitat** :

- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

Dans les **secteurs Nyr, Ny(i) et Ny (pour les constructions à usage d'habitat)** :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) et leur nombre est limité à 2 par habitation existante ;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).

Dans les **secteurs Ne et Ne(i)**, les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Ngv et Ngv(i)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Nl, Nl(i) et Nl1** :

- Pour les extensions et annexes des habitations existantes et autorisées :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par

ù

rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).
- Les nouvelles constructions et installations (en dehors des constructions à usage d'habitat) ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le **secteur Nl2**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 10 000 m².

Dans le **secteur Nl3 « Cad'Humeau »** :

- Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 150 m².

Dans le **secteur Nt**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les **secteurs Nt1 et Nt1(i)**, les nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi est limité à 70% de l'unité foncière.

Dans les **secteurs Ny(i) et Ny (hors celle de Fontevraud-l'Abbaye – Cad'humeau)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le **cas du secteur Ny du Cad'humeau à Fontevraud-l'Abbaye**, les nouvelles constructions et installations sont limités à la date d'approbation du PLUi à 90% de l'unité foncière.

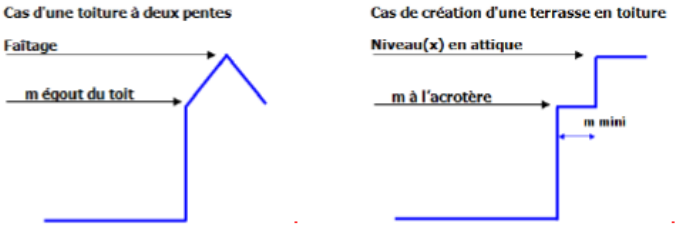
Dans les **secteurs Ngv2 et Ngv2(i)**, , les constructions existantes ou en projet ne doivent pas dépasser une surface de plancher cumulée de 50 m2 par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans les secteurs Npv1, l'emprise au sol des nouvelles constructions et locaux techniques est limitée à 260m² par zone. Cette disposition ne s'applique pas à l'emprise des modules de panneaux photovoltaïques et leurs structures. L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à trois mètres (mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante). Les scellements bétons des structures porteuses des panneaux sont interdits.

Dans le **secteur Nyr**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1800 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure à 8m pourra être prescrite pour les constructions à usage d'habitation de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.



Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux ;
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Sauf, dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus ;
- La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions (dont forestières) est limitée à 15 mètres.

Dans les **secteurs Nyr, Ny, Ny(i), Nf, Ne, Ne(i), Nt, Nt1(i), et Nt1**, la hauteur des constructions (hors à usage d'habitation) est limitée à 15 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans les **secteurs Nl, Nl(i), Nl1, Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Npv** la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 8 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans **le secteur Nl2**, la hauteur des nouvelles constructions, aménagements et installations est limitée à 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans le **secteur Nl3 « Cad'Humeau »**, la hauteur des constructions, aménagements et installations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.

Dans **les secteurs Npv1**, la hauteur maximale des constructions et installations techniques liées à la production et à la transformation d'énergie est fixée à 4 mètres. Les installations (panneaux photovoltaïques) devront être telles que leur point bas soit situé à une hauteur minimum de 1 mètre.

Exception : la hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes, n'est pas réglementée.

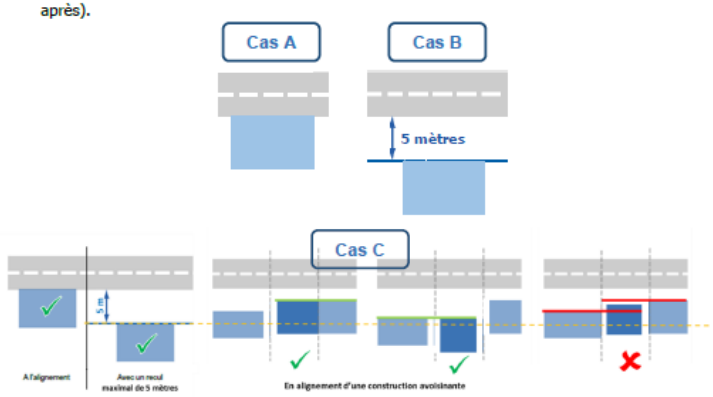
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-après) ;
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres (cas B ci-après) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (cas C ci-après).



En cas de risque en matière de sécurité, le recul minimum est de 5 mètres dudit alignement.

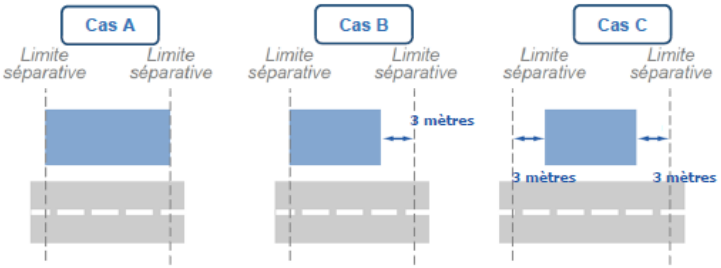
Pour les autres constructions (type forestière), elles doivent avoir un recul d'au moins 5 mètres depuis l'emprise publique ou les voiries existantes.

Exception : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière, équipements d'intérêt collectif et services publics, panneaux photovoltaïques au sol...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Implantation par rapport aux limites séparatives

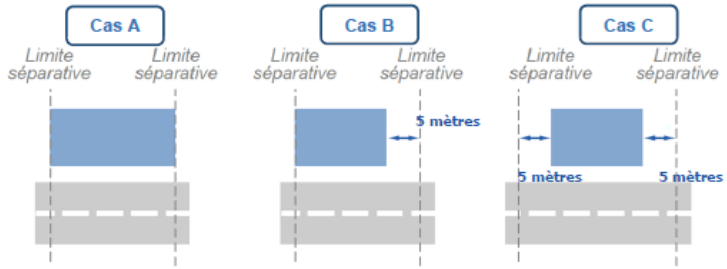
En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-après) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-après) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-après).



Pour les autres nouvelles constructions, elles doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).



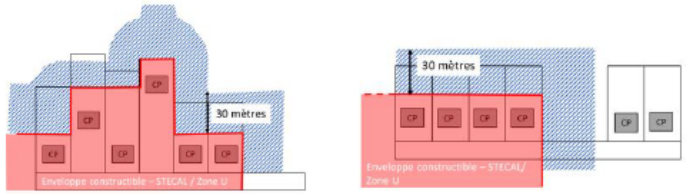
Exceptions :

- En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).
- L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, cimetière, panneaux photovoltaïques au sol, équipements d'intérêt collectif et services publics...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dispositions particulières

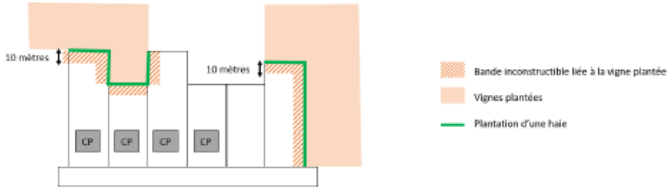
Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations (telles que les installations et constructions nécessaire aux dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol);
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation forestière en zone naturelle, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la limite de la zone urbaine ou du secteur en zone agricole ou naturelle.
  Cette règle s'applique réciproquement dans le cas de constructions existantes à usage forestier et la construction d'une construction principale en zone urbaine ou Ah ou Ah(i) ou Nh ou Nh(i).
  Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'exploitation existante dans la zone urbaine ou dans le secteur Ah ou Ah(i) ou Nh ou Nh(i) (hors application de la règlementation du Registre Sanitaire Départementale et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).



- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation forestière en zone naturelle, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la construction principale située en zone A ou N. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des logements liés à une exploitation forestière.

- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;



- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, dans le cas d'annexe à usage d'habitation implantée à moins de 5 mètres de cette dernière, une haie sera alors à implanter sur la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement.

▪ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

3.5.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

▪ PRINCIPES GENERAUX

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent.

Dispositions spécifiques au secteur Nl3 « Cad'Humeau » :

Dans le secteur Nl3 « Cad'Humeau », la construction liée à la halte et au bloc sanitaire devra faire l'objet d'une conception architecturale contemporaine, sobre et qualitative, compatible avec les dispositions applicables au sein du Site patrimonial remarquable et assurant une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et patrimonial du site.

Le traitement volumétrique devra éviter une forme cubique monolithique et tout effet de masse. La composition du bâtiment pourra notamment reposer sur une articulation ou un fractionnement des volumes permettant d'en réduire l'impact visuel.

Une attention particulière devra être portée aux proportions, au traitement des façades et des toitures ainsi qu'au choix des matériaux et des teintes, afin de garantir une intégration qualitative de la construction dans son environnement.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs et les exploitations agricoles ou forestières, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Façades

Les éléments techniques disposés sur les toitures comme les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, de chauffage ou de climatisation, antennes, [...] doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (ex : tuffeau), soit en bardages. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Ouvertures et huisseries

Les travaux portants sur des édifices anciens (protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- Les coffres des volets roulants apparents ne sont pas autorisés pour les ouvertures visibles du domaine public ou d'un endroit accessible au public.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

Lucarne et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes : Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical.

Verandas

L'ossature des vérandas doit être constituée majoritairement d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. La réalisation de sous-bassement et/ou d'un mur complet en plein est autorisée

Le remplissage vertical doit être en verre.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire – **Zone N**

Toitures

Dispositions générales :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture-réservoir, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Autres cas spécifiques :

- Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.) ;
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées ;
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, ou encore pour les locaux techniques en lien avec les installations photovoltaïques au sol, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Clotures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise, etc.).

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appuie de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduits par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Les règles exprimées ci-dessous sur les clôtures ne s'appliquent pas à celles agricoles et forestières.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

En secteur Nep, les clôtures sont interdites.

En secteur Npv1,

Quelles soient localisées en limite de voies ou d'emprises publiques, le long des marges de recul ou en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une clôture sans base maçonnée en bois et/ou grillage à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule ;
- Soit les deux, d'une hauteur maximale de 2 mètres pour la partie bois et/ou grillage.

Les clôtures devront être obligatoirement perméables à la petite faune terrestre et à la circulation de l'eau. Les haies devront être d'essences diversifiées et locales. Ces haies devront présenter à terme une hauteur supérieure à la clôture entourant le parc photovoltaïque

En secteur Npv, les clôtures devront être perméables et présenter des passages pour la petite faune.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

Situées le long des voies et emprises publiques, les clôtures d'aspect plaque-béton sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Dans les secteurs Nf, Ny, Ny(i), Nyr, Ne(i), Ne, Npv et Npv1, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économiques, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.5.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

En **secteur Npv1**, les revêtements nécessaires à l'aménagement des chemins d'exploitation devront être perméables. Les espaces libres de toute constructions, installations et aménagements doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés. L'aménagement et la disposition des panneaux photovoltaïques devront par ailleurs permettre le bon écoulement et l'infiltration des eaux de pluie.

3.5.4. Stationnement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées au stationnement.

3.6. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.6.1. Desserte par les voies publiques ou privées

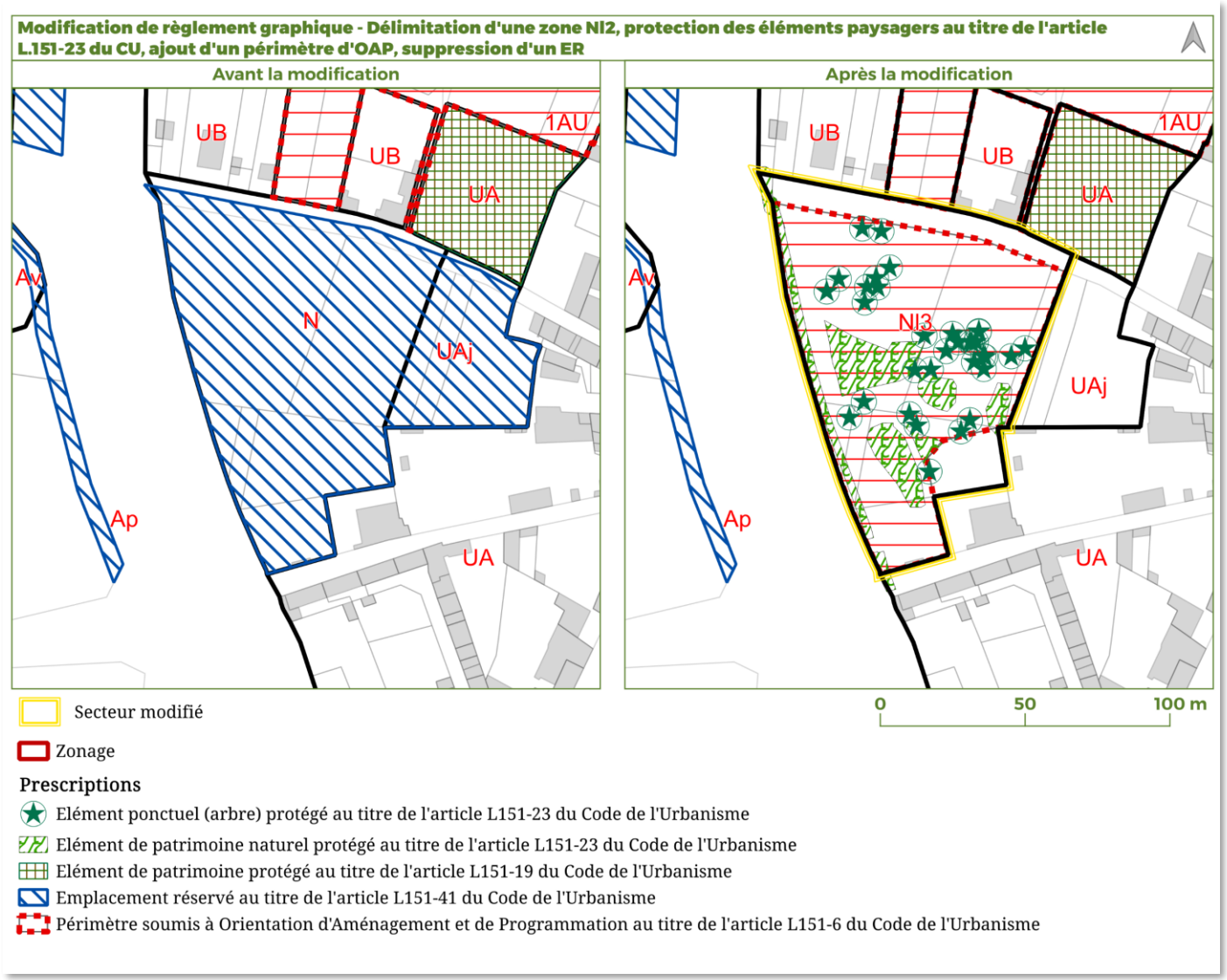
Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

3.6.2. Desserte par les réseaux

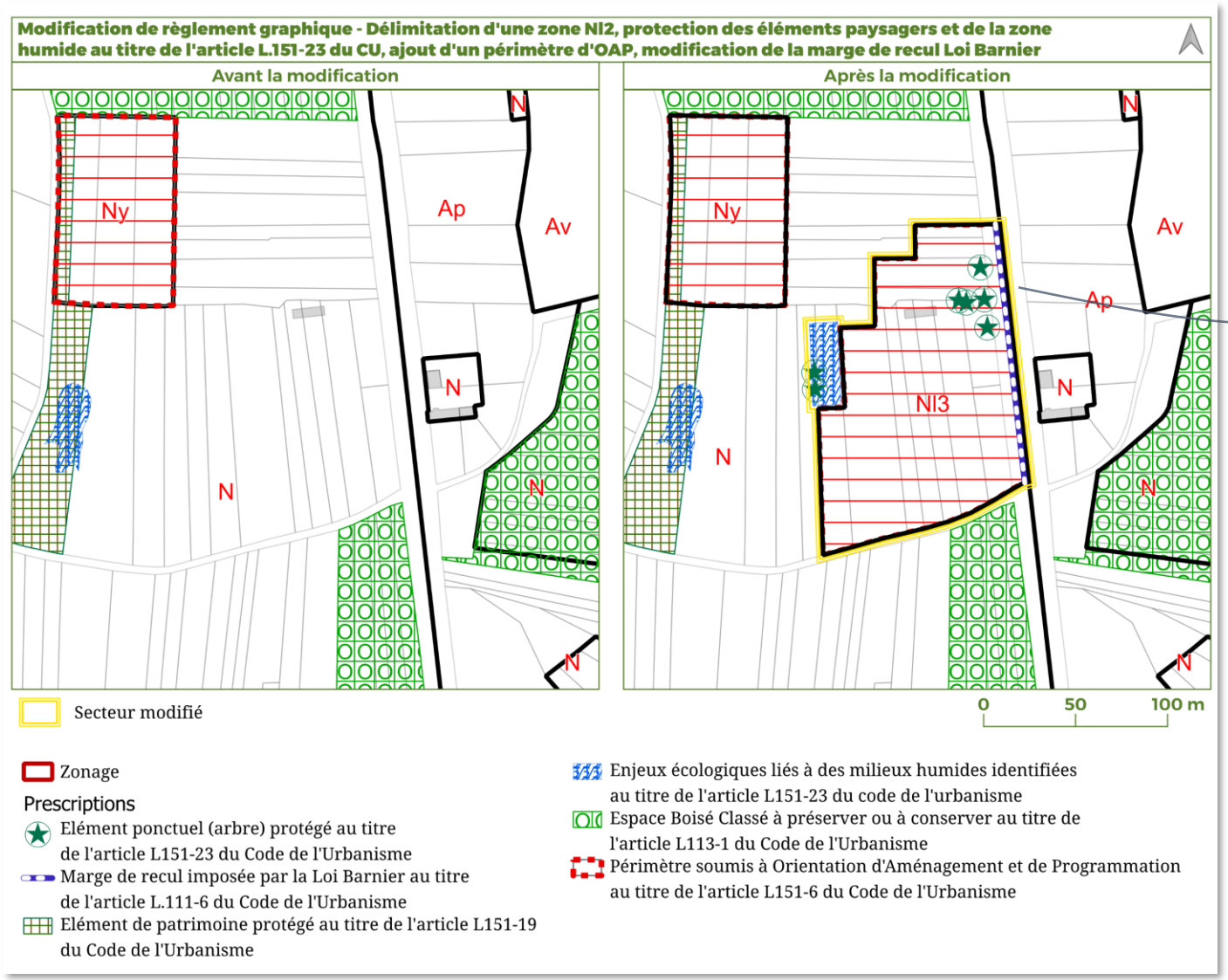
Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux.

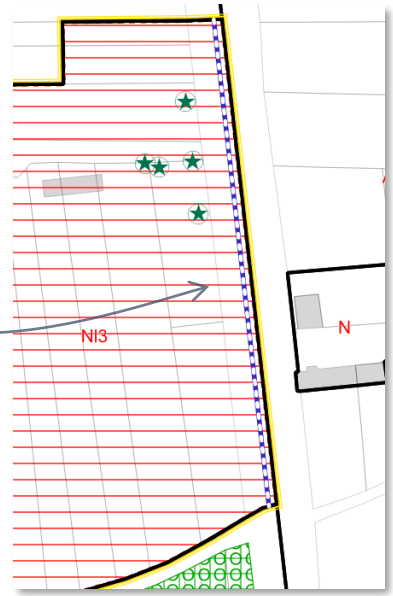
2. Modification du règlement graphique

► Site Beaulieu



► Site Cad'Humeau





Zoom sur la bande de recul inconstructible Loi Barnier située à 3 m de l'axe de la RD 947

►

3. Modification du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

► Site Beaulieu

Création de l'OAP sectorielle « Site Beaulieu – FON-2 » :

4. FONTEVRAUD L'ABBAYE – LE SECTEUR DE BEAULIEU (FON-2)

A. Localisation de l'OAP

Les élus ont retenu un secteur à vocation d'équipement (aire de stationnement). Il s'agit actuellement d'un bosquet en friche bordé par un muret en pierre et des haies arbustives. Le secteur est localisé en lisière Ouest du cœur de bourg, dans le prolongement immédiat du tissu urbain. Il est longé sur l'intégralité de sa limite Ouest par la route départementale 947, axe structurant reliant les communes de Saumur et de Loudun.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et de leur occupation

SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION
Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire





Vue 1 | Vue 2


Vue 3


Vue 4


Vue 5


Vue 6


Vue 7


Vue 8

9.1.1. Les objectifs d'aménagement

Le secteur concerné correspond à la création d'une aire de stationnement sur le site de Beaulieu. Cette orientation s'inscrit dans le prolongement des réflexions conduites dans le cadre de deux études portant sur le bourg historique de Fontevraud-l'Abbaye et sur son fonctionnement face à l'afflux touristique :

- le **Plan Guide (2020)**, relatif à l'accueil des visiteurs et à l'organisation du stationnement à l'échelle communale (PAUME, Phytolab, Egis) ;
- l'**étude de requalification des espaces publics (2023-2025)**, centrée sur les secteurs de Beaulieu et de Cad'Humeau (ALTER).

Ces travaux ont mis en évidence plusieurs enjeux majeurs :

- un afflux significatif de véhicules dans le centre-bourg et sur les axes structurants desservant le site de l'Abbaye ;
- une saturation récurrente des capacités de stationnement existantes lors des périodes de forte fréquentation de l'Abbaye et du musée Cligman ;
- une sous-valorisation des cheminements et du maillage de déplacements doux existants.

Dans ce contexte, le projet vise une **réorganisation du stationnement** afin de :

- réduire la pression automobile sur le centre-bourg et les abords immédiats de l'Abbaye ;
- proposer une offre de stationnement qualitative, lisible et accessible ;
- revaloriser le centre historique par la mise en place de parcours piétons à vocation patrimoniale.

► **Objectif principal de la zone : Créer un espace de stationnement paysager dédié aux visiteurs, facilement accessible depuis la RD 947 et situé à moins de 400 m de l'Abbaye.**

Les objectifs d'aménagement de la zone sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :

Le secteur concerné se situe dans le prolongement immédiat du tissu urbain du cœur de bourg, à proximité de la centralité et du site de l'Abbaye, ce qui permet de contenir le développement dans un espace déjà structuré. Par ailleurs, l'occupation du sol y demeure limitée, l'imperméabilisation étant essentiellement liée aux besoins d'accès et au stationnement des personnes à mobilité réduite dans la partie Sud du secteur.

- Intégration paysagère et architecturale du site :

L'intégration paysagère et architecturale du site repose sur le maintien et le renforcement de la trame végétale existante, par des plantations d'arbres et d'arbustes champêtres à l'intérieur du périmètre et en lisière, contribuant à une meilleure insertion dans le paysage environnant. Par ailleurs, le secteur s'inscrit dans le cadre des prescriptions définies par le Site patrimonial remarquable (SPR) et dispositions patrimoniales applicables, notamment celles relatives à la zone de co-visibilité, participant ainsi à la préservation des qualités paysagères et architecturales de l'Abbaye, de ses abords et, plus largement, du bourg de Fontevraud-l'Abbaye.

- Mobilité dans le tissu central :

La mobilité du secteur s'inscrit dans le fonctionnement du tissu central, avec une organisation des accès reposant sur une connexion viaire située au Sud-Ouest du site depuis la RD 947, en lien avec les enjeux de sécurité sur cet axe structurant. Le site est par ailleurs destiné à accueillir une capacité de stationnement d'environ une centaine de places. Les liaisons piétonnes constituent un élément structurant du fonctionnement du secteur, avec des connexions envisagées au Nord et au Sud vers les impasses de Beaulieu et des Moulins, permettant de rejoindre le bourg de Fontevraud-l'Abbaye ainsi que le site de l'Abbaye. Enfin, la prise en compte des déplacements cyclables se traduit par la présence d'équipements dédiés au stationnement sécurisé des vélos.

► **Orientations d'aménagement et de programmation applicables au périmètre couvert par l'OAP :**

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prioritaire
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : aire de stationnement

ACCESSIBILITE, MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Aménager un accès viaire unique au Sud-Ouest du site, depuis la RD 947. Il s'agira d'un tourne à droite en entrée et en sortie du site.
- L'aménagement du secteur devra porter une attention particulière à la cohérence et à la lisibilité des circulations internes, afin d'assurer un fonctionnement fluide et sécurisé pour l'ensemble des usagers, en limitant les conflits d'usage entre véhicules motorisés, piétons et cycles.
- Les aménagements devront intégrer pleinement les principes de mobilité douce, en garantissant l'accessibilité du site par des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés au maillage existant, de manière à favoriser les déplacements non motorisés vers le centre-bourg et les principaux pôles d'intérêt, dont l'Abbaye.
- Le stationnement devra être conçu dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment par le recours à des revêtements perméables favorisant la gestion des eaux pluviales. Les aménagements intégreront également la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques, conformément aux obligations réglementaires et aux objectifs de transition énergétique.
- Des emplacements de stationnement adaptés aux différents usages devront être prévus (véhicules, PMR, vélos), en cohérence avec la capacité d'accueil du site et les objectifs de gestion des flux.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

- Conserver et renforcer de la végétalisation du site par la plantation d'arbres et d'arbustes champêtres tant au sein du périmètre qu'en lisière.
- Les murs maçonnés à créer devront reprendre les caractéristiques des murs existants à restaurer, afin d'assurer une continuité paysagère et patrimoniale.
- L'éclairage du site privilégiera des dispositifs au sol et à faible hauteur, conçus de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement local, notamment en termes de pollution lumineuse, de consommation énergétique et de perturbation de la faune nocturne.

RESEAUX

- Gestion des eaux usées : /
- Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie et des espaces de stationnement y participera également.

Ces principes d'aménagement sont illustrés et complétés sur la cartographie ci-après.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire



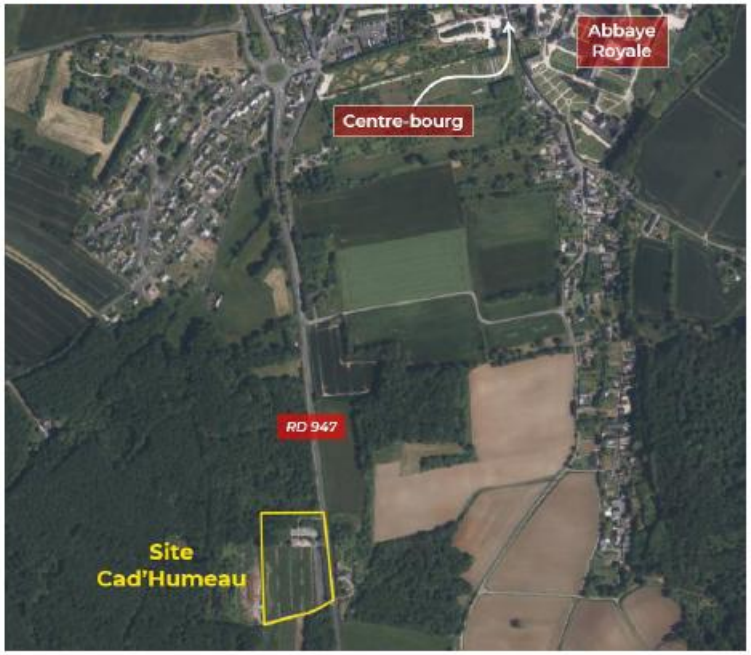
► Site Cad'Humeau

Création de l'OAP sectorielle « Site Cad'Humeau – FON-3 » :

5. FONTEVRAUD L'ABBAYE – LE SECTEUR CAD'HUMEAU (FON – 3)

A. Localisation de l'OAP

Les élus ont retenu un secteur à vocation d'équipement (aire de stationnement). Il s'agit actuellement d'un ancien terrain de football et son espace de stationnement, inséré dans un secteur boisé, le long de la route départementale 947, axe structurant reliant les communes de Saumur et de Loudun.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et de leur occupation





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Vue 10

9.1.1. Les objectifs d'aménagement

Le secteur concerné correspond à la création d'une aire de stationnement sur le site de Cad'Humeau. A l'instar du site de Beaulieu, cette orientation s'inscrit dans le prolongement des réflexions conduites dans le cadre de deux études portant sur le bourg historique de Fontevraud-l'Abbaye et sur son fonctionnement face à l'afflux touristique :

- le **Plan Guide (2020)**, relatif à l'accueil des visiteurs et à l'organisation du stationnement à l'échelle communale (PAUME, Phytolab, Egis) ;
- l'**étude de requalification des espaces publics (2023-2025)**, centrée sur les secteurs de Beaulieu et de Cad'Humeau (ALTER).

Ces travaux ont mis en évidence plusieurs enjeux majeurs :

- un afflux significatif de véhicules dans le centre-bourg et sur les axes structurants desservant le site de l'Abbaye ;
- une saturation récurrente des capacités de stationnement existantes lors des périodes de forte fréquentation de l'Abbaye et du musée Cligman ;
- une sous-valorisation des cheminements et du maillage de déplacements doux existants.

Dans ce contexte, le projet vise une **réorganisation du stationnement** afin de :

- réduire la pression automobile sur le centre-bourg et les abords immédiats de l'Abbaye ;
- proposer une offre de stationnement qualitative, lisible et accessible ;
- revaloriser le centre historique par la mise en place de parcours piétons à vocation patrimoniale.

► **Objectif principal de la zone : Créer un espace de stationnement complémentaire pour les usages ne nécessitant pas une proximité immédiate avec l'Abbaye : camping-cars, cars de tourisme, repos équestre.**

Les objectifs d'aménagement de la zone sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :

La limitation de la consommation foncière et de l'imperméabilisation constitue un enjeu structurant du secteur. Celle-ci se traduit notamment par la suppression d'ouvrages existants générateurs d'artificialisation, tels que la dalle en béton des anciens vestiaires et les revêtements en enrobé du stationnement actuel. L'occupation du sol demeure par ailleurs contenue, l'imperméabilisation étant principalement liée à la présence d'un bloc sanitaire, aux aménagements nécessaires aux entrées et sorties de la zone, ainsi qu'au stationnement des autocars touristiques.

- Intégration paysagère et architecturale du site :

L'intégration paysagère et architecturale du site s'appuie sur la présence d'éléments végétaux existants, tels que les bosquets, les fourrés et les prairies, qui participent à la qualité du paysage et à l'insertion du secteur dans son environnement. Ces composantes végétales sont appelées à être confortées par des plantations d'arbres et d'arbustes champêtres.

Les nouvelles plantations seront organisées selon une composition paysagère souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique, afin de prolonger les structures végétales existantes et de préserver le caractère boisé et largement naturel du site. Leur implantation tiendra également compte des perspectives et cônes de vue à préserver.

Par ailleurs, le secteur s'inscrit dans le cadre des prescriptions définies par le Site patrimonial remarquable (SPR) et dispositions patrimoniales applicables, et plus particulièrement celles relatives à la zone de covisibilité, contribuant à la préservation des qualités paysagères et architecturales de l'Abbaye, de ses abords et, plus largement, du bourg de Fontevraud-l'Abbaye.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

- Mobilité dans le tissu central :

La mobilité du secteur s'inscrit dans le fonctionnement du tissu central, avec une organisation des accès reposant sur une entrée située au Nord-Est du site depuis la RD 947 et une sortie positionnée au Sud-Est vers la même voirie, en lien avec les enjeux de sécurité routière sur cet axe structurant. Le fonctionnement du site intègre par ailleurs une capacité d'accueil dédiée, avec l'implantation d'une vingtaine d'emplacements pour les camping-cars dans la partie Nord de la zone et de huit stationnements destinés aux autocars touristiques en partie Est, le long de la RD 947. Les modes de déplacement doux sont également pris en compte, notamment par la présence d'équipements dédiés au stationnement sécurisé des vélos et par la conservation et la valorisation du cheminement piéton existant au nord du secteur, assurant une liaison vers le centre-bourg de la commune et le site de l'Abbaye.

► **Orientations d'aménagement et de programmation applicables au périmètre couvert par l'OAP :**

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prioritaire
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : aire de stationnement, aire de repos équestre, espace de détente paysager

ACCESSIBILITE, MOBILITES ET STATIONNEMENT

- Aménager un accès viaire unique au Nord-Est du site, depuis la RD 947.
- Aménager une sortie unique au Sud-Est du site, vers la RD 947.
- L'aménagement du secteur devra porter une attention particulière à la cohérence et à la lisibilité des circulations internes, afin d'assurer un fonctionnement fluide et sécurisé pour l'ensemble des usagers, en limitant les conflits d'usage entre véhicules motorisés, piétons et cycles.
- Les aménagements devront intégrer pleinement les principes de mobilité douce, en garantissant l'accessibilité du site par des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et connectés au maillage existant, de manière à favoriser les déplacements non motorisés vers le centre-bourg et les principaux pôles d'intérêt, dont l'Abbaye.
- Le stationnement relatif à l'aire de camping-cars devra être conçu dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment par le recours à des revêtements perméables favorisant la gestion des eaux pluviales.
- La barrière d'accès à l'aire de camping-cars devra être implantée de manière à permettre l'attente et la manœuvre des véhicules à l'intérieur du site, sans empiètement ni stationnement sur l'emprise de la route départementale.
- Des emplacements de stationnement vélos devront être prévus, en cohérence avec la capacité d'accueil du site et les objectifs de gestion des flux.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

- Conserver et renforcer la végétalisation du site par la plantation d'arbres et d'arbustes champêtres, tant au sein du périmètre qu'en lisière, en s'appuyant sur les structures végétales et boisées existantes.
- Les nouvelles plantations devront privilégier une composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique. Leur implantation devra participer à l'intégration des aménagements dans le contexte paysager boisé du site et tenir compte des perspectives et cônes de vue à préserver.
- L'éclairage du site privilégiera des dispositifs au sol et à faible hauteur, conçus de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement local, notamment en termes de pollution lumineuse, de consommation énergétique et de perturbation de la faune nocturne.

RESEAUX

- Gestion des eaux usées : assainissement non collectif.
- Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie et des espaces de stationnement y participera également.

Ces principes d'aménagement sont illustrés et complétés sur la cartographie ci-après.

Portée du schéma d'aménagement

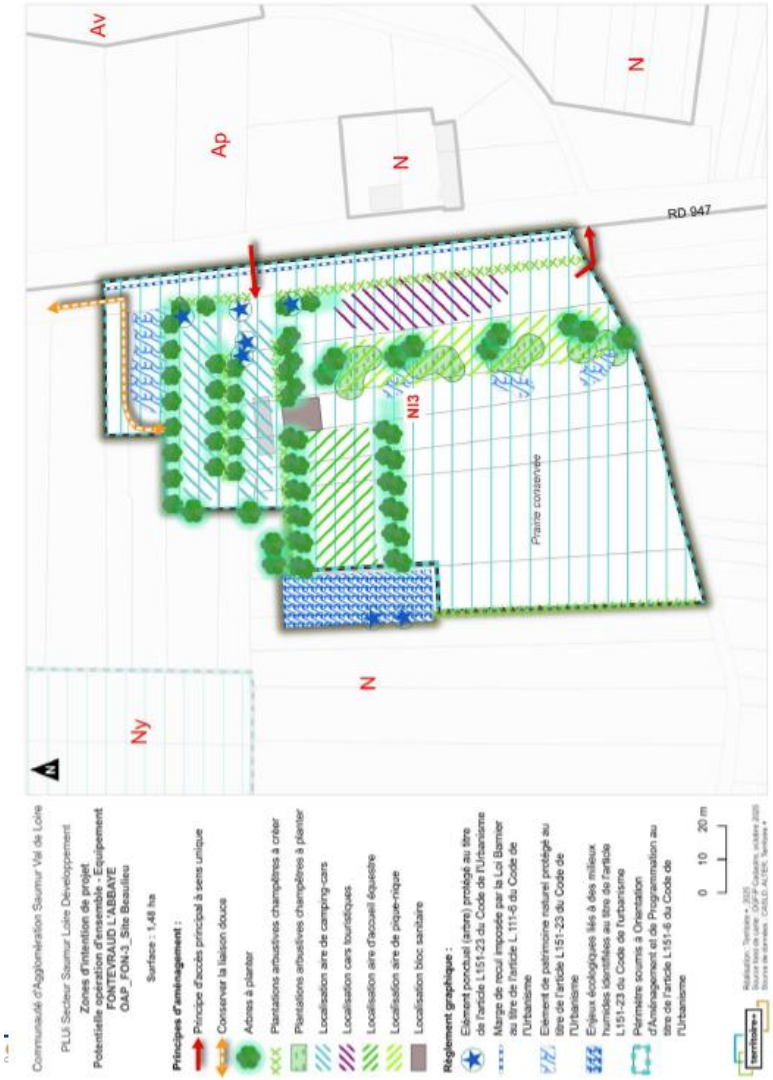
Le schéma ci-après constitue un schéma de principe. La représentation des plantations et des éléments végétaux projetés est indicative et ne préjuge pas de leur implantation exacte ni de leur organisation définitive. Leur localisation sera précisée dans le cadre de la conception paysagère du projet, dans le respect des orientations définies par la présente OAP, notamment du principe de composition souple et naturaliste, sans alignement régulier ou systématique, et de la préservation des perspectives et cônes de vue.

Cette souplesse ne concerne pas les éléments végétaux faisant l'objet d'une protection ou d'une identification spécifique au règlement graphique du PLUi, dont la localisation et les dispositions applicables demeurent opposables.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – Secteur Saumur Loire Développement
Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire



5/ Une mise en compatibilité du PLUi en cohérence avec les orientations du PADD

La présente procédure de DPMEC du PLUi Saumur Loire Développement, ayant pour objet la création de deux STECAL à vocation d'aires de stationnement en zone naturelle sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye, constitue une évolution ponctuelle du document d'urbanisme. Elle vise à permettre la réalisation d'un projet ciblé, sans remettre en cause les orientations générales du PLUi, approuvé le 5 mars 2020.

Par sa nature et par les objectifs poursuivis, le projet **s'inscrit dans plusieurs axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, notamment en lien avec :

- L'**accueil** et l'**organisation des flux touristiques** ;
- Les **mobilités** et les **cheminements doux** ;
- La **maîtrise de la consommation des espaces** naturels, agricoles et forestiers ;
- La **préservation** et la **valorisation** du **patrimoine naturel, paysager** et **bâti**.

Ci-après, les différentes sous-orientations auxquelles répondent le projet de DPMEC du PLUi SLD :

AXE1 : DÉVELOPPER SON POTENTIEL ÉCONOMIQUE DONT LES PILIERS TOURISTIQUES ET AGRICOLES

Orientation 2 : Affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire

A. Accompagner la validation des ressources locales

- Permettre le développement des structures équestres à proximité des itinéraires de randonnée et des villages ;
- Faciliter le stationnement à proximité des équipements commerciaux, culturels, scolaires et touristiques.

C. Favoriser les itinéraires piétons, équestres et cyclables

- Poursuivre et développer la découverte par l'itinérance douce (exemples : véloroute, Loire à Vélo, sentiers de randonnée, croisière sur la Loire, sentiers à cheval…).

AXE 3 : VALORISER LES RESSOURCES LOCALES DANS UN ENVIRONNEMENT RICHE ET SENSIBLE

Orientation 1 : Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

A. Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité immédiate

- Privilégier la reconquête du tissu urbain et sa densification et l'urbanisation des friches et des espaces délaissés, avant d'envisager toute nouvelle consommation foncière (à l'exception des sites concernés par des conditions sanitaires ou règlementaires justifiant la conservation en l'état du site visé).

Orientation 4 : Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable

A. Protéger le patrimoine sensible et reconnu du territoire

- Mettre en valeur les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux (économique, touristique et écologique).
- Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment les espaces reconnus au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF, Naturel 2000, ENS, secteurs identifiés dans la TVB du PNR Loire-Anjou-Touraine).
- Protéger les cours d'eau et leurs abords, les zones humides, les continuités écologiques de la trame bleue et la gestion des obstacles.
- Favoriser les perméabilités en-dehors des lisières des espaces urbanisés.

B. Préserver le patrimoine naturel

- Identifier et préserver les haies, fossés et talus qui ont un rôle majeur dans la gestion hydraulique des sols (concernés par des zones

humides, des zones inondables ou acteurs de la limitation d'une érosion), écologique et paysager.

- Identifier et préserver les arbres remarquables.

C. Valoriser ses espaces pour les tourner vers le tourisme vert

- Prévoir les aménagements paysagers en lien avec la trame naturelle de proximité (essences locales par exemple).

Orientation 5 : Valoriser le paysage ligérien, porte d'entrée du territoire

B. Protéger le paysage rural

- Préserver les entrées de ville et les cônes de vue des paysages identitaires de toute construction.

Les adaptations apportées au règlement, au zonage et au dossier d'OAP du PLUi SLD dans le cadre de la présente procédure de DPMEC permettent ainsi une traduction opérationnelle de ces orientations, **sans en altérer l'économie générale ni en contredire les principes**.

Au regard de l'objet de la procédure qui répond à plusieurs orientations du PADD sans les remettre en cause, **il n'y a pas lieu de modifier les orientations du PADD** et donc le projet politique du territoire porté par le PLUi en vigueur.

MANDATAIRE

Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Directrice Secteur Ouest : Lisanne Wesseling
06 49 34 36 88
lisanne.wesseling@territoire-plus.fr
www.territoire-plus.fr
15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou

Aménagement et ingénierie environnementale

Directeur d'agence : Maxime Beaujeon
07 62 21 78 65
m.beaujeon@envolis.fr
www.envolis.fr
10, rue du Bois Briand 44300 Nantes

AMENAGEMENT DU SITE DE LA CAD'HUMEAU SUR LA COMMUNE DE FONTEVRAUD-L'ABBAYE

DOSSIER DE DEROGATION A L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Rapport — version 2

Dossier 24054920
26/11/25

réalisé par

Auddice Val de Loire
Rue des Petites Granges
49490 SAUMUR
02 41 51 98 39

Aménagement du site de la Cad'Humeau sur la commune de Fontevraud-L'Abbaye

Dossier de dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Rapport — version 2

Version	Date	Description
Rapport — version 2	18/07/2025	
Rapport — version 2	26/11/2025	

	Nom — Fonction
Rédaction	Celia Garcia– Paysagiste Damien Humeau – Paysagiste-concepteur

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CADRE GÉNÉRAL DE L'ETUDE 4
1.1 Objet de l'étude 5
1.2 Rappel du cadre réglementaire 6
1.3 Présentation du site d'implantation 7
CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC 10
2.1 Analyse du grand paysage 11
2.1.1 Les plaines et coteaux du Saumurois 11
2.1.2 Insertion du bourg de Fontevraud-L'Abbaye 12
2.2 Contexte patrimonial 16
2.2.1 Les monuments historiques et site classé 17
2.2.2 Le SPR (ex. AVAP) 19
2.3 Insertion du site dans son environnement 21
2.3.1 La sécurité au regard de la proximité avec la D947 21
2.3.2 Les nuisances et les risques présents sur le site 22
2.3.3 Un site peu perceptible depuis la D947 24
2.4 En synthèse… 28
CHAPITRE 3. JUSTIFICATION DE L'ABAISSEMENT DES MARGES DE RECUL 29
3.1 Présentation du projet paysager et des aménagements 30
3.2 Justification de la demande de dérogation 32
3.2.1 Compatibilité de l'abaissement des marges de recul avec la prise en compte des nuisances 32
3.2.2 Compatibilité de l'abaissement des marges de recul avec la prise en compte de la sécurité 32
3.2.3 Compatibilité de l'abaissement des marges de recul avec la qualité architecturale, urbaine et paysagère 33
3.3 En conclusion 33
CHAPITRE 4. BIBLIOGRAPHIE 35

CHAPITRE 1. CADRE GÉNÉRAL DE L'ETUDE

1.1 Objet de l'étude

L'étude suivante tient comme objectif la prescription d'un aménagement cohérent de la zone visée par ces dispositions, prenant en compte les différents critères définis dans l'article L111-8 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la requalification des espaces publics de la commune de Fontevraud-l'Abbaye, la municipalité, accompagnée par Alter public, prévoit l'aménagement du site de la Cad-Humeau. L'objectif est de proposer un schéma d'aménagement du site prenant en compte ses qualités paysagères et patrimoniales, son lien au centre-bourg et à l'abbaye de Fontevraud et son rôle dans l'accueil des flux touristiques (camping-cars, cars touristiques, cavaliers).

Le schéma doit concilier :

- intégration du site dans son environnement paysager, naturel et patrimonial ;
- prise en compte des besoins liés à l'accueil et au transport de touristes, notamment en termes d'accessibilité et de sécurité.

La RD947 à proximité du site de la Cad'Humeau est classée route à grande circulation au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (voir carte ci-dessous). Par conséquent, la zone qui borde la RD947 est concernée par une **bande d'inconstructibilité** de **75 mètres** de part et d'autre de la voie, mesurée à partir de l'axe central.

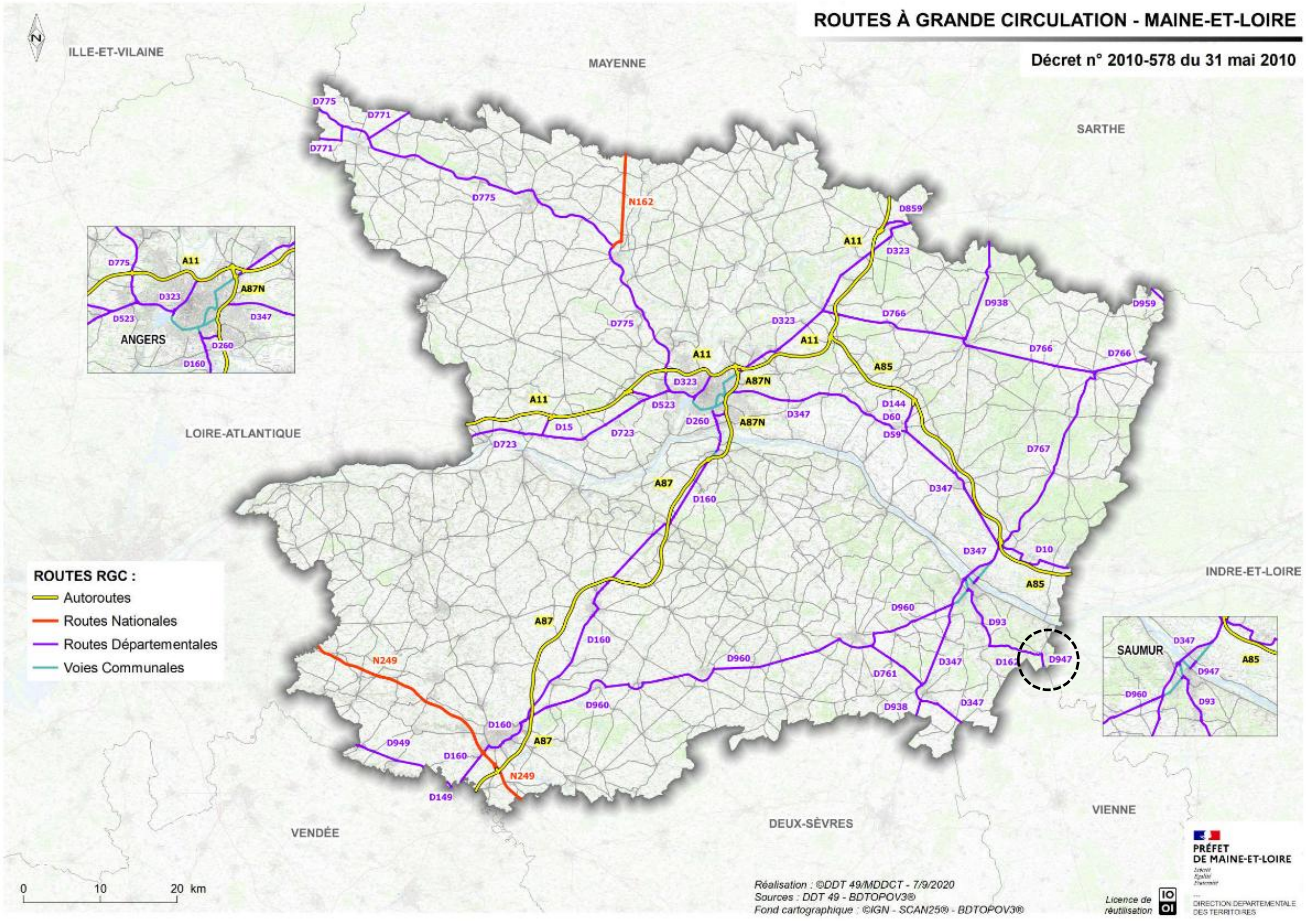


Figure 1. Carte des routes à grande circulation du Maine-et-Loire *(source : www.maine-et-loire.gouv.fr)*

1.2 Rappel du cadre réglementaire

L'article L-111-6 du code de l'urbanisme vise à obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

Les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont rédigés comme suit :

« L111-6 : 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. »

« L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

1.3 Présentation du site d'implantation

Le projet se situe au Sud de la commune de Fontevraud-l'Abbaye, à la limite des départements de la Vienne et de l'Indre-et-Loire. Le site borde la route départementale D947 et s'insère dans une trame boisée. Il s'agit d'un ancien terrain de football aujourd'hui abandonné qui se composait d'une aire de stationnement (en enrobé), d'un vestiaire (duquel ne subsiste aujourd'hui que la dalle béton) et des haies arbustives hautes au sein du site et en bordure de la D947.

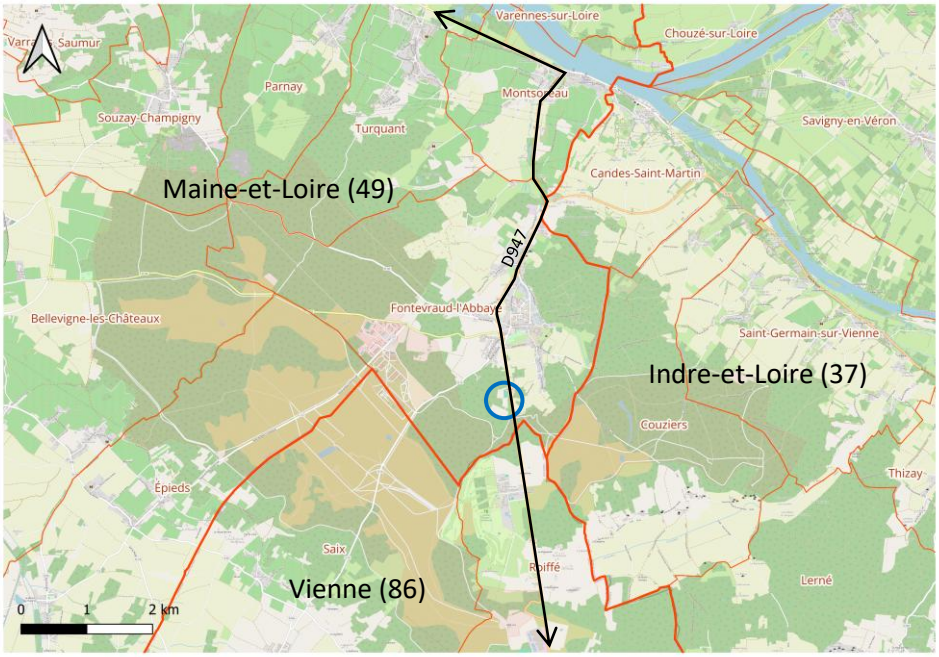


Figure 2. Localisation du site du projet à l'échelle de la commune de Fontevraud-l'Abbaye



Figure 3. Localisation du site par rapport au bourg de Fontevraud-l'Abbaye



Figure 4. Zoom sur le site du projet



Photo 1. Dalle béton des anciens vestiaires (Auddicé Val de Loire – Juin 2024)



Photo 2. Zone de stationnement et haie (à gauche) séparant le site de la D947 (Auddicé Val de Loire – Juin 2024)



Photo 3. Vue sur l'entrée Sud depuis la D947 (Auddicé Val de Loire – Juillet 2025)



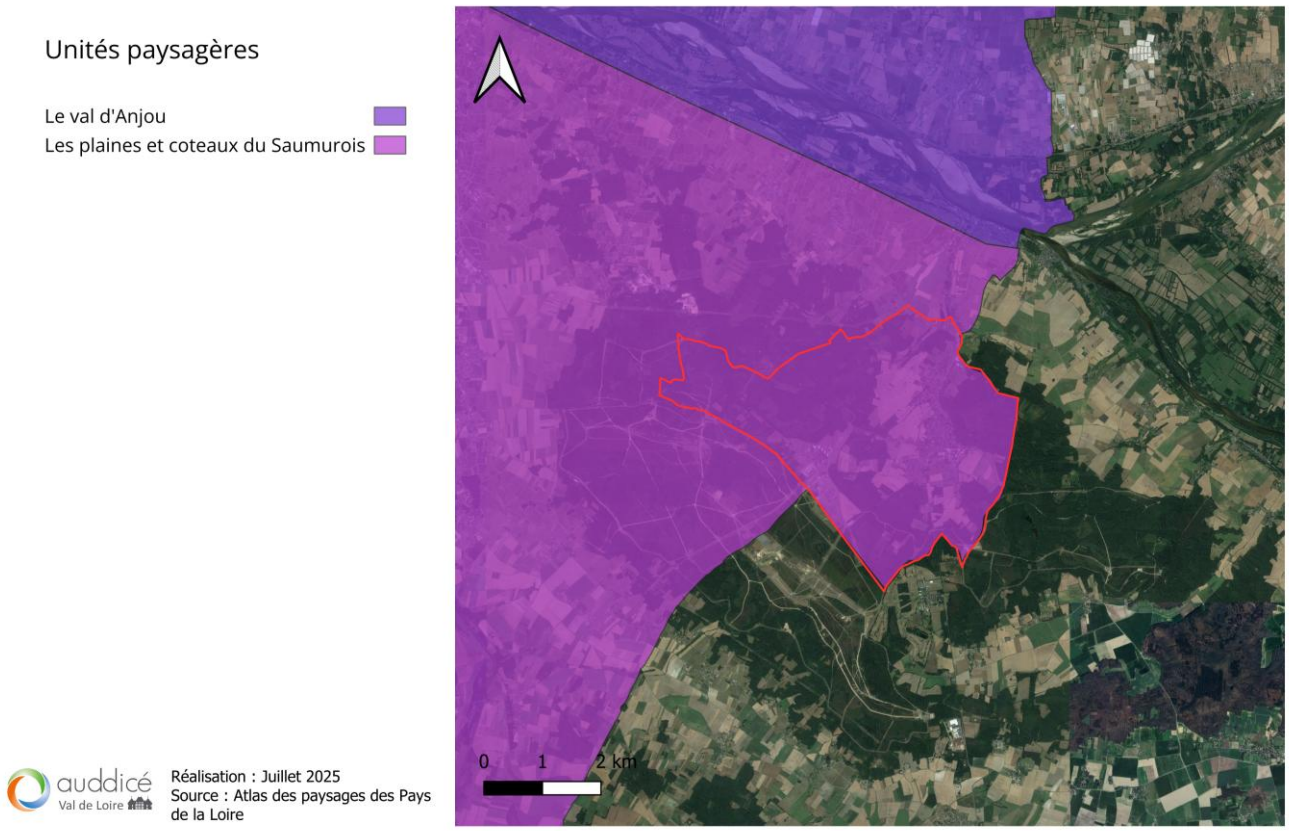
Photo 4. Vue depuis l'entrée Nord en direction du stationnement situé au Nord du site (Auddicé Val de Loire – Septembre 2024)

CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC

2.1 Analyse du grand paysage

2.1.1 Les plaines et coteaux du Saumurois

Selon l'atlas des paysages des Pays de la Loire, la commune de Fontevraud-l'Abbaye se situe dans l'unité paysagère des **plaines et coteaux du Saumurois** et plus précisément dans la sous-unité du **Saumurois viticole**.



Carte 1. Les unités paysagères autour de la commune de Fontevraud-l'Abbaye

Les plaines et coteaux du Saumurois se caractérisent par un plateau calcaire creusé par un réseau hydrographique dense, offrant un relief complexe avec des perceptions variées. Le paysage s'organise en bandes parallèles entre la Loire et le Layon, avec du Nord au Sud :

- la ligne de crête du coteau calcaire boisé et habité dominant la Loire
- une large bande alternant boisements et clairières agricoles et viticoles, parfois urbanisées, dans laquelle s'implante le bourg de Fontevraud-l'Abbaye
- la barrière visuelle et physique formée par les contreforts calcaires
- la plaine céréalière du Douessin constituée d'ondulations amples, et ponctuée de bosquets de peupliers ou de quelques arbres isolés
- la ligne de bascule topographique vers le Layon.

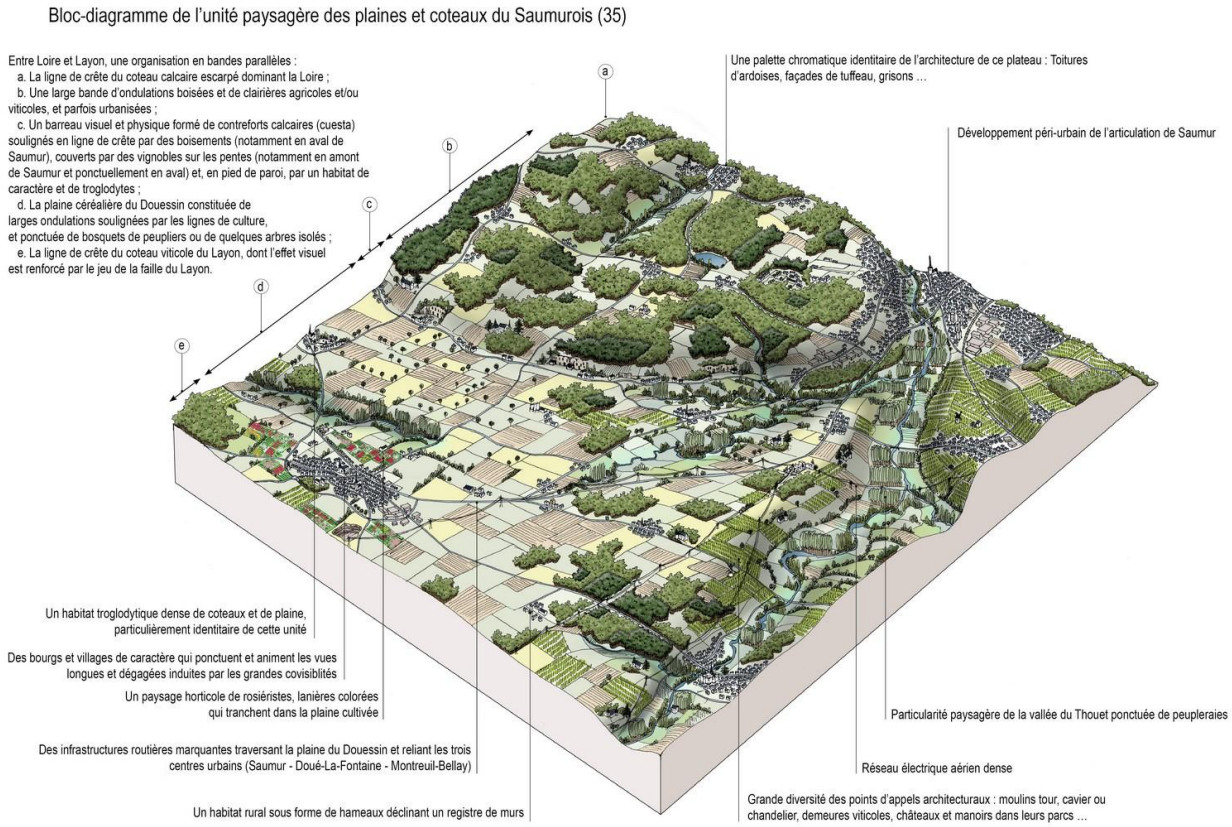


Figure 5. Bloc-diagramme des plaines et coteaux du Saumurois *(Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire)*

2.1.2 Insertion du bourg de Fontevraud-L'Abbaye

■ Un bourg discrètement inséré dans le paysage

La commune de Fontevraud-l'Abbaye s'inscrit plus précisément dans un secteur paysager dominé par les boisements et forêts. Ce secteur se caractérise par un plateau ondulé accueillant un couvert végétal dense avec notamment les forêts de Fontevraud et de Couziers. Celles-ci soulignent les crêtes du coteau de la Loire et du revers de cuesta ainsi que les nombreuses clairières agricoles et habitées, tout en créant un écran visuel et physique important.



Photo 5. Lisières boisées fermant les vues sur le grand paysage et soulignant les mouvements du relief (Auddicé Val de Loire – Juillet 2025)

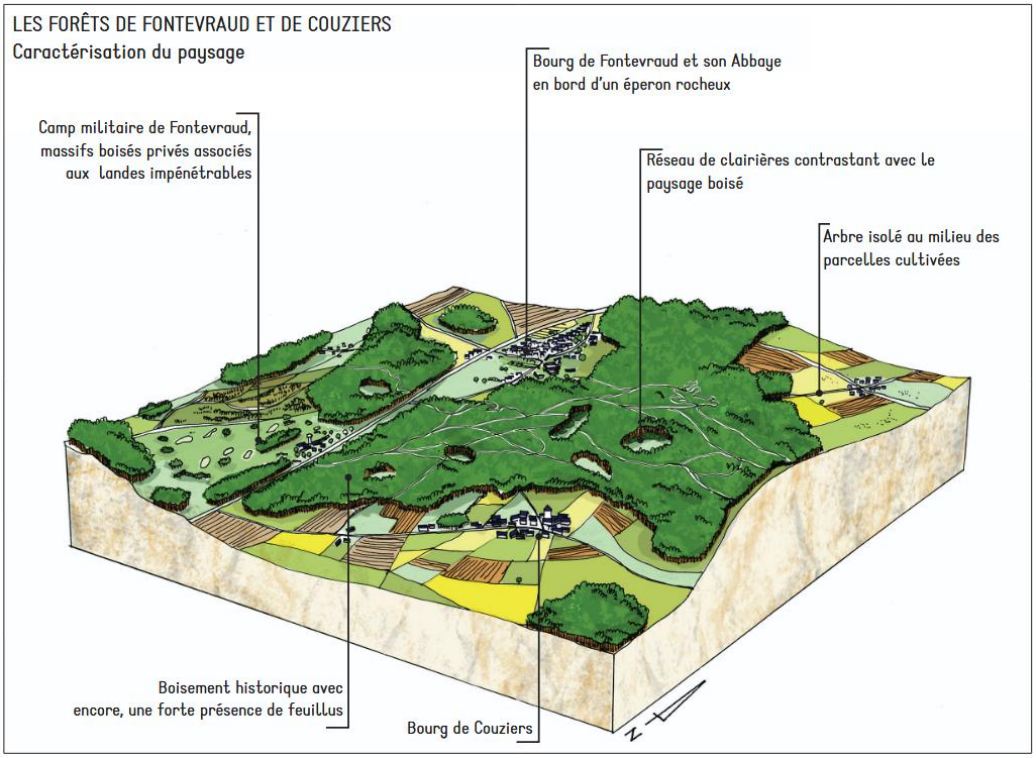


Figure 6. Bloc-diagramme des paysages des forêts de Fontevraud et de Couziers *(source : PNR Loire Anjou Touraine)*

Un patrimoine bâti ancien

Le bourg de Fontevraud-l'Abbaye constitue une entité architecturale qualitative à l'échelle de ce territoire avec notamment la présence de l'abbaye royale. Ce site classé, niché au cœur des bois, se dévoile discrètement dans un lieu empreint de sérénité : un village de caractère (ruelles étroites et sinueuses témoignant de l'origine médiévale du bourg, hôtels particuliers, places soulignées par les façades blanches …) autour d'une abbaye parfaitement protégée par de hauts murs d'enceinte, des villages rues qui participent directement à la qualité des espaces urbains et paysagers du Val de Loire.



Photo 6. Abbaye royale de Fontevraud nichée au creux des boisements se dévoilant ponctuellement dans le paysage (Auddicé Val de Loire – Juin 2024)

Habitat traditionnel du bourg de Fontevraud-L'Abbaye se caractérise par ses façades faites de calcaire et des toitures faites d'ardoises. Cette unité de matériaux utilisés dans le centre-bourg participe à sa qualité architecturale et paysagère ainsi qu'à la qualité de l'environnement immédiat de l'abbaye royale de Fontevraud et du parcours menant à ce dernier (en arrivant de Montsoreau ou de Loudun notamment).

Outre les matériaux, le positionnement du bâti par rapport au domaine public constitue un autre élément qualitatif permettant de dégager une certaine unité dans la composition urbaine et de créer une ambiance intimiste propice à la déambulation et à la découverte progressive du bourg.



Photo 7. Chemin des Moulins présentant une unité architecturale dans l'usage des matériaux et dans la relation du bâti à l'espace public (Auddicé Val de Loire – Juin 2024)

Une multitude d'infrastructures

Le bourg de Fontevraud-l'Abbaye est bordé à l'Ouest par la D947, reliant Saumur à Loudun. Cet axe constitue un axe de transit majeur à l'échelle du territoire, en témoigne son classement en voie à grande circulation. Il traverse principalement des secteurs boisés depuis Montsoreau jusqu'à Loudun. Entre Saumur et Montsoreau, cette voie longe la Loire et présente donc un épaulement continu par le coteau saumurois (mêlant habitat traditionnel et habitat troglodytique) d'un côté et par la Loire de l'autre.

A l'est, la D7/D751, reliant notamment Chinon à Fontevraud-l'Abbaye, constitue une autre voie de transit d'importance et permet notamment de contourner le bourg de Candes-St-Martin. Elle se raccorde à la D947 au Nord du bourg de Fontevraud-l'Abbaye.

D'autres voies plus secondaires convergent vers le bourg de Fontevraud-l'Abbaye dont les D19, D162 et D145 en provenance de l'Ouest. Ces voies ont la particularité de toutes traverser le camp militaire de Fontevraud qui s'inscrit pleinement dans un contexte boisé.



Carte 2. Carte de localisation des voies de circulation autour de Fontevraud-l'Abbaye

2.2 Contexte patrimonial

Le territoire dans lequel se situe le site du projet est fortement marqué par une richesse patrimoniale. En effet, la commune est couverte par :

- Un Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Un site classé (Abbaye de Fontevraud et ses abords)
- Plusieurs monuments historiques (Abbaye de Fontevraud et ses éléments connexes, l'église Saint-Michel, la chapelle Sainte-Catherine, une maison notamment)

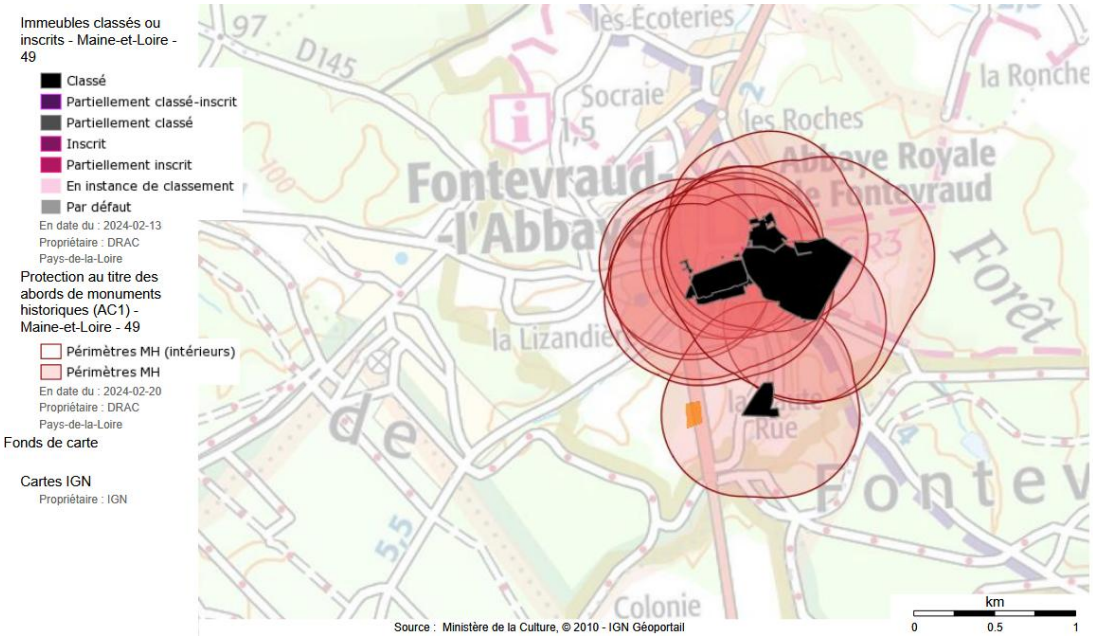
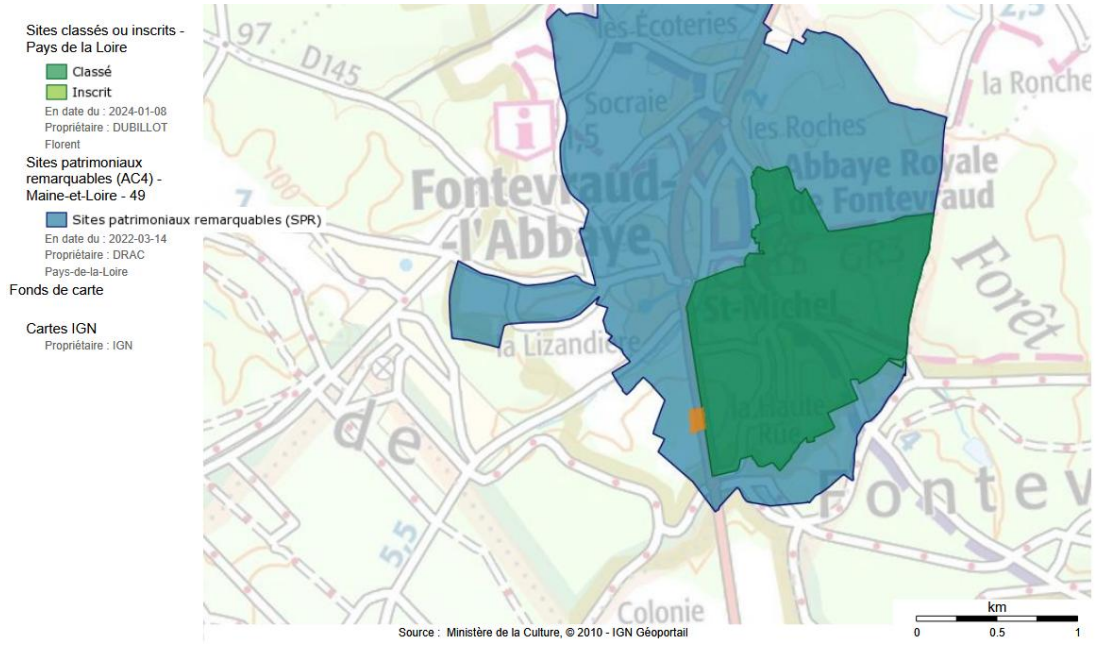


Figure 7. Localisation des Monuments Historiques (Atlas des Patrimoines) – en orange, le site du projet



Localisation du SPR et du site classé (Atlas des Patrimoines) – en orange, le site du projet

2.2.1 Les monuments historiques et site classé

L'ensemble des monuments historiques se situent dans l'enceinte urbaine de Fontevraud-l'Abbaye. Il s'agit en effet, pour la plupart, d'éléments directement rattachés à l'abbaye royale de Fontevraud.

- **Ancienne abbaye royale de Fontevraud (classée au titre des Monuments et des sites)**

L'ensemble des éléments protégés sont les suivants :

- Grand Moutier et dépendances : église du 12e, cloître du 16e, réfectoire du 15e, tour d'Evrault, entrée des anciens cloîtres du 16e, portails et cloîtres des 15e et 16e, salle capitulaire du 16e ; parties de l'ancienne Communauté Saint-Benoît : chapelle du 12e, bâtiments du Noviciat, petit cloître Saint-Benoît et constructions qui l'entourent de la fin 16e-début 17e ; parties de l'ancienne Communauté Saint-Lazare : chapelle, petit cloître, bâtiments d'habitation transformés en infirmerie : classement par liste de 1840 et par arrêté du 12 novembre 1909 ;

- Immeubles nus ou bâtis comprenant notamment le logis Bourbon et son parc, ainsi que l'Orangerie : classement par arrêté du 12 octobre 1962 ;

- Immeubles nus ou bâtis, sauf ceux déjà classés ; immeubles nus ou bâtis de l'ancien parc Bourbon ; immeubles nus ou bâtis de l'ancienne secrétainerie ; galerie de l'ancien réseau hydraulique : classement par arrêté du 28 août 1989 ;

- Immeubles nus ou bâtis de l'ancienne secrétainerie (parties non classées) : inscription par arrêté du 28 août 1989 ;

- Clos de l'ancien prieuré d'hommes de Saint-Jean de l'Habit (sols archéologiques, murs de clôtures, fuie troglodyte) ; clos de Saint-Lazare (vignes au 18e) (sols et murs de clôture) ; ensemble des autres sols (ou parfois bâtis?) inclus dans l'enceinte de l'abbaye telle que délimitée sur les plans des années 1762 dont l'ancien moulin à eau inclus dans cette enceinte ; caves-carrières creusées sous le parc Bourbon depuis son versant sud ; vestiges de l'ancien hospice de madame de Montespan avec ses écuries-communs ; fontaine de la Luzerne et canal souterrain : inscription par arrêté du 6 mars 1998.

Le site du projet de la Cad'humeau est concerné par la zone de protection de 500m autour du Monument Historique nommé « Fontaine de la Luzerne et cana souterrain – Abbaye (ancienne) » ainsi qu'en marge du site classé.

- **Eglise Saint-Michel (classée)**



Photo 8. Eglise Saint-Michel dans la perspective de l'allée Sainte-Catherine (Auddicé Val de Loire – Juin 2024)

- **Chapelle Sainte-Catherine ou lanterne des morts**



Photo 9. Lanterne des morts vue depuis le parking de l'abbaye (Auddicé Val de Loire – Juin 2024)

- **Maison (partiellement inscrite)**



Figure 8. Maison située place des Plantagenêts (StreetView)

2.2.2 Le SPR (ex. AVAP)

Le SPR se divise en 4 secteurs :

- secteur 1 : le bourg regroupant une partie des bâtiments anciens de la commune, des origines de la ville jusqu'au début du 20ème siècle,

- secteur 2 : les villages-rues qui se décomposent en plusieurs sous-secteurs,

- secteur 3 : les zones paysagères englobant le coteau de la Grande forêt en liaison avec le bocage qui borde

la rue des Potiers ainsi que le ruisseau de l'Arceau et son vallon,

- secteur 4 : les zones de covisibilité sur le centre ancien et l'abbaye depuis les parties ouest.

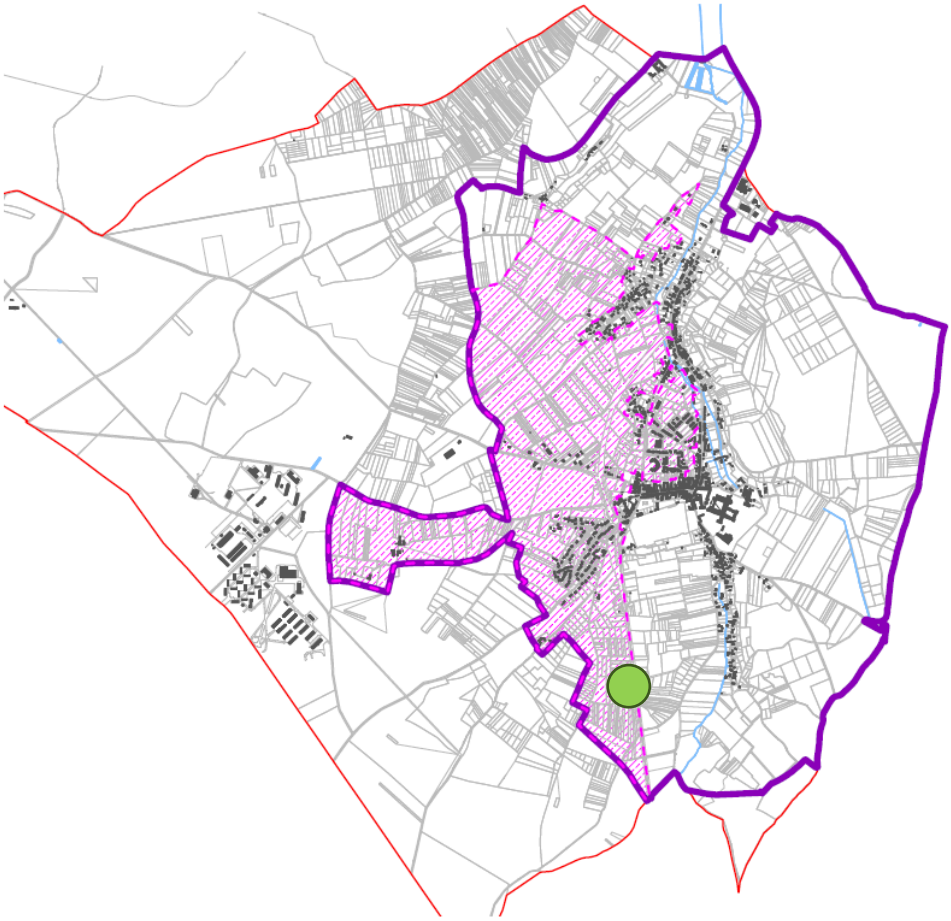


Figure 9. Localisation de l'emprise du secteur 4 (AVAP de Fontevraud – règlement) – en vert le site du projet

Le projet est pleinement inscrit dans le périmètre de l'AVAP et notamment dans le secteur de covisibilité (secteur 4).

Dans ce secteur, les règles suivantes s'appliquent sur les espaces libres (article 4.3.3) :

4.3.3.1 Les aménagements paysagers des espaces publics ou privés doivent concourir à la réalisation des objectifs généraux de protection définis pour le secteur.

4.3.3.2 Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

4.3.3.3 Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

4.3.3.4 Pour les sols, on préférera des matériaux poreux et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés), ou des espaces végétalisés.

4.3.3.5 Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle. Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées. Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés derrière une haie ou autre élément végétal.

4.3.3.6 Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage…) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

4.3.3.7 Les éléments existants tels que murs de clôture devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

4.3.3.8 Les haies et arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles seront replantées en cas d'abattage.

2.3 Insertion du site dans son environnement

2.3.1 La sécurité au regard de la proximité avec la D947

2.3.1.1 La circulation

Le site de la Cad'Humeau borde la D947 qui est une voie à grande circulation. Cette dernière, sur la base des données trafics de 2020 (données Maine-et-Loire) et 2022 (données Vienne), présente un trafic journalier compris entre 2000 et 3000 véhicules (dans les 2 sens de circulation). La présence de cette voie à proximité immédiate implique également des nuisances liées à l'ambiance sonore mais également des risques liés au transport de matière dangereuses. Ces éléments sont présentés dans un chapitre dédié.

2.3.1.2 La desserte et l'accès au site

Le site est aujourd'hui déjà connecté à la D947 par deux accès permettant, pour celui au Nord, de rentrer sur le site, et pour celui au Sud de quitter le site de la Cad'Humeau. Il est également connecté au centre-bourg par un cheminement piéton existant aménagé parallèlement à la D947.

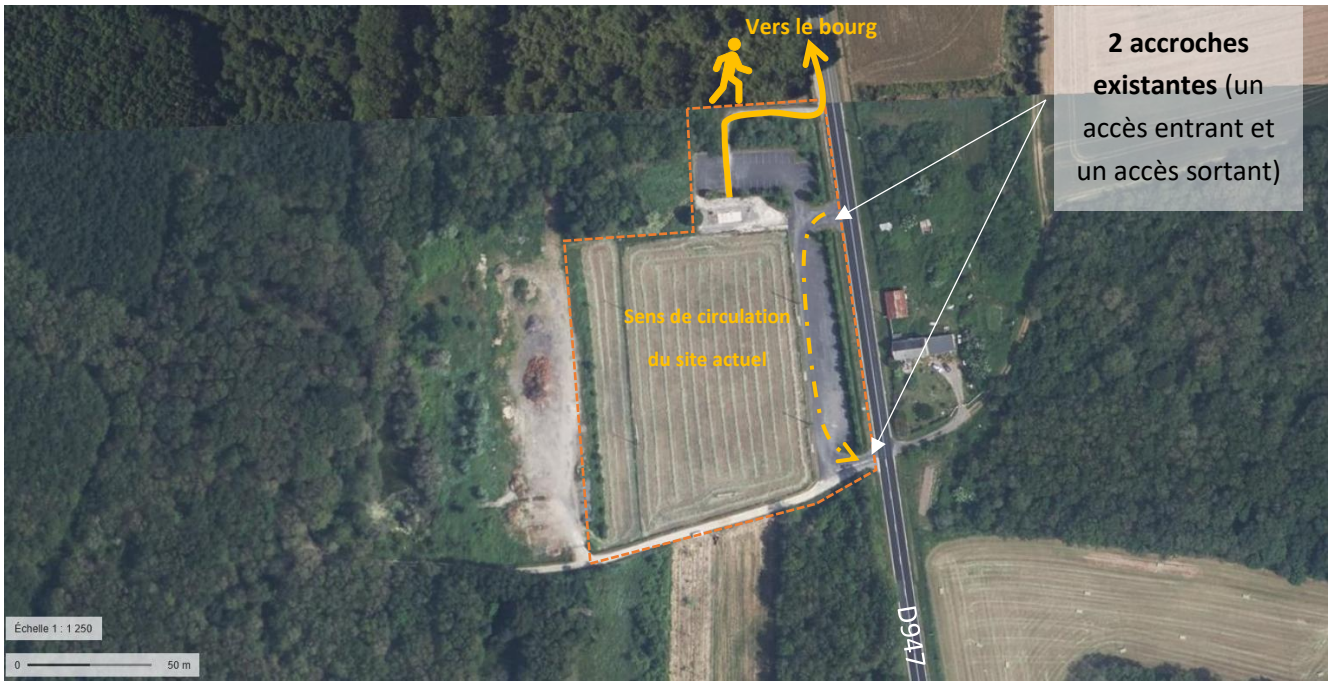


Figure 10. Les accès au site actuel

2.3.1.3 Sécurité

La sécurité du site dépend de deux facteurs principaux :

- L'accessibilité et la visibilité ;
- La prise en compte des risques de sortie de route depuis la D947.

Comme évoqué, le site est aujourd'hui desservi par deux points de connexion avec la D947. Ces entrées sont bien identifiables lorsque l'on se déplace sur la D947 et, du fait de sa situation en point haut, la visibilité est bonne dans les deux sens de circulation ne générant pas de problématiques sécuritaires.

Concernant les risques liés aux sorties de route, une haie dense existante permet de s'ériger comme une barrière physique de protection contre cette problématique sécuritaire.

2.3.2 Les nuisances et les risques présents aux abords du site

2.3.2.1 La pollution lumineuse

Le site de la Cad'Humeau se situe en dehors du bourg et n'est donc que peu sujet à la pollution lumineuse. D'après l'étude environnementale réalisée par THEMA ENVIRONNEMENT en février 2025, depuis le site de la Cad'Humeau environ 1000 étoiles sont visibles contre environ 250 en périphérie immédiate du bourg. Il conviendra alors de tenir compte de l'environnement nocturne afin de ne pas étendre la pollution lumineuse au site de la Cad'Humeau.

2.3.2.2 La pollution sonore

D'après l'étude environnementale réalisée par THEMA ENVIRONNEMENT en février 2025, la source principale du bruit correspond à la départementale ainsi que les passages des véhicules en direction de la déchetterie (dans une moindre mesure). L'étude conclut que la voie ne génère qu'un faible trafic (estimé à 175 UPV/h) situé sous les seuils de gêne (750 UPV/h).

2.3.2.3 Les risques naturels

- **Risque inondations**

Le site **ne présente pas de vulnérabilité** par rapport au risque inondation et remonté de nappe.

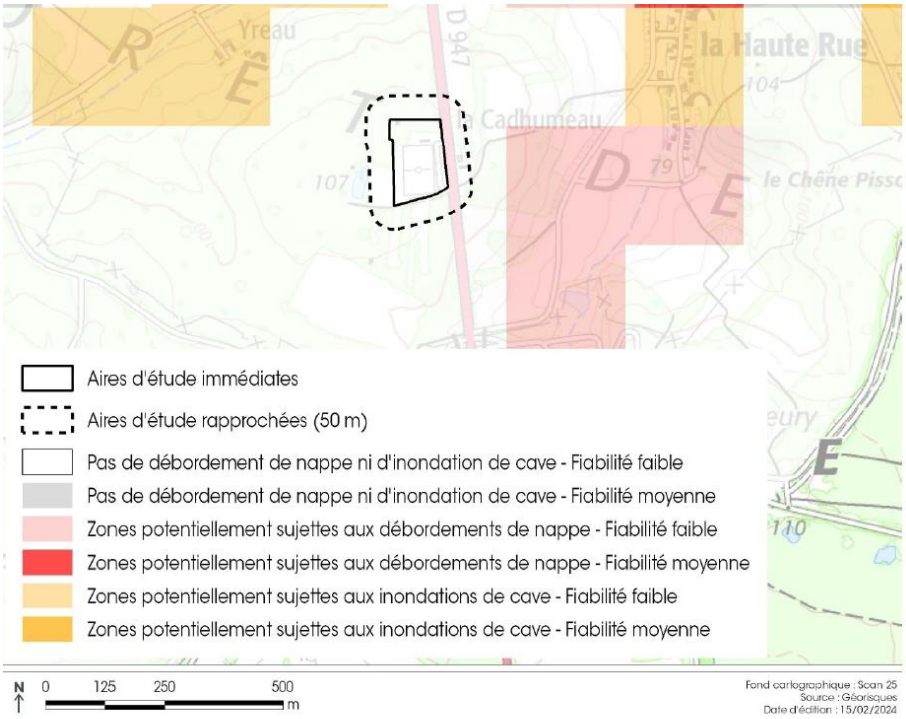


Figure 37 : Aléa remontées de nappes

Figure 11. Extrait de l'étude environnementale e THEMA ENVIRONNEMENT

Risque mouvement de terrain

Le site **ne présente pas de risque cavité**. Aucun aléa n'est en effet relevé sur l'Atlas des cavités souterraines.

Le site est situé en aléa faible retrait/gonflement d'argiles.

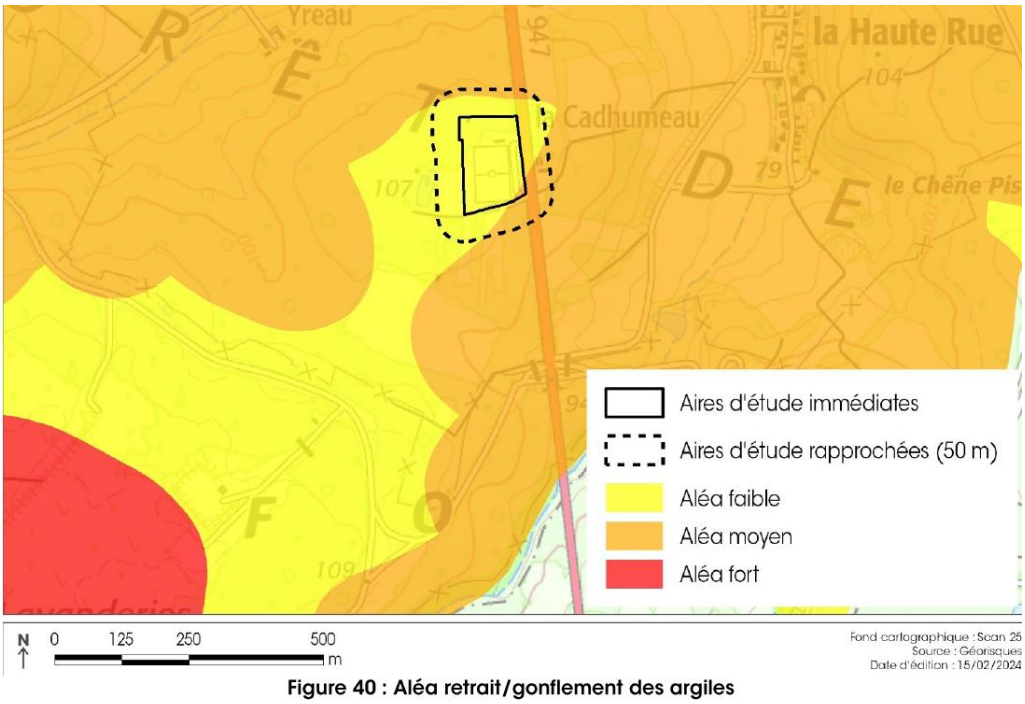


Figure 40 : Aléa retrait/gonflement des argiles

Figure 12. Extrait de l'étude environnementale e THEMA ENVIRONNEMENT

Au global, les risques liés aux mouvements de terrain sont faibles sur le site de la Cad'Humeau.

Risque feu de forêt

Le risque feu de forêt est le risque naturel le plus important du site de la Cad'Humeau étant situé dans une enclave.

2.3.2.4 Les risques industriels et technologiques

- **Transport de matière dangereuse**

D'après l'étude environnementale réalisée par THEMA ENVIRONNEMENT en février 2025, « le DDRM actualisé en 2023 identifie la RD947 comme une voie routière principale pouvant générer un risque lié au transport de matière dangereuse plus important ». Aussi, compte tenu de la proximité de la RD947 vis-à-vis du site de la Cad'Humeau, un enjeu fort existe lié au transport de matières dangereuses

- **Risque industriel**

Aucune ICPE n'est présente à proximité du site.

2.3.3 Un site peu perceptible depuis la D947

Le site de la Cad'Humeau est localisé sur un point haut, en marge du bourg de Fontevraud-l'Abbaye dans un contexte densément boisé et cloisonné. Il est bordé sur sa frange Est par la D947.

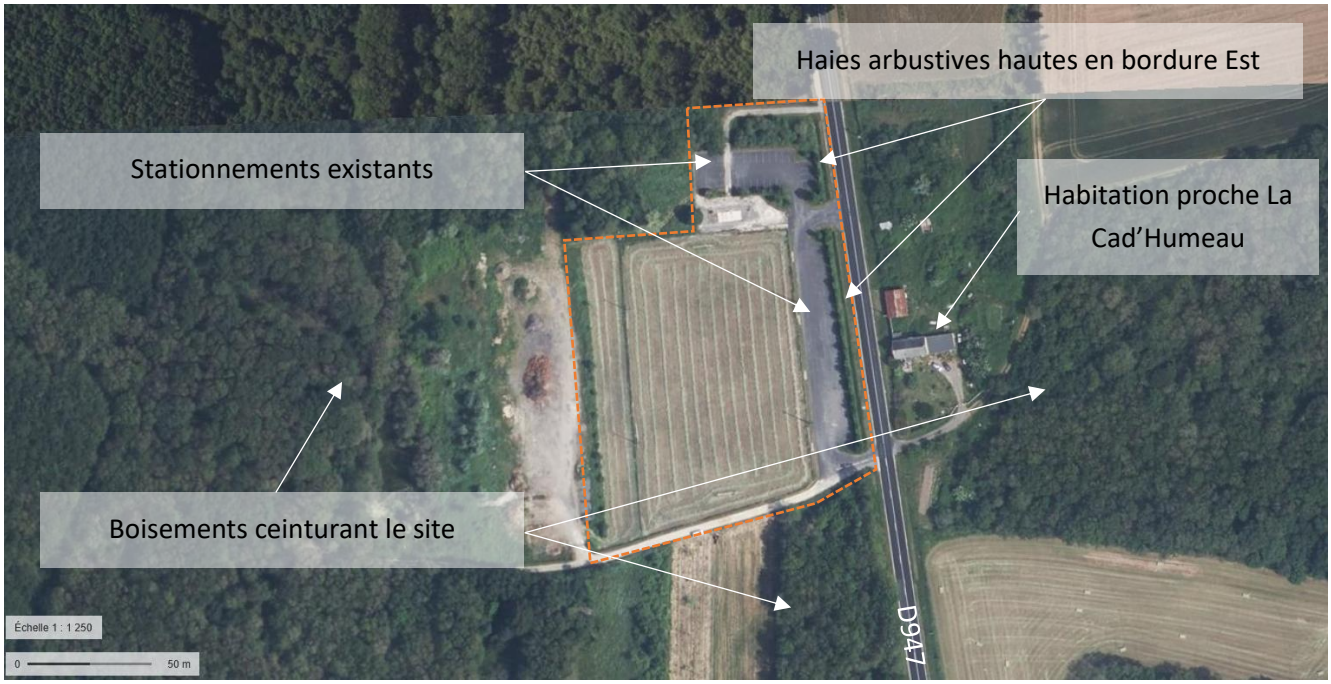


Figure 13. Le site dans son environnement

Depuis la D947, le site de la Cad'Humeau n'est que peu perceptible du fait de la présence de cette haie arbustive haute qui constitue un premier plan venant s'insérer en continuité visuelle des boisements situés au Nord et au Sud.



Photo 10. Vue sur le site de la Cad'Humeau depuis la D947 en arrivant de Fontevraud-l'Abbaye

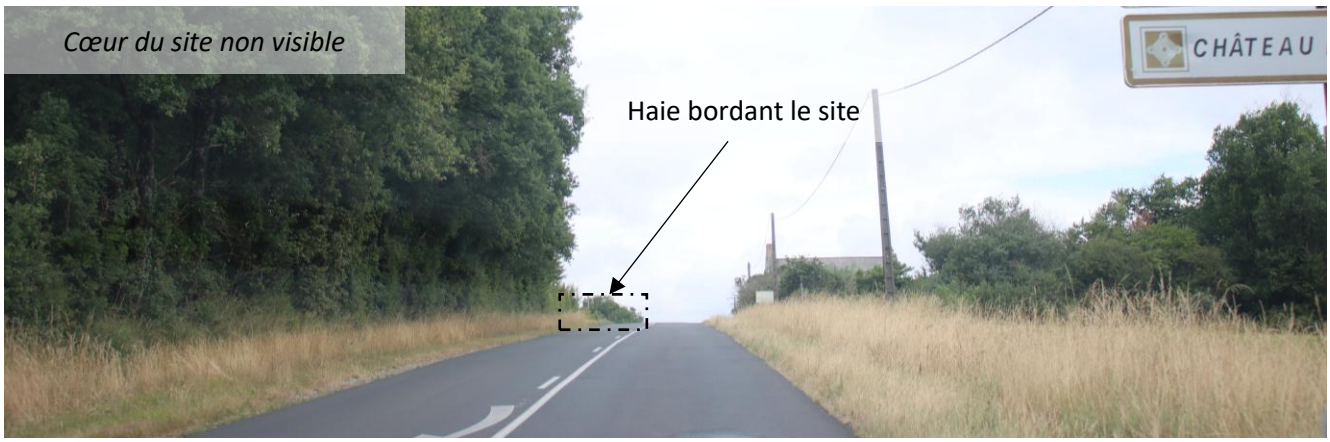


Photo 11. Vue sur le site de la Cad'Humeau depuis la D947 en arrivant de Loudun

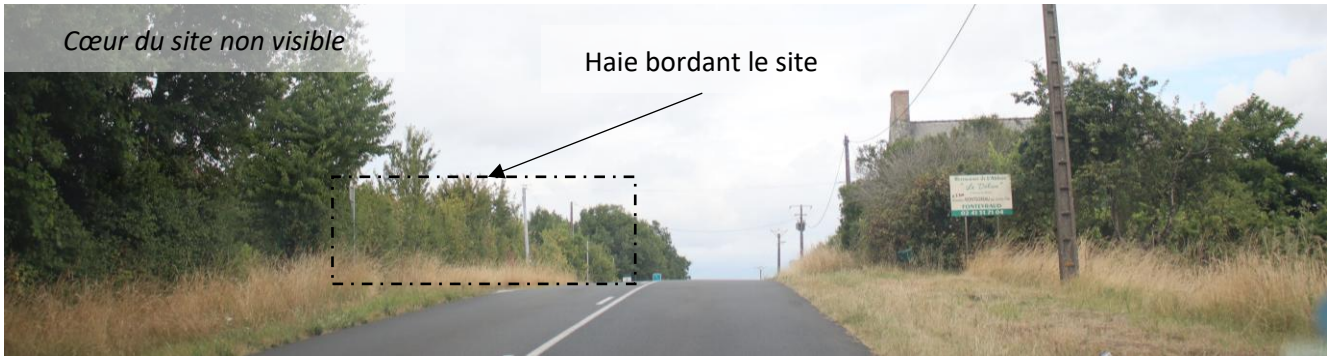


Photo 12. Vue sur le site de la Cad'Humeau depuis la D947 en arrivant de Loudun

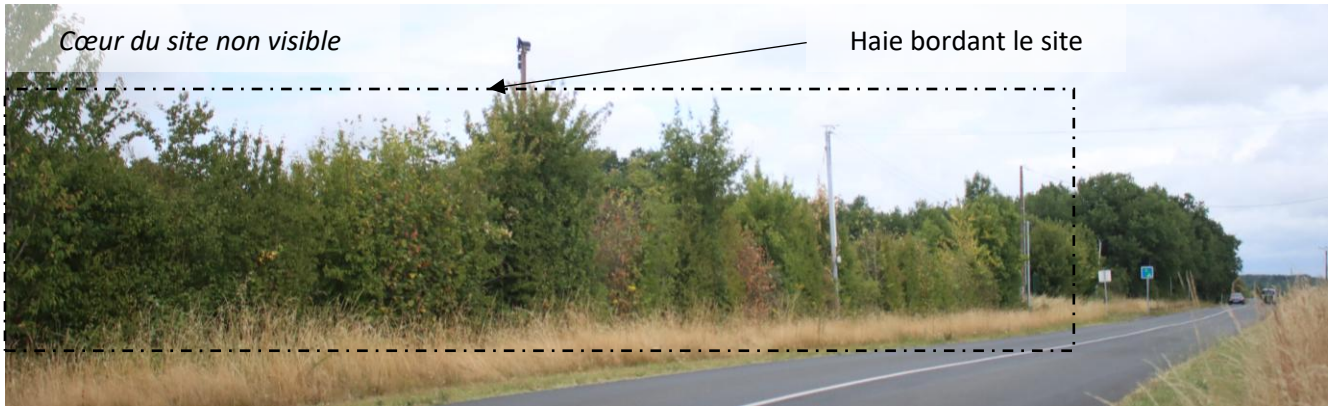


Photo 13. Vue sur le site de la Cad'Humeau depuis l'accès du lieu-dit

Du fait de sa configuration enclavée, le site ne dispose pas d'ouvertures visuelles sur le paysage environnant. Ce n'est qu'en se positionnement au niveau des accès actuels que des vues longues sont proposées, notamment en direction du bourg de Fontevraud-l'Abbaye, du fait de la position sur un point haut. Si depuis l'accès Nord (accessible également par le piéton grâce à un aménagement), aucune vue sur la silhouette de l'abbaye n'est proposée, ou de manière marginale en période hivernale. C'est en se dirigeant vers le Nord qu'une vue s'ouvre subitement sur la silhouette du bourg.

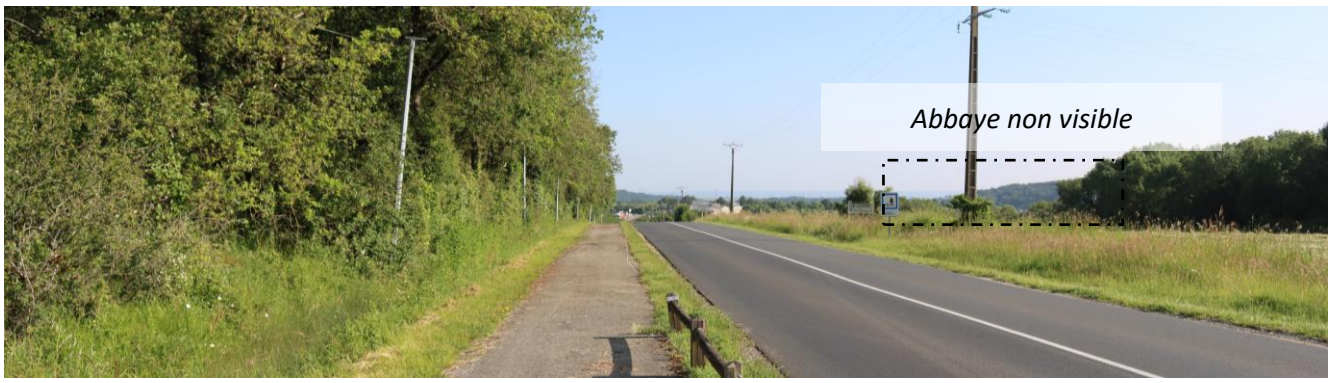


Photo 14. Vue depuis le cheminement piéton à hauteur de l'entrée du site de la Cad'Humeau



Photo 15. Vue depuis le cheminement piéton en avançant en direction du bourg

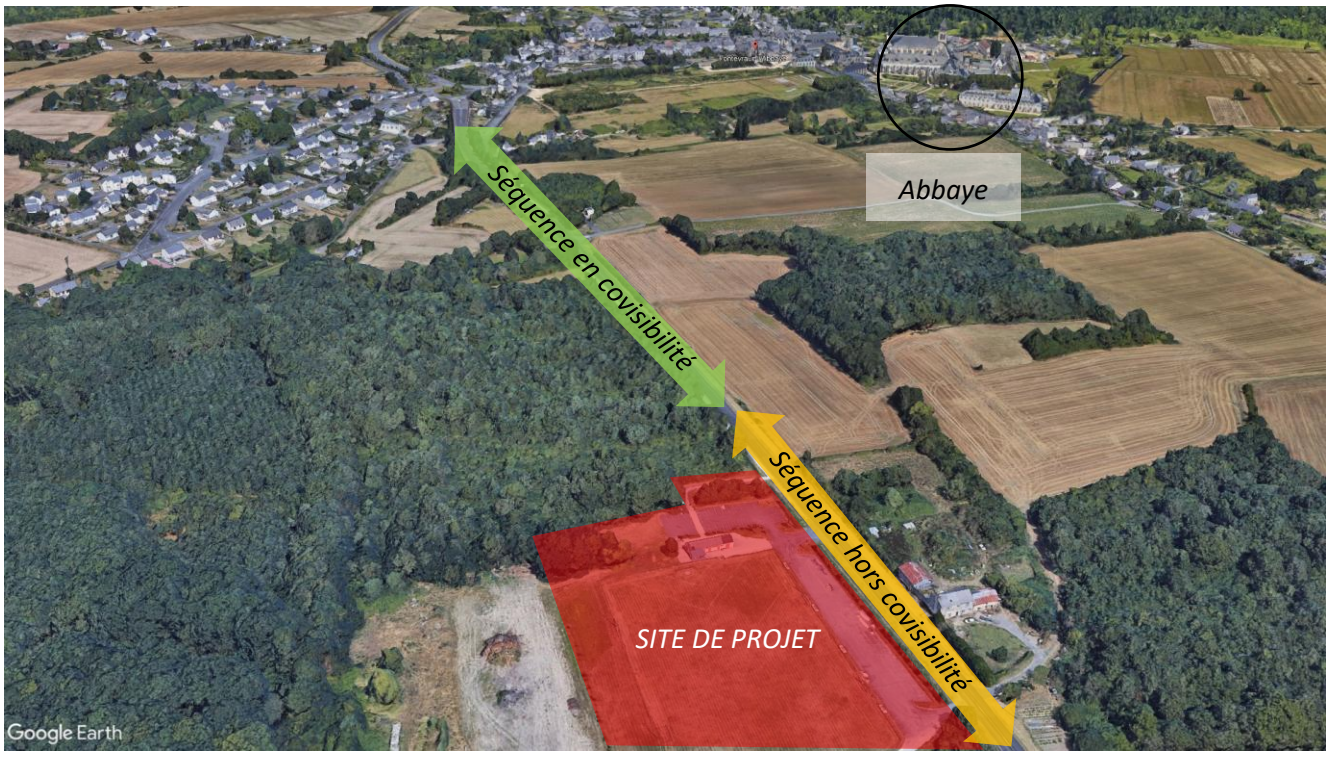


Figure 14. Localisation des portions en covisibilité avec la silhouette du bourg et de l'abbaye (Google Earth)

2.4 En synthèse…

Le site de la Cad'Humeau, du fait de sa position et de sa composition, notamment le traitement de sa frange orientale en interface avec la D947, dispose d'une certaine discrétion dans le paysage proche comme lointain. Il s'agira donc de conserver, voire de renforcer le traitement végétal de la frange Est, en interface avec la D947. Sa position et son contexte paysager immédiat permet également d'écarter, ou du moins minimiser, les covisibilités avec le bourg de Fontevraud-l'Abbaye au niveau de l'angle Nord-Est du site.

Concernant la sécurité, le trafic routier existant implique une bonne prise en compte de cette thématique dans la composition du projet. Aussi, la conservation des points de connexion existants (routiers et pédestres) ainsi que la conservation de la haie existante en limite séparative (risque de sortie de route) et l'ouverture visuelle en sortie de site (visibilité des véhicules empruntant la D947) constituent des éléments sécuritaires à intégrer dans la composition du projet.

Concernant les risques et les nuisances, le site de la Cad'Humeau n'est aujourd'hui pas ou peu concerné par de la pollution lumineuse et limite donc par conséquent les nuisances sur la faune nocturne ainsi que sur la trame végétale. Le site est positionné en dehors de tout risque d'inondation et technologique mais présente un enjeu fort lié au risque de feu de forêt et lié au transport de matières dangereuses.

CHAPITRE 3. JUSTIFICATION DE L'ABAISSEMENT DES MARGES DE RECUL

3.1 Présentation du projet paysager et des aménagements

Le projet situé sur le site de la Cad'Humeau vise à répondre aux ambitions suivantes :

- Créer une aire d'accueil sécurisée de camping-cars, avec une capacité d'accueil de 20 emplacements ;
- Créer 8 stationnements pour les autocars de tourisme ayant déposés au préalable les visiteurs sur la Place du 8 Mai,
- Créer une aire d'accueil équestre, permettant entre-autre aux cavaliers de la Route D'Artagnan de reposer leurs chevaux le temps d'une visite du bourg et de l'abbaye de Fontevraud. Le projet est prévu pour un accueil journalier uniquement.
- Créer des espaces de pause (pique-nique à l'ombre de bosquets) et installer un bloc de 4 sanitaires (WC et lavabos seulement) avec point d'eau extérieur, dont l'usage privilégié est fléché principalement pour les chauffeurs d'autocars de tourisme et les cavaliers.

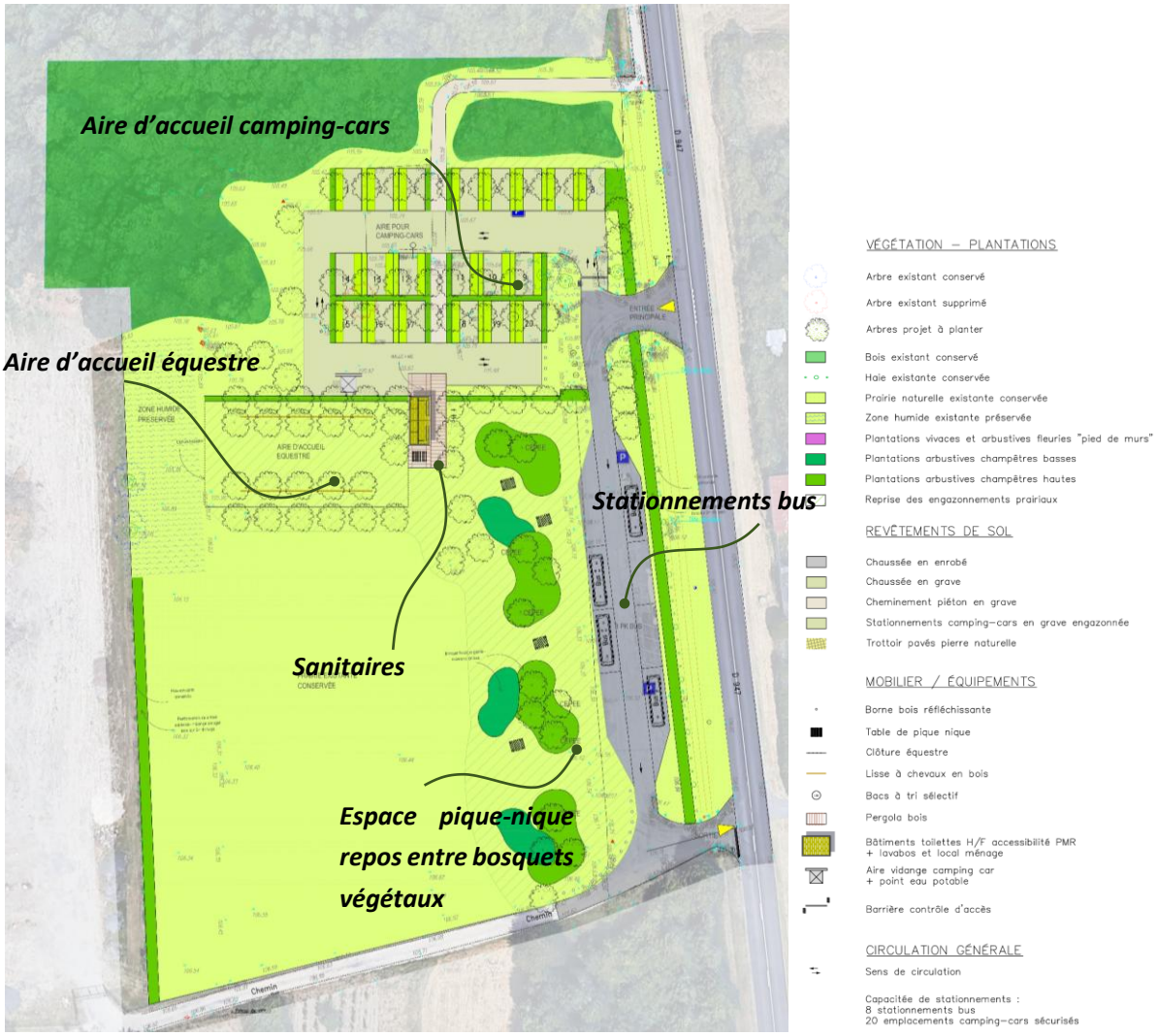


Figure 15. Plan masse de l'Avant-Projet au 18/07/2025 (Auddicé Val de Loire / Pragma Ingénierie / ECE Environnement)

Le projet d'aménagement vise à :

- Intégrer, dès la conception, les enjeux écologiques les plus forts de manière à éviter les impacts et créer un projet pleinement intégré dans son environnement paysager et écologique ;
- Préserver et renforcer la trame végétale existante sur la frange Est, en marge de la D947 de manière à garantir l'insertion du site dans son environnement, préserver les caractéristiques du site et renforcer les continuités écologiques entre les boisements au Nord et au Sud ;
- Préserver les points d'accès existants avec un principe de sens unique (entrée au Nord et sortie au Sud) ;
- Créer une aire de stationnement de camping-cars au Nord, intégré dans la trame végétale existante avec un renforcement par des plantations arborées et arbustives ;
- Créer un bloc sanitaire (WC et lavabos), comme élément central à l'emplacement de l'ancien parking et des anciens sanitaires du terrain de sport, à disposition des touristes avec un préau le tout dans une volumétrie se voulant la plus sobre et simple possible ;
- Créer un enclos ombragé par des plantations pour les chevaux (aire d'accueil équestre) ;
- Créer une prairie spontanée pour favoriser la biodiversité sur le site ;
- Aménager une aire de pique-nique avec plantations de bosquets pour apporter ombre et fraicheur sur un site aujourd'hui exempt d'espaces ombragés.

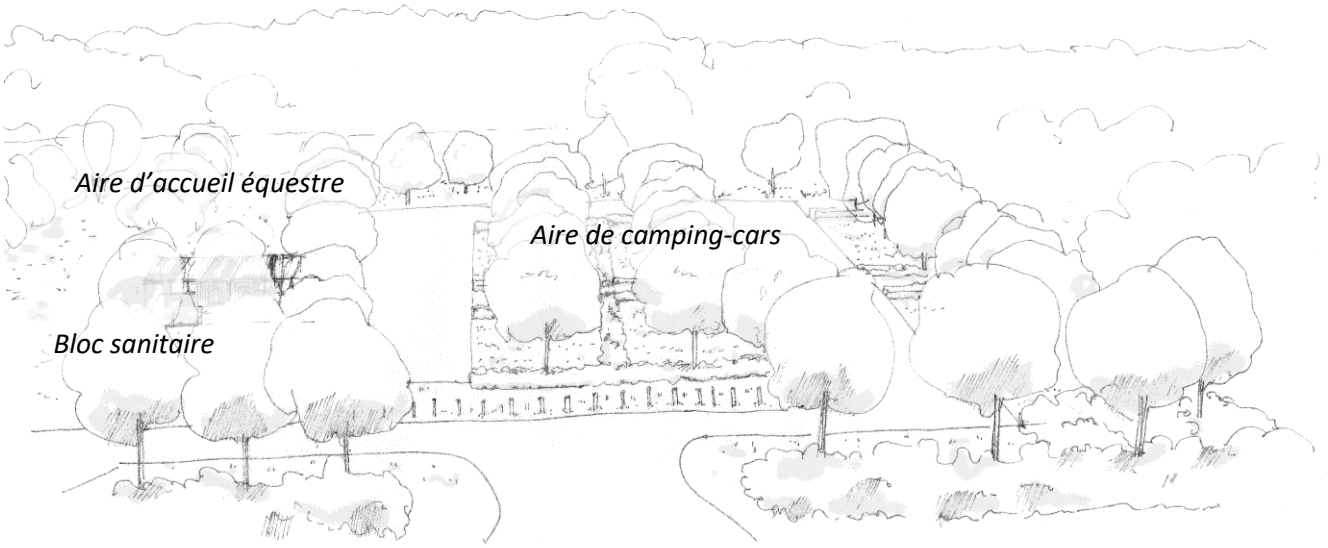


Figure 16. Vue sur l'aire de camping-cars (Auddicé Val de Loire)

3.2 Justification de la demande de dérogation

3.2.1 Compatibilité de l'abaissement des marges de recul avec la prise en compte des nuisances

ENJEUX	PRINCIPE D'AMENAGEMENT
Assurer la bonne insertion du site depuis la D947 Garantir la prise en compte des nuisances éventuelles sur la faune et la flore	Préservation de la frange végétale bordant le site et renforcement de celle-ci par de nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes Aucun nouvel éclairage public n'est envisagé sur le site

3.2.2 Compatibilité de l'abaissement des marges de recul avec la prise en compte de la sécurité

ENJEUX	PRINCIPE D'AMENAGEMENT
Assurer une desserte sécurisée du site sans ajouter de facteurs accidentogènes sur la D947 Assurer une desserte adaptée à des camping-cars et cars touristiques Prendre en comte les risques liés aux sorties de route Assurer la connexion douce au sein du site et avec le bourg Prendre en compte le risque lié au feu de forêt	Sécurisation de l'accès au site par la D947 avec la création d'un sens unique dans le projet (une voie d'entrée et une voie de sortie) et un dimensionnement en adéquation avec les girations des véhicules Aucune plantation n'est prévue au niveau de la sortie de manière à garantir la visibilité des véhicules circulant sur la D947 Mise en place d'un stationnement temporaire (pour 2-3 camping-cars) devant la barrière d'accès à l'aire de camping-cars de manière à ne pas compromettre l'accès au site depuis la D947 (et créer un embouteillage remontant jusque sur la D947) Densifier la haie bordant la D947 et ne pas implanter de zones de stationnement de camping-cars en bordure immédiate de la D947 S'appuyer sur la connexion piétonne existante pour sécuriser les déplacements piétons et des cyclistes Conserver les connexions à la D947 facilitant l'évacuation des personnes en cas d'incendie

3.2.3 Compatibilité de l'abaissement des marges de recul avec la qualité architecturale, urbaine et paysagère

ENJEUX	PRINCIPE D'AMENAGEMENT
Veiller à l'intégration paysagère des stationnements pour limiter leur impact visuel	Préservation et renforcement du végétal du site
Veiller à l'intégration paysagère des éléments architecturaux (bloc sanitaires)	Implantation du bloc sanitaires en retrait de la voie à l'arrière de secteurs végétalisés (végétation existante et plantations envisagées) Création d'un volume bâti simple et sobre avec un habillage bois permettant de s'insérer pleinement dans un environnement à caractère rural
Respecter les règles du SPR quant au secteur dit « de covisibilité » du règlement écrit	Préservation et renforcement du végétal du site Réduction de la visibilité des zones de stationnement dans le paysage Mise en place limitée de mobiliers compatible avec l'usage de l'espace (abri et bloc sanitaires, aire de pique-nique) et adaptés au caractère des lieux.
Requalification d'un site aujourd'hui enfriché	Préservation de la trame végétale et des accès existants de manière à ne pas modifier l'aspect du site tel que perçu depuis la D947

3.3 En conclusion

Au regard des aménagements envisagés, le projet du site de la Cad'Humeau répond favorablement aux différents critères justifiant sa compatibilité avec les enjeux liés aux nuisances, à la sécurité et à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Ainsi, afin de permettre la réalisation de ce projet lié à l'attractivité touristique et la sécurisation des flux associés, la présente étude permet de justifier l'abaissement de la bande de 75m à 3m par rapport à l'axe de la voie.



Figure 17. Evolution de la bande d'inconstructibilité de 75m par rapport à la D947 au droit du projet

CHAPITRE 4. Bibliographie

- Atlas des patrimoines, site internet : *https://atlas.patrimoines.culture.fr*
- Atlas des paysages des Pays de la Loire, site internet : *https://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr*
- Cahier des paysages, charte 2024-2039 du PNR Loire Anjou Touraine, https://www.pnrlat.fr/communication/charte/charte_finale_2025/3.3.Le_cahier_des_paysages.pdf
- Diagnostic environnemental pour le projet de requalification d'espaces publics sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye, février 2025, THEMA ENVIRONNEMENT