

Communauté d'Agglomération Saumur Val de
Loire



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DOUESSIN

Modification de droit commun n°3



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 05/02/2026
approuvant les dispositions de la modification de droit commun n°3 du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Douessin

Fait à Saumur,
Le Président

PLUi APPROUVÉ LE : 14/12/2016

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU : 09/11/2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU : 27/06/2019

MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU : 26/09/2019

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU : 11/05/2023

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU : 11/05/2023

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU : 05/02/2026

Dossier 23114941
05/02/2026

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté d'Agglomération Saumur Val de
Loire



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DOUESSIN

Modification de droit commun n°3

Notice de présentation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION	5
1.1 Coordonnées du Maître d'Ouvrage.....	6
1.2 Objectifs de la modification du PLUi	6
1.3 Choix de la procédure.....	7
1.3.1 Compatibilité du projet avec le PADD du PLUi	7
1.3.2 Choix de la procédure	8
CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION	9
2.1 Les évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	10
2.1.1 La modification de l'OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué	11
2.1.2 La modification de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine	13
2.1.3 La modification de l'OAP de la Rue d'Anjou à Doué-la-Fontaine	15
2.1.4 La modification de l'OAP de la Rue d'Argenton à Doué-la-Fontaine.....	17
2.1.5 La modification de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier	19
2.1.6 La modification de l'OAP rue du Parc Nord à Louresse-Rochemenier	21
2.2 Les évolutions du règlement graphique	23
2.2.1 La mise à jour des emplacements réservés	25
2.2.2 Le renforcement du linéaire commercial dans le centre-ville de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine	27
2.2.3 L'ajustement ponctuel du zonage sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine et la commune des Ulmes	30
2.2.4 La suppression du PAPAG à Saint-Georges-sur-Layon.....	34
2.2.5 La création d'un sous-secteur Ayb(t) pour le cabaret-brocante de Saint-Georges-sur-Layon	35
2.2.6 L'ajustement ponctuel du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade sur la commune de Denezé-sous-Doué.....	36
2.2.7 La réduction du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine.....	37
2.2.8 La modification du périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier	39
2.2.9 Bilan des surfaces du PLU avant et après la modification de droit commun n°3.....	40
2.3 Les évolutions du règlement écrit	41
2.3.1 Ajout de prescriptions encadrant les linéaires commerciaux	41
2.3.2 Correction d'une erreur matérielle : ajout de la zone 2AUy au règlement écrit.....	43
2.3.3 Modification des règles de façades et de toitures en zones U	44
2.3.4 Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol en zones UA et UB.....	44
2.3.5 Modification des règles de clôtures en zones UA et UB.....	46
2.3.6 Modification des règles d'aspect des constructions en zones U	48
2.3.7 Permettre la densification par la construction en second rideau en zone UA.....	49
2.3.8 Modification des règles d'implantation des constructions en zone UA	50
2.3.9 Modification des règles d'aspect des constructions en zone UA	51
2.3.10 Modification des règles d'implantation en zone UB	53
2.3.11 Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol et des règles d'aspect extérieur en zones UC, UY, 1AUy, 2AUc, 2AUy et Ay	54
2.3.12 Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol en zone UY	56
2.3.13 Modification des règles d'aspect extérieur en zone UY	57
2.3.14 Modification des règles concernant les toitures des bâtiments agricoles dans les zones A et N.....	58
2.3.15 Création d'un sous-secteur Ayb(t)	59
2.3.16 Modification des destinations autorisées au sein du STECAL Ah	60
2.3.17 Suppression du paragraphe sur les destinations autorisées au sein du sous-secteur As	61

Chaîne d'intégrité du document : 38 2B 5B 58 31 81 4E CE 4F CC 71 CA 75 3D C0 D6
AR préfecture : 049-20071876-20260205-2026-018-DC-DE

Recu en préfecture le : 11/02/2026
Publié le : 11/02/2026
Par : Jackie GOULET CLASSE
Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/693929>



CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 63

3.1 Préambule 64

3.2 Synthèse des incidences par objet 65

3.3 Localisation des modifications du règlement graphique par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu du PLUi du Douessin 67

3.4 Localisation des modifications du règlement graphique par rapport aux Zones Natura 2000 les plus proches..... 68

3.5 Analyse des incidences par thématique 69

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

11 rue du Maréchal Leclerc

CS 54030 – 49408 SAUMUR Cedex

Téléphone : 02 41 40 45 50

E-mail : urbanisme@saumurvaldeloire.fr

1.2 Objectifs de la modification du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Douessin a été approuvé par délibération en date du 14 décembre 2016.

Depuis il a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun, toutes deux approuvées par le Conseil d'Agglomération le 11 mai 2023 :

- Modification de droit commun n°1 du PLUi du Douessin, dont l'objectif était de permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques à proximité du parking du Bioparc de la commune de Doué-en-Anjou, en classant une parcelle zonée UB en UBz ;
- Modification de droit commun n°2 du PLUi du Douessin, dont l'objectif était de permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques Impasse des Lauriers sur la commune de Doué-en-Anjou, en classant une parcelle zonée UAh en UAhto.

Conformément aux articles L.153-27 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLUi du Douessin a ensuite fait l'objet d'un bilan 6 ans après son approbation. Ce bilan a été réalisé au second semestre 2022, par le service Urbanisme de l'Agglomération Saumur Val de Loire et le bureau d'études auddicé. Ce dernier a été divisé en deux parties, à savoir :

- PARTIE 1 : L'analyse des indicateurs, par le service Urbanisme de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire ;
- PARTIE 2 : L'analyse qualitative des règlements écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que l'évolution du cadre réglementaire, par le bureau d'études auddicé.

L'analyse des résultats a donné lieu à une délibération du Conseil d'Agglomération sur l'opportunité de maintenir ou de réviser le PLUi : le choix a été fait de poursuivre l'application du PLUi du Douessin sans engager de révision générale, mais une procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi.

Conformément au bilan tiré de l'application du PLUi du Douessin, la modification de droit commun n°3 du PLUi du Douessin a pour objets :

- La modification de six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La modification du règlement graphique :
 - La mise à jour des emplacements réservés ;

- Le renforcement du linéaire commercial dans le centre-ville de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine ;
- L'ajustement ponctuel du zonage sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine et sur la commune des Ulmes ;
- La suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) à Saint-Georges-sur-Layon ;
- L'ajustement ponctuel du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade sur la commune de Denezé-sous-Doué ;
- La modification du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine et de l'OAP de l'Impasse des Lauriers sur la commune de Louresse-Rochemenier.

 La modification du règlement écrit.

1.3 Choix de la procédure

1.3.1 Compatibilité du projet avec le PADD du PLUi

La compatibilité des objets de la présente modification avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi est analysée point par point dans le chapitre 2 « Les évolutions du PLUi dans le cadre de la modification ».

1.3.2 Choix de la procédure

Le projet porte sur la **modification du règlement écrit, du règlement graphique et des OAP** ; il répond donc à la procédure de **modification de droit commun** décrite aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Tableau 1. Explication du choix de la procédure vis-à-vis des articles du Code de l'urbanisme

Article	Code de l'urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	NON	
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	NON	
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLUi peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLUi, l'évolution du PLUi mobilise la modification du règlement écrit, du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	Au vu du nombre important d'objets, il a été choisi de procéder à une modification de droit commun avec enquête publique.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLUi peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	NON	

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Chaîne d'intégrité du document : 38 2B 5B 5B 31 81 4E CE 4F CC 71 CA 75 3D C0 D6
AR prélecture : 049-20071876-20260205-2026-018-DC-DE
Recu en prélecture le : 11/02/2026
Publié le : 11/02/2026
Par : Jackie GOULET CLASSE
Document certifié conforme à l'original
<http://publact.fr/documentPublic/693929>



2.1 Les évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les six OAP faisant l'objet de modifications sont les suivantes :

Commune de Denezé-sous-Doué :

- OAP de l'Ancien Stade

Commune déléguée de Doué-la-Fontaine :

- OAP du Moulin Cartier
- OAP de la Rue d'Anjou
- OAP de la Rue d'Argenton

Commune de Louresse-Rochemenier :

- OAP de l'Impasse des Lauriers
- OAP rue du Parc Nord

Ainsi, le document 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » du PLUi du Douessin sera modifié.

2.1.1 La modification de l'OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué

■ L'OAP avant la modification

Au sein de la commune de Denezé-sous-Doué, une seule OAP est concernée par des demandes d'évolution. Il s'agit de l'OAP de l'Ancien Stade (OAP-DE-2), qui se situe en zone 1AUh au règlement graphique du PLUi.

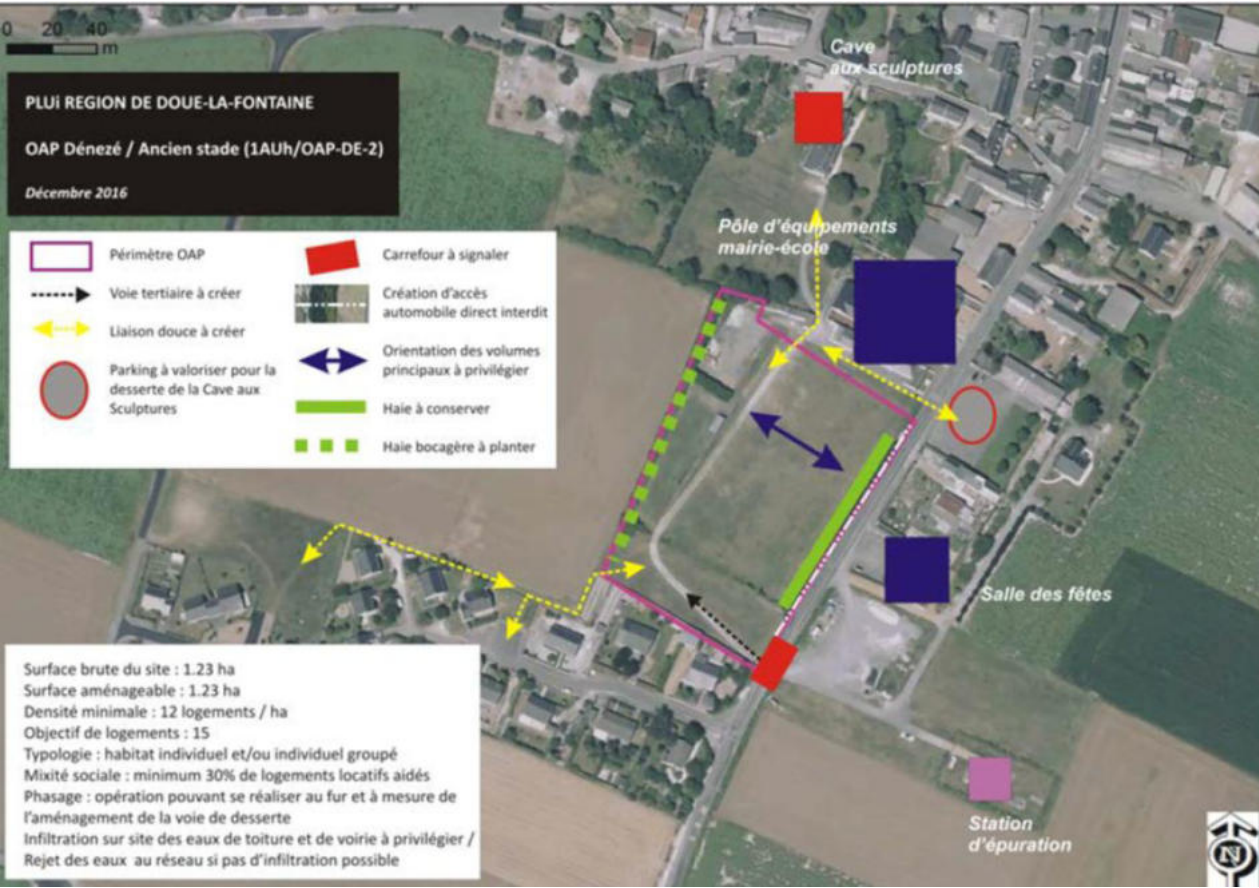


Figure 1. OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué avant modification

■ Les modifications

Une petite partie Nord-Ouest de cette OAP recense une cavité, utilisée dans le cadre de l'équipement sportif, ne pouvant être construite pour des raisons de sécurité. Afin de garantir les objectifs de densité, ainsi qu'une cohérence du projet, il est souhaité que le périmètre de l'OAP soit ajusté, en excluant la cave, et en réduisant la frange Nord permettant de libérer suffisamment d'espace pour projeter le transfert de la cantine scolaire actuellement située de l'autre côté de la rue Principale. Cette modification entraîne également la modification des zonages 1AUh et UE, décrite au chapitre « 2.2.5. L'ajustement ponctuel du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade sur la commune de Denezé-sous-Doué ».

Un permis d'aménager a été accordé sur le périmètre de l'actuelle OAP (hormis la cavité repérée au Nord-Ouest du site, inconstructible). Ce permis d'aménager prévoit la construction de 16 logements dont 5 logements locatifs sociaux (conformément à l'OAP qui prévoyait un objectif de 15 logements et un minimum de 30% de logements locatifs aidés).

La prescription sur l'orientation des volumes principaux à privilégier est supprimée afin d'optimiser l'espace.

■ L'OAP après la modification

LEGENDE :

- Périmètre OAP
- Principe de voie de desserte en impasse à créer
- Liaison douce à créer
- Parking à valoriser pour la desserte de la cave aux Sculptures
- Carrefour à signaler
- Création d'accès automobile direct interdit
- Haie à conserver
- Haie bocagère à planter

- Surface brute du site : 1,13 ha
- Surface aménageable : 1,13 ha
- Densité minimale : 12 logements / ha
- Objectif de logements : 14
- Typologie : habitat individuel / voire individuel groupé
- Mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs aidés
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

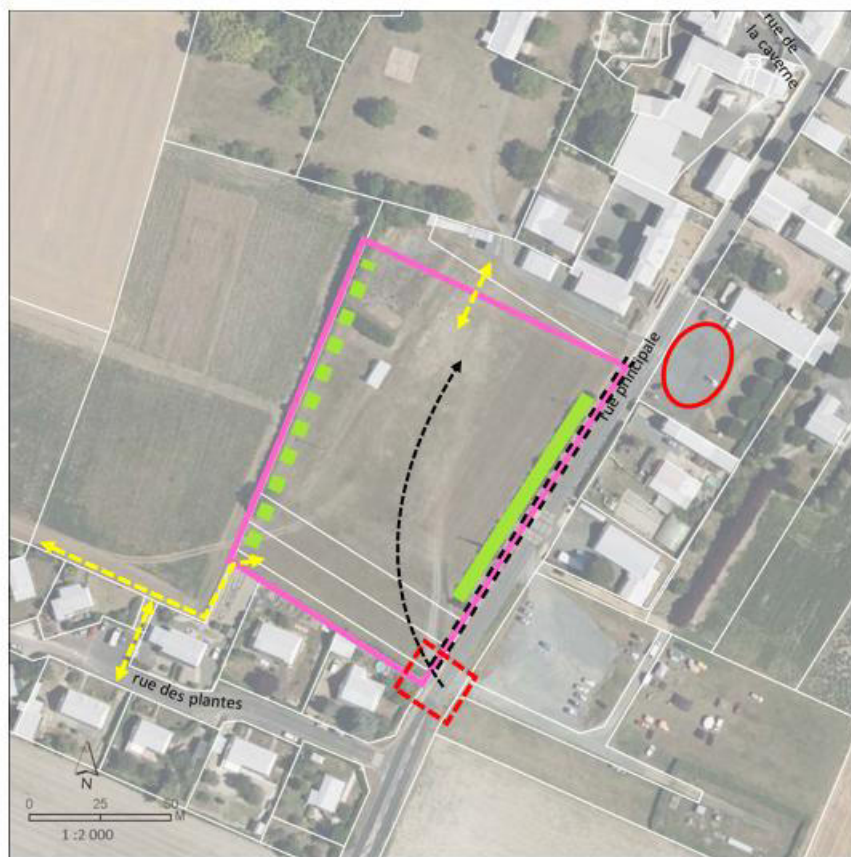


Figure 2. OAP de l'Ancien Stade à Dénezé-sous-Doué après modification

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune de Dénezé-sous-Doué dans le PADD (170 logements à produire sur les 10 communes périphériques dont fait partie Dénezé-sous-Doué). En effet, même si l'objectif de logements diminue de 15 à 14 logements (en lien avec la diminution du périmètre de l'OAP), le permis d'aménager accordé sur le secteur prévoit la construction de 16 logements dont 5 logements locatifs sociaux. **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification a plusieurs objectifs :

- exclure un secteur sous-cavé inconstructible, ce qui a une incidence positive sur l'environnement de la commune ;
- libérer suffisamment d'espace pour projeter le transfert de la cantine scolaire actuellement située de l'autre côté de la rue Principale, ce qui permettra un accès plus sécurisé des élèves, et a donc une incidence positive sur l'environnement de la commune ;
- supprimer la prescription sur l'orientation des volumes principaux à privilégier, ce qui permet d'optimiser l'espace et a donc une incidence positive sur l'environnement.

Au global, la modification de l'OAP de l'Ancien Stade a donc une incidence positive sur l'environnement.

2.1.2 La modification de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine

■ L'OAP avant la modification

L'OAP du Moulin Cartier (OAP-DO-2) se situe en zone UB du PLUi.

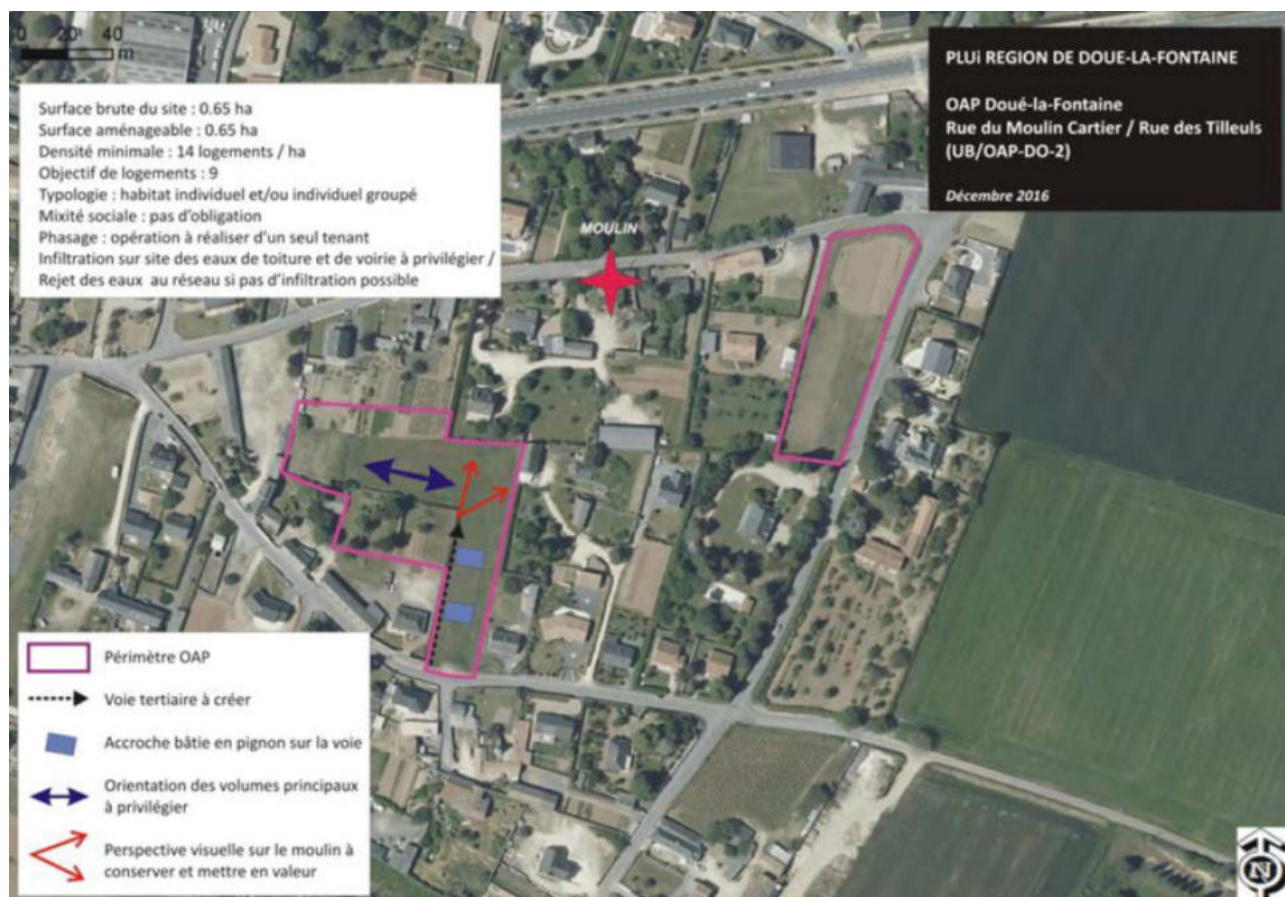


Figure 3. OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine avant modification

■ Les modifications

Il est souhaité :

- D'exclure du périmètre de l'OAP les fonds de jardin situés au Nord de l'OAP ;
- De réduire le périmètre pour en exclure les parties les plus sous-cavées ;
- D'indiquer la possibilité de créer un accès par le Nord de l'opération (parcelle AM 108) ;
- De préciser qu'une voirie traversante pourra être réalisée, sans la rendre obligatoire ;
- De modifier le phasage de l'opération en permettant un aménagement au fur et à mesure de la voie et non plus d'un seul tenant.

Cette modification nécessite également une modification du règlement graphique, présentée au chapitre « 2.2.6. La réduction du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine ».

■ L'OAP après la modification

LEGENDE :

- Périmètre OAP
- Principe de voie de desserte principale à créer
- Accès automobile possible
- Création d'une connexion automobile possible
- Création d'accès automobile direct interdit
- Perspective visuelle sur le moulin à conserver et mettre en valeur
- Principe d'accroche bâtie en pignon sur la voie
- ↔ Orientation des volumes principaux à privilégier

- Surface brute du site : 0,42 ha
- Surface aménageable : 0,42 ha
- Densité minimale : 14 logements / ha
- Objectif de logements : 6
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
- Possibilité de préserver des espaces verts au cœur de l'opération si la constructibilité n'est pas possible en raison des caves

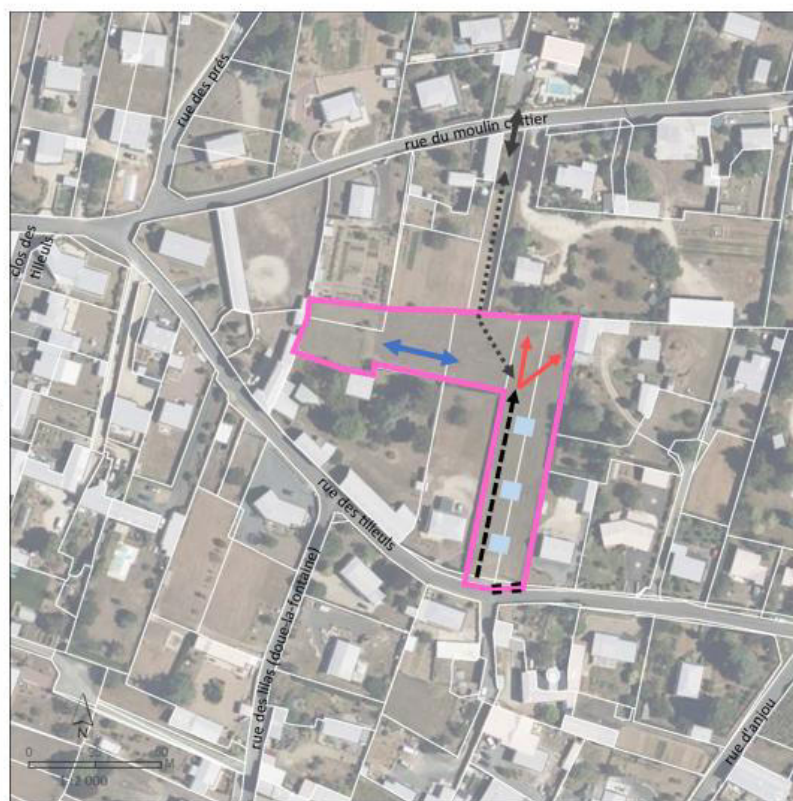


Figure 4. OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine après modification

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune déléguée de Doué-la-Fontaine dans le PADD (510 logements à produire sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine). En effet, la diminution de l'objectif de logements de 9 à 6 logements (en lien avec la diminution du périmètre de l'OAP) est minime par rapport à l'objectif global de production de 46 logements par an. **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification permet de réduire le périmètre de l'OAP pour en exclure les parties les plus sous-cavées, ce qui permet de réduire la vulnérabilité de la population. La sortie de ce secteur du périmètre de l'OAP n'interdit pas son urbanisation puisque le terrain reste constructible. La végétation présente n'était pas protégée dans le cadre du PLUi en vigueur et aucun changement n'est réalisé à ce sujet. **Il n'y a donc aucune incidence sur l'environnement.**

Par ailleurs, les autres modifications permettent de mieux encadrer l'aménagement projeté sur le secteur. Ainsi l'OAP fixe des objectifs en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère. **De ce point de vue, la modification a une incidence positive sur l'environnement de la commune.**

2.1.3 La modification de l'OAP de la Rue d'Anjou à Doué-la-Fontaine

■ L'OAP avant la modification

L'OAP de la Rue d'Anjou (OAP-DO-5), très proche de l'OAP du Moulin Cartier, se situe en zone UB du PLUi.

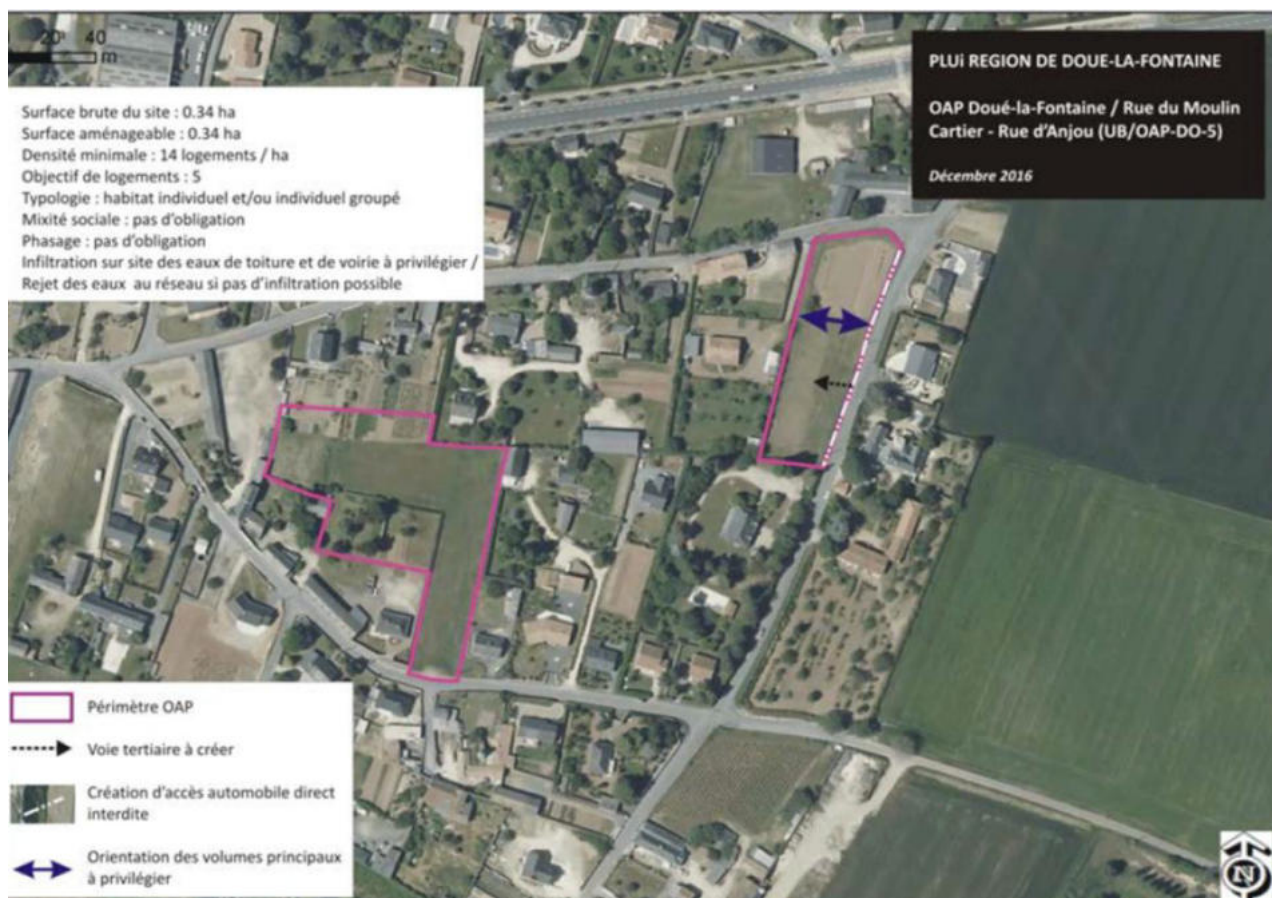


Figure 5. OAP de la Rue d'Anjou à Doué-la-Fontaine avant modification

■ Les modifications

L'OAP actuelle présente une interdiction d'accès directs depuis la Rue d'Anjou, et l'obligation de réaliser une voirie interne de desserte. La réalisation de cette voirie engendre la nécessité de réaliser un permis d'aménager pour construire cette zone. De plus, la voirie interne représente un coût de réalisation et d'entretien important face à son intérêt. Il est donc souhaité que :

- L'interdiction d'accès directs depuis la Rue d'Anjou soit levée ;
- L'obligation de réalisation d'une voirie de desserte interne soit supprimée.

De plus, les élus souhaitent supprimer la disposition liée à l'orientation des volumes permettant une meilleure ingénierie de projet.

■ L'OAP après la modification

LEGENDE :

 Périmètre OAP

- Surface brute du site : 0,34 ha
- Surface aménageable : 0,34 ha
- Densité minimale : 14 logements / ha
- Objectif de logements : 5
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : pas d'obligation
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

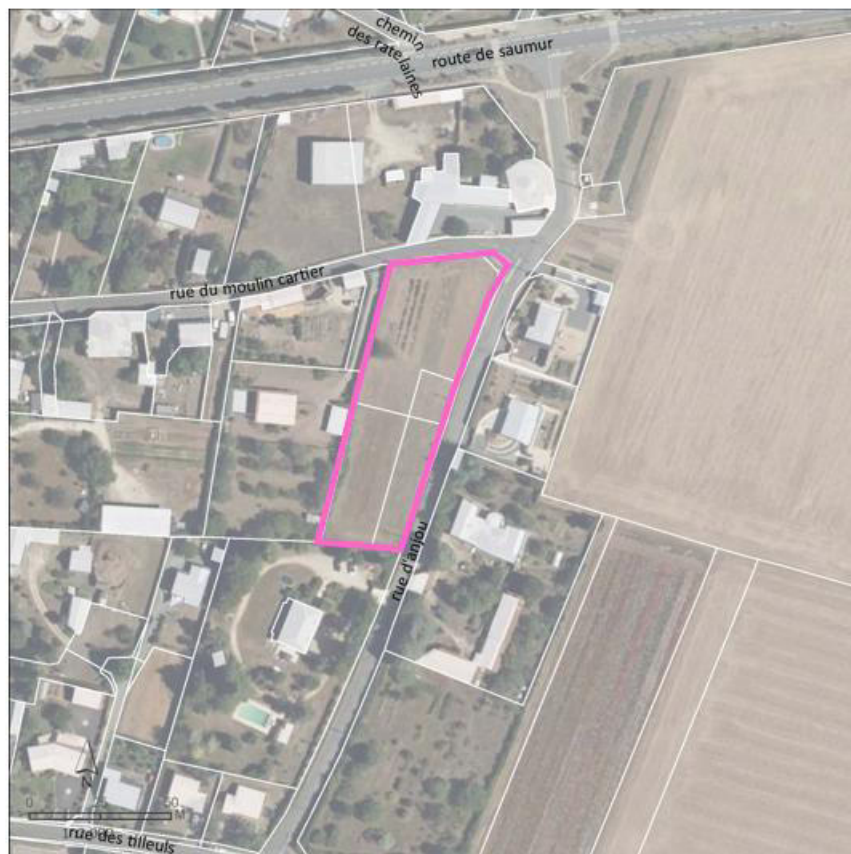


Figure 6. OAP de la Rue d'Anjou à Doué-la-Fontaine après modification

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP de la Rue d'Anjou ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière et de production de logements du PADD (510 logements à produire pour la ville-centre de Doué-la-Fontaine), ni de densité car ce dernier reste inchangé. **La modification est donc compatible avec les PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification de l'OAP n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

2.1.4 La modification de l'OAP de la Rue d'Argenton à Doué-la-Fontaine

■ L'OAP avant la modification

L'OAP de la Rue d'Argenton (OAP-DO-9) se situe en zone UB du PLUi.

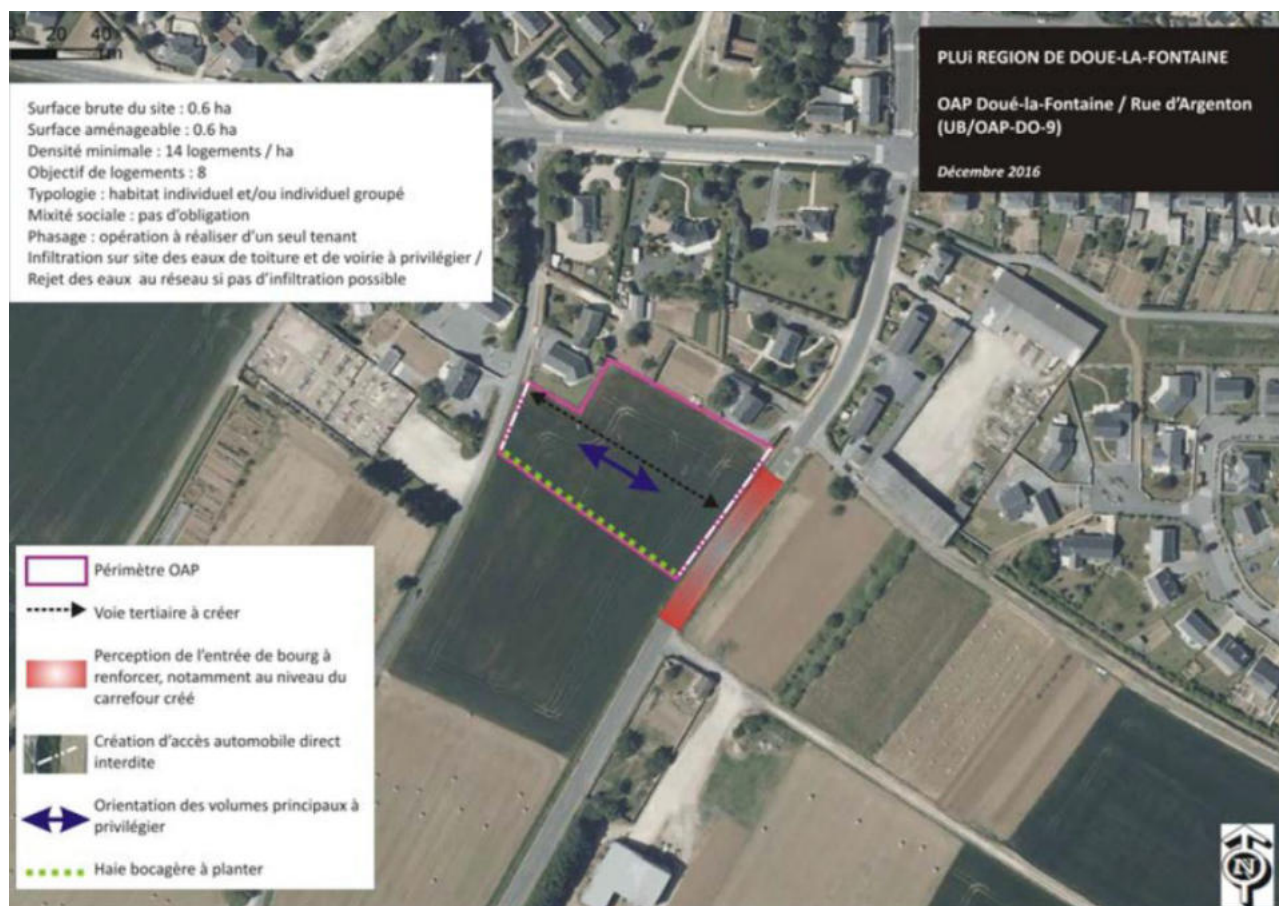


Figure 7. OAP de la Rue d'Argenton à Doué-la-Fontaine avant modification

■ Les modifications

L'OAP présente l'obligation de réaliser une voirie interne à double sens, transversale, desservant l'opération. Néanmoins, cela pourrait générer des difficultés de sécurité routière et des nuisances importantes au sein de l'opération. En effet, la rue d'Argenton est déjà très fréquentée. Il est à craindre que les automobilistes profitent de cette nouvelle voie pour éviter le carrefour entre la rue d'Argenton et les Boulevards du Docteur Lionet et Jacques Savary. C'est pourquoi il est souhaité que soit précisé une interdiction de sortie rue d'Argenton et que l'accès automobile direct interdit chemin de la Croix Vallet soit conservé en dehors de la voie de desserte à créer.

Les orientations portant sur les perceptions depuis la rue d'Argenton doivent aussi être supprimées : elles sont en dehors du périmètre de l'OAP et les élus souhaitent laisser des possibilités plus souples d'implantation. Le caractère agricole faisant face à l'OAP ne justifie pas une nécessité d'un linéaire « urbain ».

Il est également souhaité l'intégration d'orientations permettant de traiter le fond de l'opération, pour affirmer l'urbanité du site et son positionnement en entrée de bourg : l'obligation de planter une haie bocagère le long de la rue d'Argenton ainsi que le long du chemin de la Croix Vallet est ajoutée.

■ L'OAP après la modification

LEGENDE :

- Périmètre OAP
- Principe de voie de desserte principale en impasse à créer
- Création d'accès automobile direct interdit
- Aucun accès automobile autorisé
- Haie bocagère à planter

- Surface brute du site : 0,6 ha
- Surface aménageable : 0,6 ha
- Densité minimale : 14 logements / ha
- Objectif de logements : 8
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : opération à réaliser d'un seul tenant
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

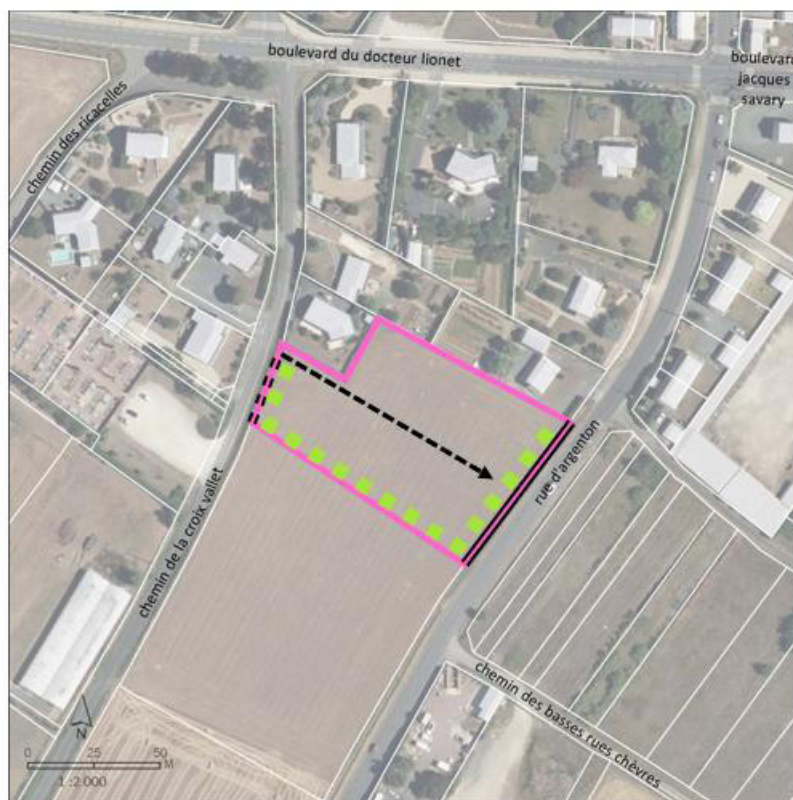


Figure 8. OAP de la Rue d'Argenton à Doué-la-Fontaine après modification

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP de la rue d'Argenton ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière et de production de logements du PADD (510 logements à produire pour la ville-centre de Doué-la-Fontaine), ni de densité car ce dernier reste inchangé.

L'ajout d'une obligation de plantation de haie bocagère en limite de la rue d'Argenton et du chemin de la Croix Vallet est cohérent avec les objectifs d'insertion paysagère et de mise en valeur de la richesse écologique du territoire (Axes 2 et 3 du PADD).

La modification est donc compatible avec les PADD.

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

L'ajout d'une obligation de plantation de haie bocagère en limite de la Rue d'Argenton a une incidence positive sur l'environnement de la commune. De plus, l'interdiction d'accès automobile direct depuis la Rue d'Argenton permet de limiter les risques routiers. Les objectifs de densité et de production de logements sont inchangés ce qui permet d'assurer une densification du bâti et une optimisation du foncier. **La modification a donc une incidence positive sur l'environnement de la commune.**

2.1.5 La modification de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier

■ L'OAP avant la modification

L'OAP de l'Impasse des Lauriers (OAP-LO-1) se situe en zone 1AUh du PLUi.

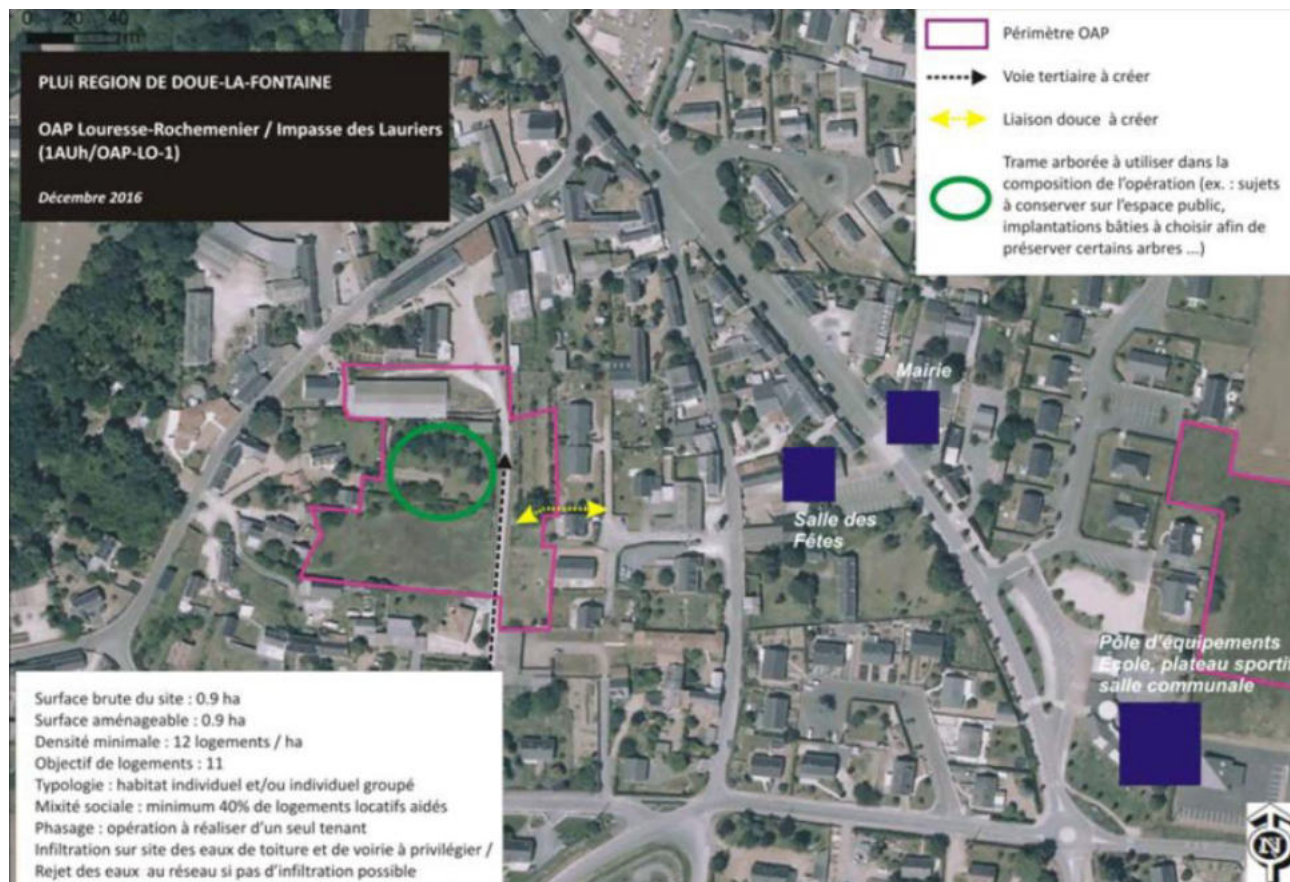


Figure 9. OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier avant modification

■ Les modifications

Le périmètre de l'OAP est légèrement modifié pour intégrer une partie de la parcelle AB423 au Nord et diminuer l'emprise sur les fonds de jardin au Sud. Deux principes de liaison piétonne à créer sont ajoutés pour désenclaver le cœur de l'îlot, prendre en compte les nouvelles opérations et créer un maillage de liaisons piétonnes qui favorise le déplacement des futurs habitants. Le principe de liaison piétonne à créer qui donne sur l'impasse du Charron est quant à lui supprimé. En effet, la création de la liaison piétonne était liée à l'emplacement réservé, or il n'est finalement pas souhaité par la commune d'acquiescer le terrain de cet emplacement réservé. De ce fait, il a été décidé de reporter les tracés de principe de liaison piétonne sur les secteurs Nord-Est et Ouest de l'OAP.

Plutôt qu'une prescription délimitant un périmètre de trame arborée à utiliser dans la composition de l'opération, une prescription générale est inscrite imposant que « La végétation existante sera préservée dans la mesure du possible ».

Un phasage au fur et à mesure de la voirie permet de débloquent l'opération. La densité pourra être appliquée au prorata des terrains dans la mesure où le phasage est modifié et permet désormais de réaliser les opérations au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte.

Le règlement graphique doit également être modifié en ce sens, point abordé au chapitre « 2.2.7. La modification du périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier ».

■ L'OAP après la modification

LEGENDE :

-  Périmètre OAP
-  Principe de voie de desserte principale à créer
-  Principe de liaison piétonne à créer

- Surface brute du site : 0,9 ha
- Surface aménageable : 0,9 ha
- Densité minimale : 12 logements / ha
- Objectif de logements : 11
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : minimum 40% de logements locatifs aidés
- Phasage : opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible
- La végétation existante sera préservée dans la mesure du possible

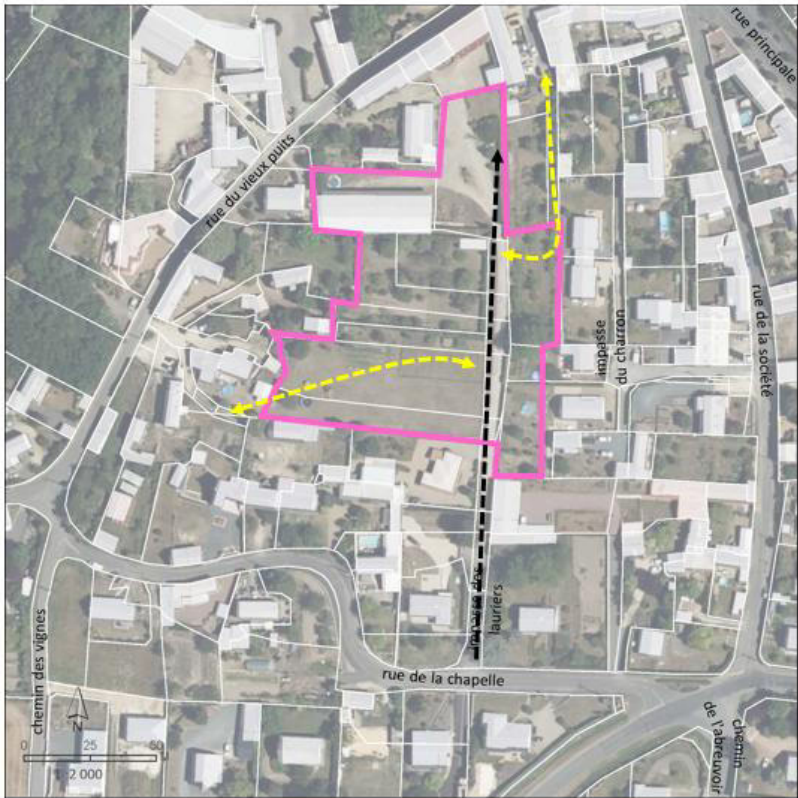


Figure 10. OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier après modification

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune de Louresse-Rochemenier dans le PADD (170 logements à produire sur les 10 communes périphériques dont fait partie Louresse-Rochemenier). En effet, l'objectif de logements à produire sur le secteur n'est pas modifié (11 logements). **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

L'inscription de deux principes de liaison piétonne à créer permet de désenclaver le cœur de l'ilot et de favoriser le déplacement des futurs habitants, ce qui a un impact positif sur l'environnement de la commune.

Plutôt qu'une prescription délimitant un périmètre de trame arborée à utiliser dans la composition de l'opération, une prescription générale est inscrite imposant que « La végétation existante sera préservée dans la mesure du possible ». Cette modification permet de prendre en compte l'ensemble de la végétation

présente sur le périmètre de l'OAP et non plus seulement la végétation du cœur d'îlot ciblée sur l'OAP actuelle.

Globalement la modification a donc une incidence positive sur l'environnement de la commune.

2.1.6 La modification de l'OAP rue du Parc Nord à Louresse-Rochemenier

■ L'OAP avant la modification

Cette OAP (OAP-LO-6) se situe en zone UB du PLUi et a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée en 2019 pour :

- modifier les obligations d'implantation des bâtiments ;
- et supprimer l'obligation de réalisation d'un seul tenant.

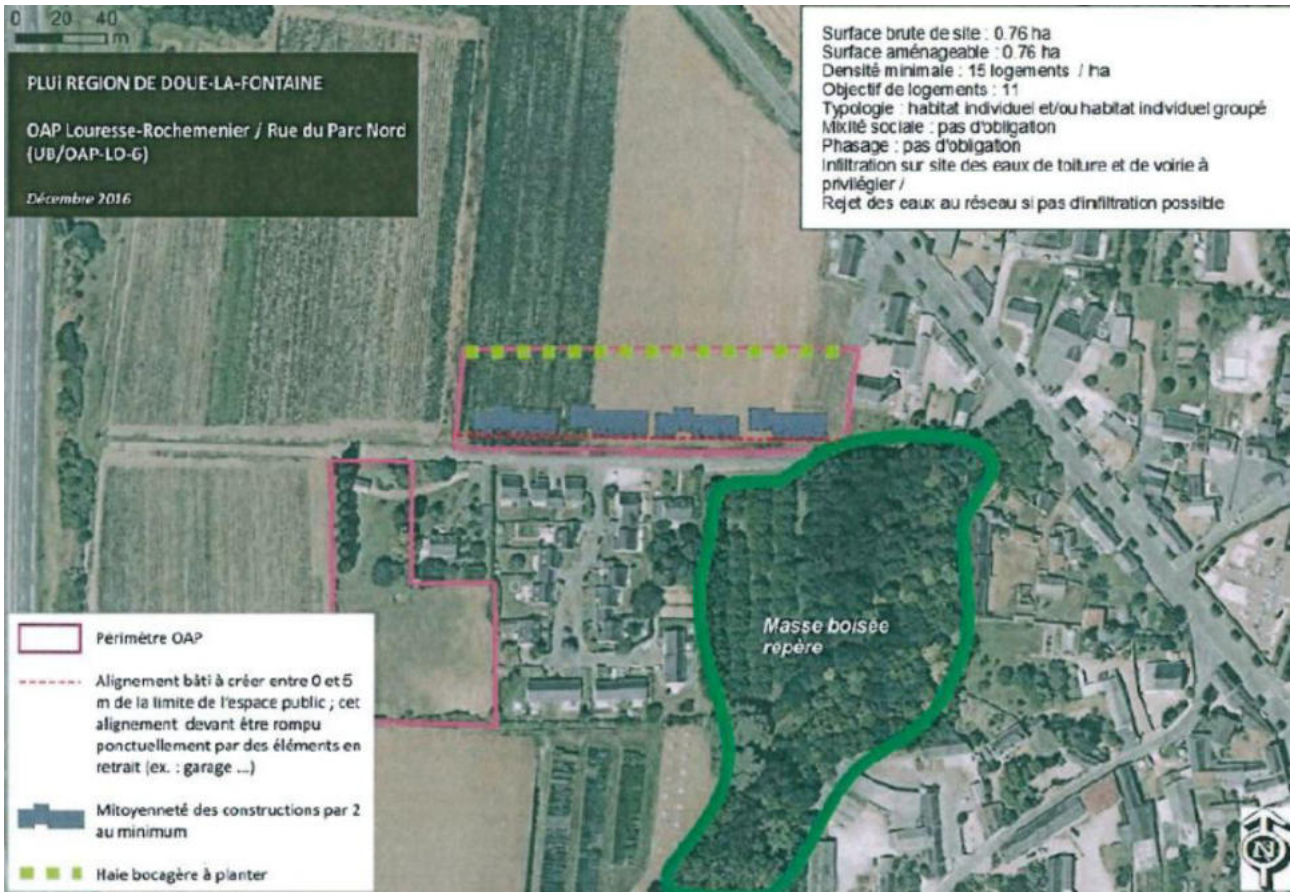


Figure 11. OAP rue du Parc Nord à Louresse-Rochemenier avant modification

■ Les modifications

Malgré la modification simplifiée n°2 allégeant les conditions d'implantation des bâtiments sur le secteur Nord de la Rue du Parc, la faisabilité de cette OAP reste contrainte par l'obligation d'une implantation en mitoyenneté (constructions par 2 au minimum). En effet, la topographie du site contraint fortement les implantations et les constructions sur ce secteur. L'implantation en mitoyenneté est compliquée voire non réalisable. Il est donc souhaité que cette obligation de mitoyenneté soit levée.

■ L'OAP après la modification

LEGENDE :

- Périmètre OAP
- Alignement bâti à créer entre 0 et 5 m de la limite de l'espace public, cet alignement devant être rompu ponctuellement par des éléments en retrait (ex : garage...)
- Haie bocagère à planter

- Surface brute du site : 0,76 ha
- Surface aménageable : 0,76 ha
- Densité minimale : 15 logements / ha
- Objectif de logements : 11
- Typologie : habitat individuel et/ou individuel groupé
- Mixité sociale : pas d'obligation
- Phasage : pas d'obligation
- Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier / Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

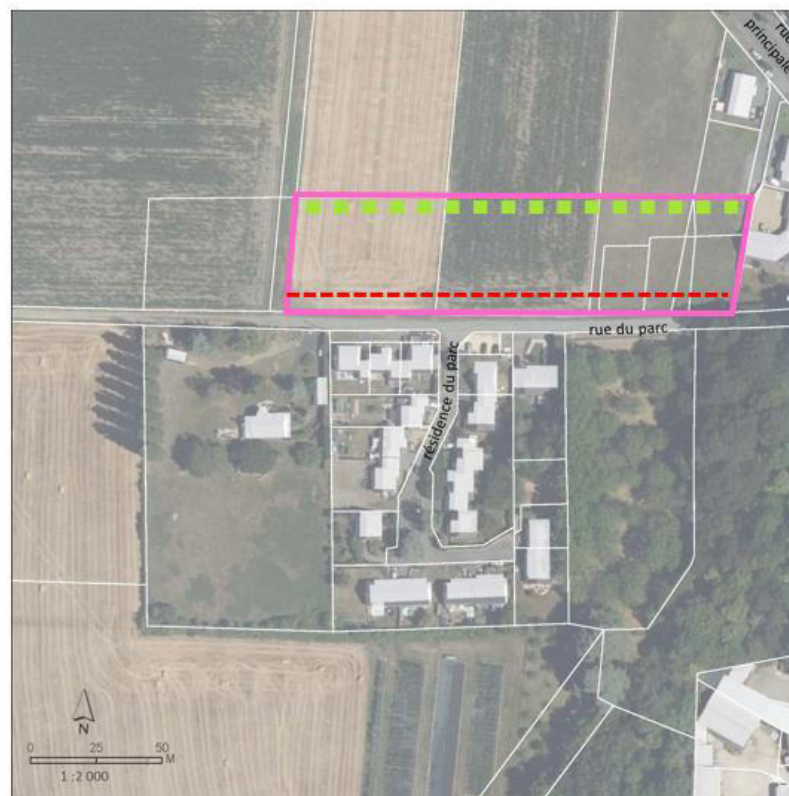


Figure 12. OAP rue du Parc Nord à Louresse-Rochemenier après modification

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune de Louresse-Rochemenier dans le PADD (170 logements à produire sur les 10 communes périphériques dont fait partie Louresse-Rochemenier). En effet, l'objectif de logements à produire sur le secteur n'est pas modifié (11 logements). **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La seule modification est la suppression de l'obligation de mitoyenneté des logements. Les objectifs de production de logements sont inchangés (11 logements). **La modification de l'OAP rue du Parc Nord n'a donc pas d'incidence sur l'environnement de la commune.**



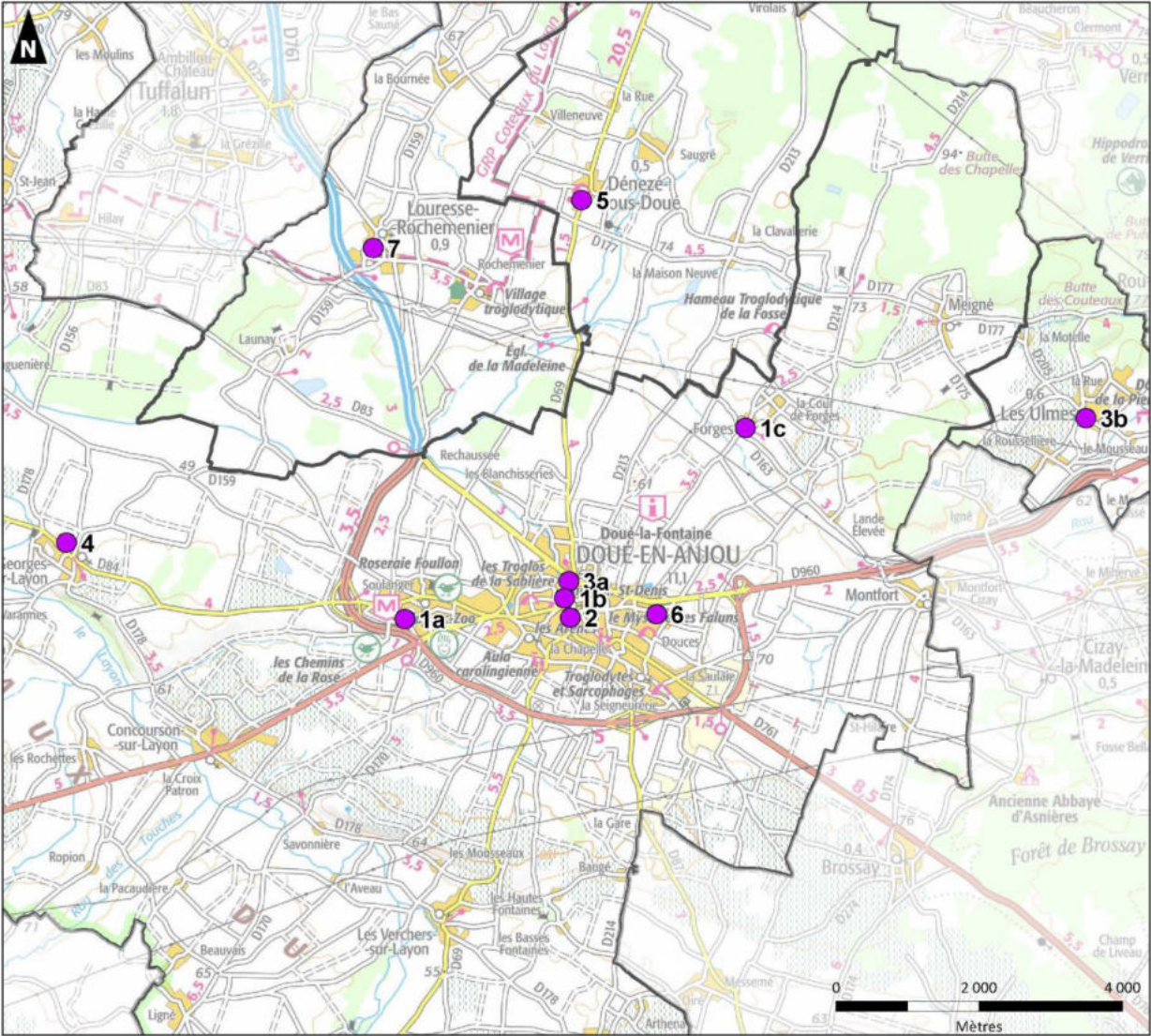
2.2 Les évolutions du règlement graphique

Les évolutions du règlement graphique sont :

- La mise à jour des emplacements réservés ;
- Le renforcement du linéaire commercial dans le centre-ville de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine ;
- L'ajustement ponctuel du zonage sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine et sur la commune des Ulmes ;
- La suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) à Saint-Georges-sur-Layon ;
- L'ajustement ponctuel du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade sur la commune de Denezé-sous-Doué ;
- La réduction du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine ;
- La modification du périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers sur la commune de Louresse-Rochemenier.



Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire
Modification n°3 du PLUi du Douessin
Localisation des évolutions du règlement graphique



Sources : DDT - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddicé Val de Loire - juillet 2024

Localisation des modifications
Liste des modifications
1a - Suppression ER-DO2 et ER-DO3 - Doué-la-Fontaine
1b - Suppression ER-DO8 - Doué-la-Fontaine
1c - Suppression ER-FO3 - Forges
2 - Renforcement du linéaire commercial - Centre ville de Doué-la-Fontaine
3a - Ajustement ponctuel du zonage - Centre-ville de Doué-la-Fontaine
3b - Ajustement ponctuel du zonage - Centre-bourg Les Ulmes
4 - Suppression du PAPAG - St Georges-Sur-Layon
5 - Ajustement OAP et zonage - Denezé-sous-Doué
6 - Réduction du périmètre de l'OAP - Doué-la-Fontaine
7 - Modification du périmètre de l'OAP - Louresse-Rochemenier

Carte 1. Localisation des évolutions du règlement graphique

2.2.1 La mise à jour des emplacements réservés

RAPPEL : L'emplacement réservé, c'est quoi ?



L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contributifs, par exemple, à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité.

→ **Obligation d'acquisition si le propriétaire mobilise le droit de délaissement et de réalisation tant que le projet est maintenu.**

Il est souhaité la suppression des emplacements réservés suivants :

- A Doué-la-Fontaine :
 - **L'ER-DO2 et l'ER-DO3** concernant l'extension future du cimetière car la collectivité a retravaillé son projet et acquis les parcelles concernées ;
 - **L'ER-DO8** car la collectivité a acquis des parcelles du parc de la MSA (Mutualité Sociale Agricole) en lieu et place de celles couvertes par l'emplacement réservé pour mener à bien son projet.
- A Forges :
 - **L'ER-FO3** car le propriétaire du terrain concerné a fait usage de son droit de préemption et la commune n'a pas souhaité se porter acquéreur.

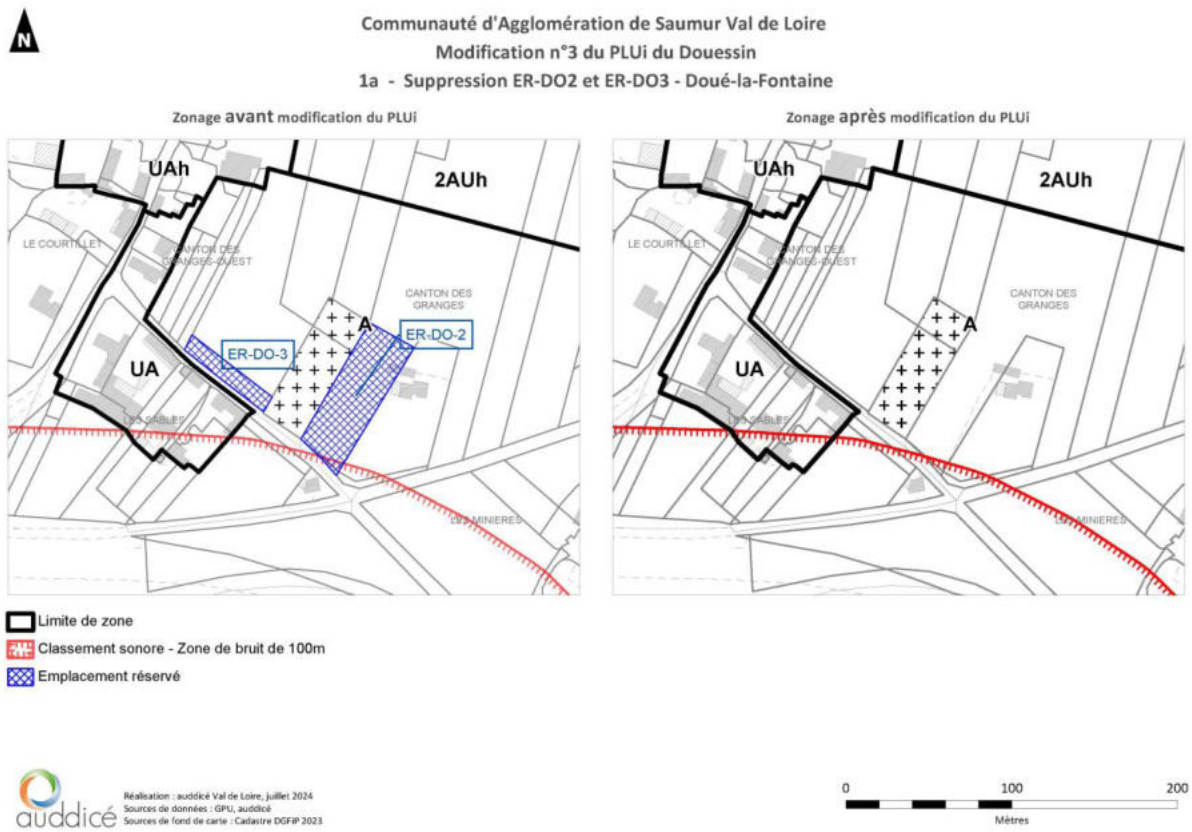


Figure 14. Zonage avant/après suppression de l'ER-DO2 et de l'ER-DO-3

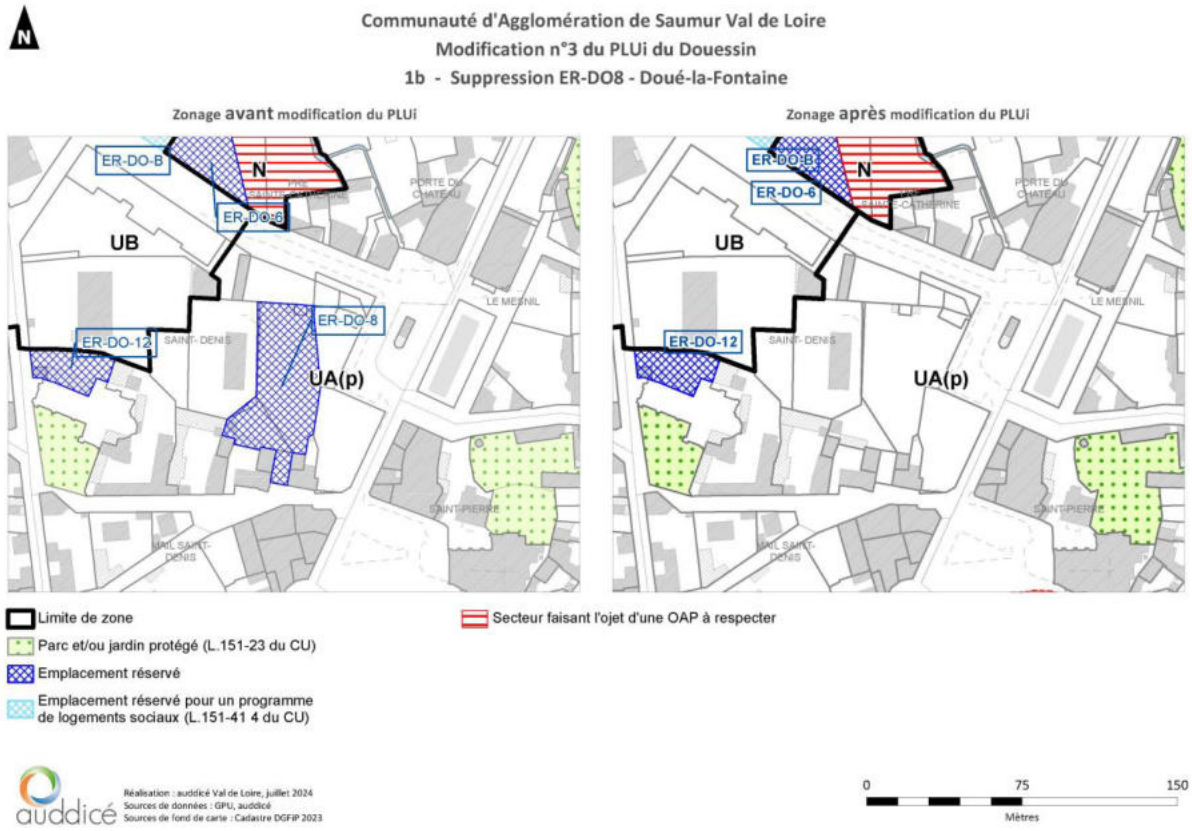


Figure 15. Zonage avant/après suppression de l'ER-DO8

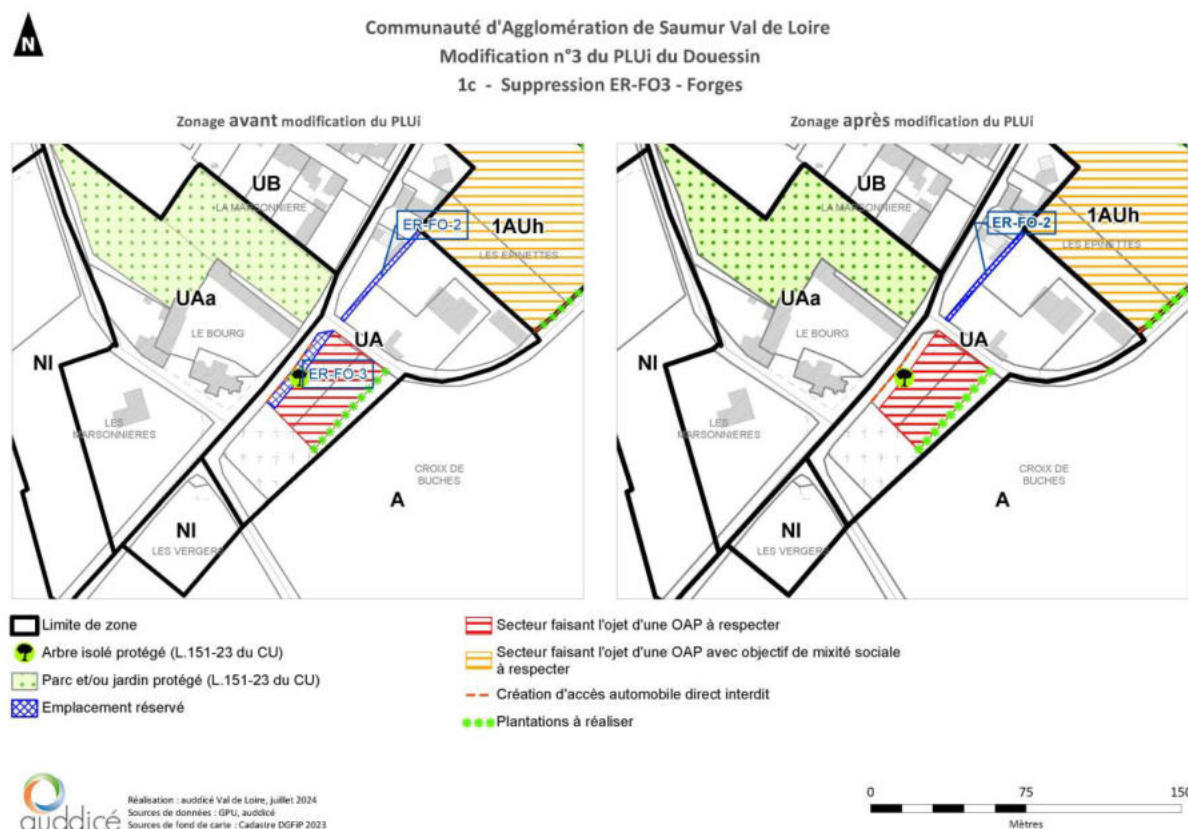


Figure 16. Zonage avant/après suppression de l'ER-FO3

■ Compatibilité avec le PADD

S'agissant simplement de la suppression d'emplacements réservés pour cause de réalisation du projet prévu sur l'emplacement ou en dehors de l'emplacement, et de non acquisition suite à l'usage du droit de préemption par la propriétaire, **ces modifications sont compatibles avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La suppression de ces quatre emplacements réservés en zone urbaine **n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.**

2.2.2 Le renforcement du linéaire commercial dans le centre-ville de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2016, les élus ont mis en place sur plusieurs secteurs et dans plusieurs communes du PLUi, une trame linéaire au sein de laquelle doit être préservée ou développée la diversité commerciale, en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme. Ce dispositif permet d'éviter de voir des commerces disparaître au bénéfice d'habitations ou de garages, ce qui aurait pour conséquence d'atténuer la dynamique engendrée par le regroupement des commerces.

Les élus souhaitent désormais renforcer la protection des commerces dans le centre-ville de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine en étendant le linéaire commercial sur les secteurs concentrant un maximum de commerces et en établissant deux types de protection différentes :

- Les linéaires où seul le changement de destination en commerce est autorisé, de la Place Jean Begault à la Place de Verdun ;
- Les linéaires où seuls les changements de destination en commerces ou services sont autorisés, dans le reste du centre-ville (Place Théophile Venard, rue Foullon et Place du Champs de Foire).

Cette distinction permet de disposer d'un outil de protection renforcé pour la Place Jean Begault et la Place de Verdun, qui sont les secteurs concentrant un maximum de commerces, et le reste du centre-ville sur lequel il convient d'adapter l'outil pour inclure les services également présents et qui participent au dynamisme du secteur.

Le règlement écrit sera aussi modifié en conséquence dans le chapitre dédié aux modifications du règlement écrit (*chapitre 2.3*).



Figure 17. Vue sur la Place Jean Begault et localisation de la place au sein du centre-ville de Doué-la-Fontaine

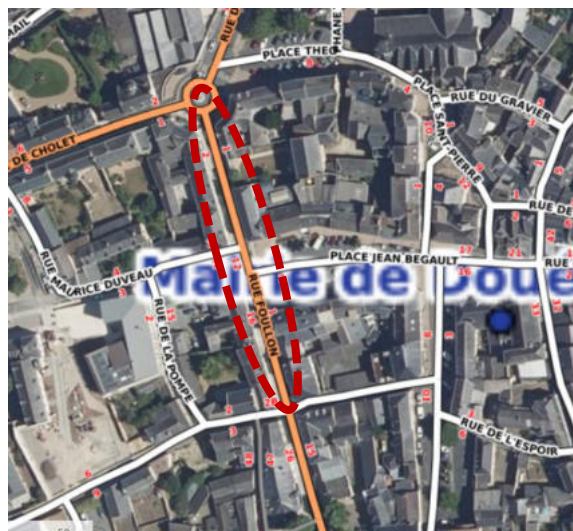


Figure 18. Vue de la rue Foullon et localisation de la rue au sein du centre-ville de Doué-la-Fontaine

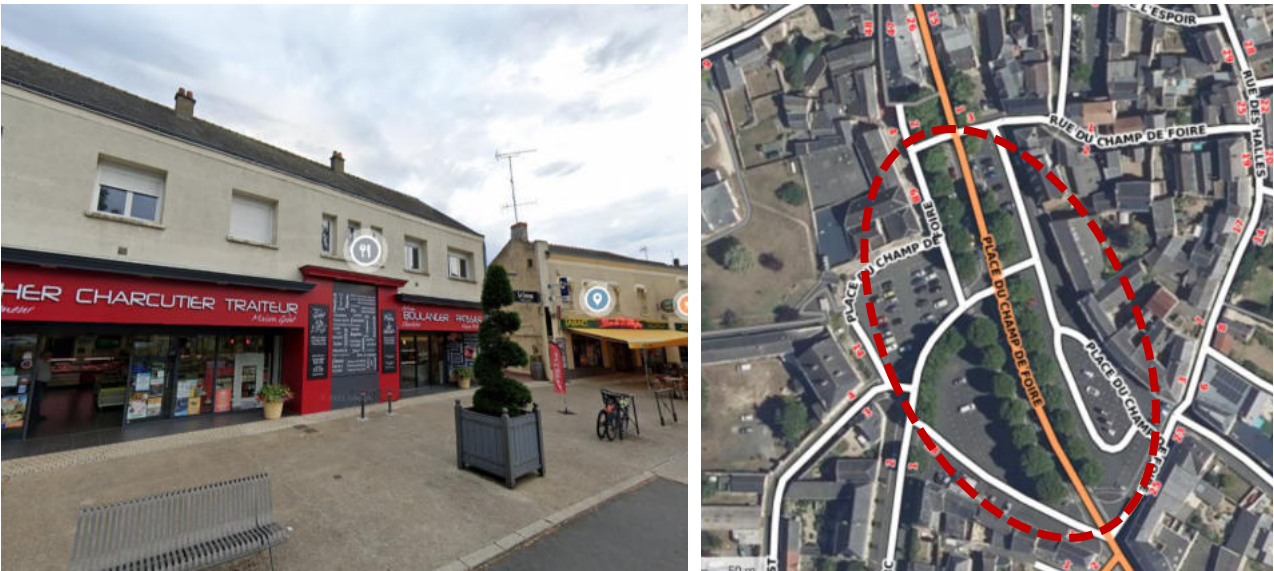


Figure 19. Vue sur la Place du Champs de Foire et localisation de la place au sein du centre-ville de Doué-la-Fontaine

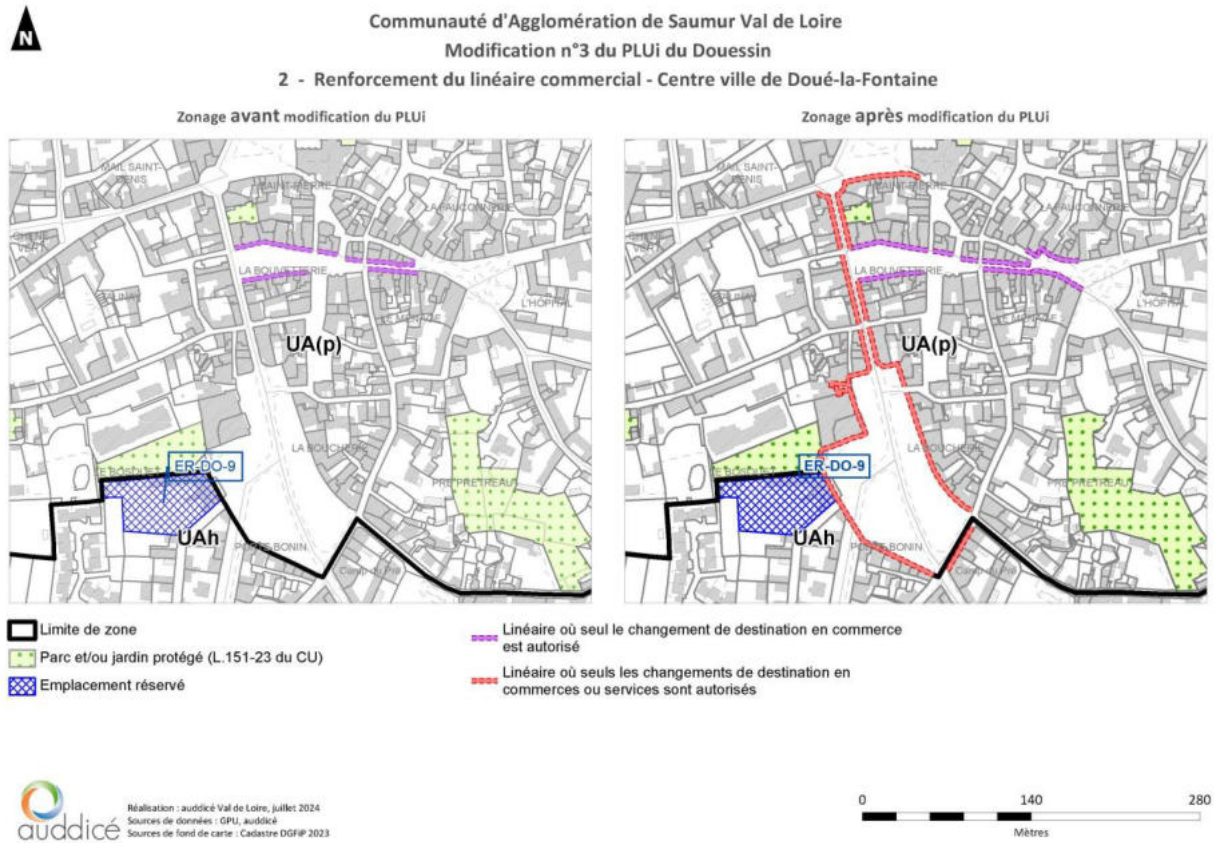


Figure 20. Zonage avant/après le renforcement du linéaire commercial dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine

■ Compatibilité avec le PADD

Le PADD soutient le maintien et le développement du commerce de centre-ville, notamment à Doué-la-Fontaine. Ainsi, on retrouve dans l'Objectif 1 du PADD « Une ville-centre confortée et une armature urbaine hiérarchisée pour une structure démographique équilibrée », l'orientation 1 « Conforter la ville-centre tant

dans son poids démographique que dans son rôle de pôle d'animation du bassin de vie ». Dans cette orientation, le PADD souligne la nécessité de « **permettre d'accroître le potentiel de fréquentation des commerces et services de la ville-centre** ». En différenciant deux types de linéaire commerciaux et en étendant cette protection aux secteurs qui en ont le plus besoin au sein du centre-ville de Doué-la-Fontaine, la modification du PLUi préserve le commerce de centre-ville et est donc compatible avec le PADD.

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

Le renforcement de la protection des commerces de centre-ville grâce à l'outil du linéaire commercial n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

2.2.3 L'ajustement ponctuel du zonage sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine et la commune des Ulmes

2.2.3.1 Le centre-ville de Doué-la-Fontaine

Une partie du centre-ville de Doué-la-Fontaine se situe actuellement en zone UB du règlement graphique. Néanmoins, ce zonage ne régit pas la préservation du patrimoine au même titre que la zone UA(p).

Il est donc prévu qu'une partie de la zone UB du centre-ville présentant des intérêts patrimoniaux importants évolue vers une zone UA(p), qui permet la diversité et la mixité des fonctions tout en préservant et valorisant le patrimoine.

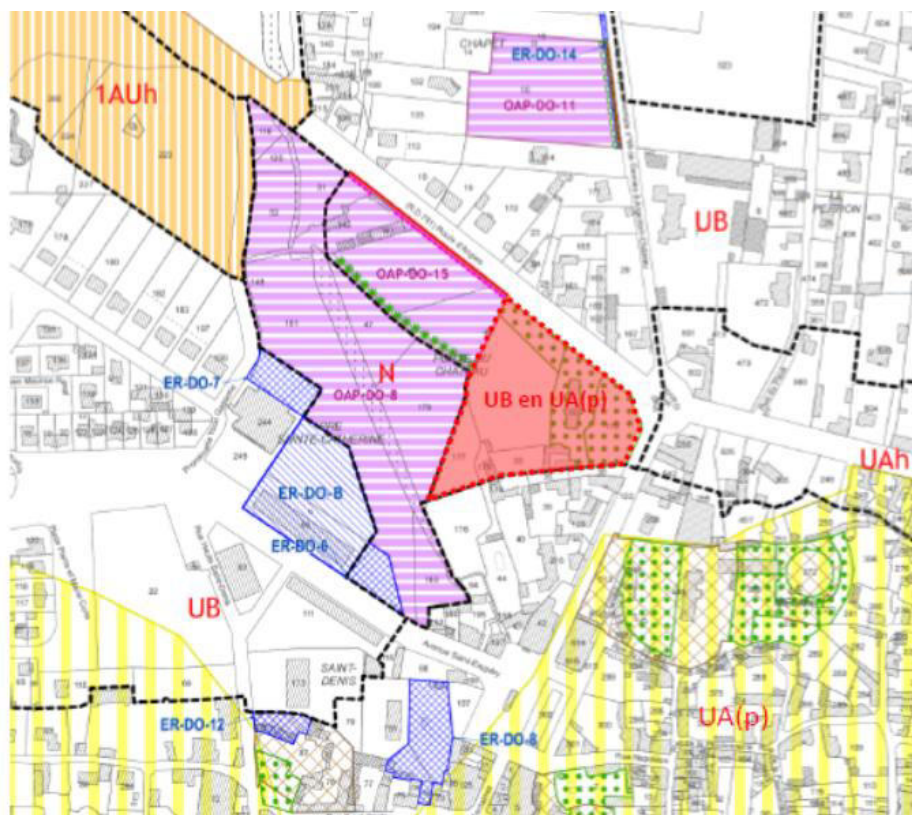


Figure 21. Illustration de l'évolution du secteur UB en UA(p)

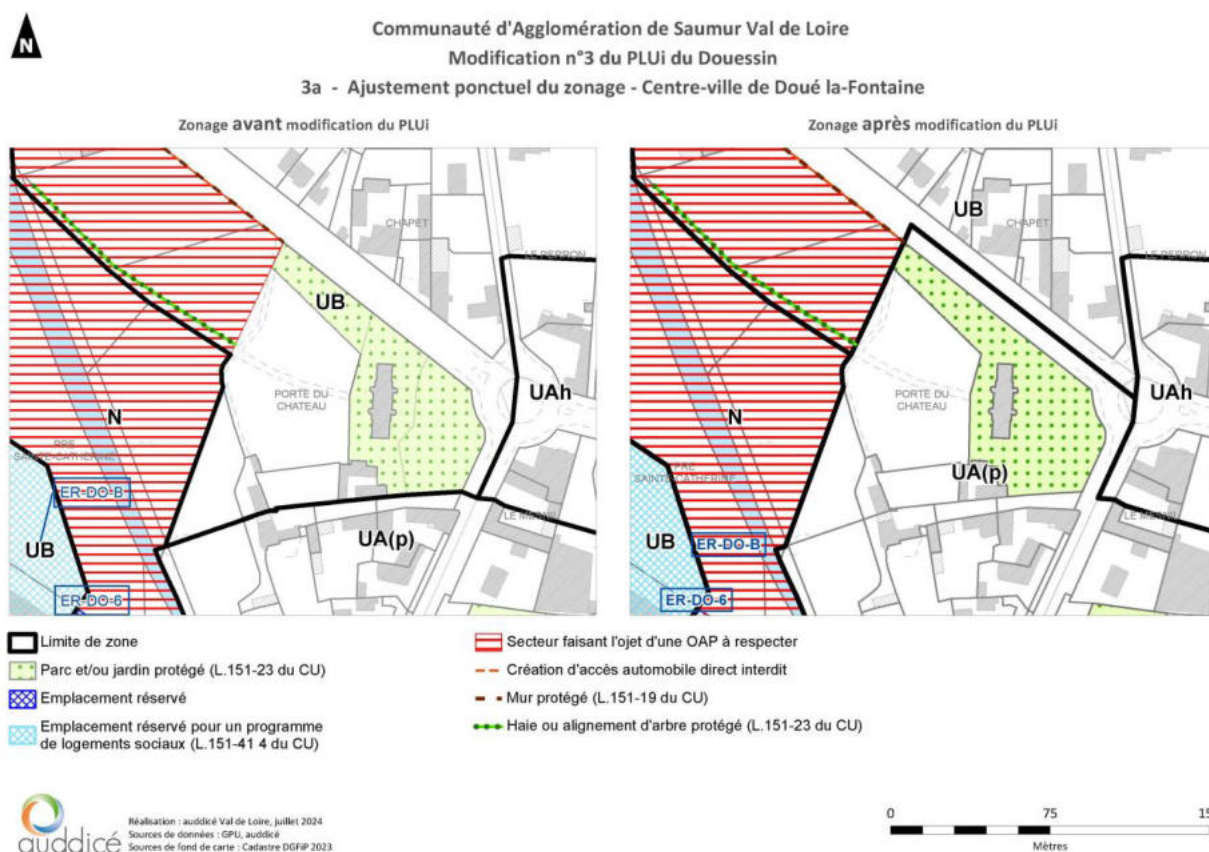


Figure 22. Zonage avant/après l'ajustement ponctuel du zonage sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine

■ Compatibilité avec le PADD

La modification du zonage n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PADD puisqu'il s'agit uniquement de renforcer la préservation du patrimoine bâti de la parcelle concernée. **La modification de zonage est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

Le changement de zonage de UB en UA(p) a pour but de mieux protéger les intérêts patrimoniaux importants du secteur et a donc **une incidence positive sur l'environnement de la commune.**

2.2.3.2 Le centre-bourg de la commune des Ulmes

Au sein du centre-bourg des Ulmes, une unité foncière est divisée entre un zonage UA et un zonage UB. Les règles de la zone UA et de la zone UB sont différentes. Ainsi pour une cohérence de projet nécessitant une division foncière, ou encore pour une évolution de l'existant, il apparaît plus logique que l'ensemble de l'unité foncière soit couvert par le même zonage : une zone UB.

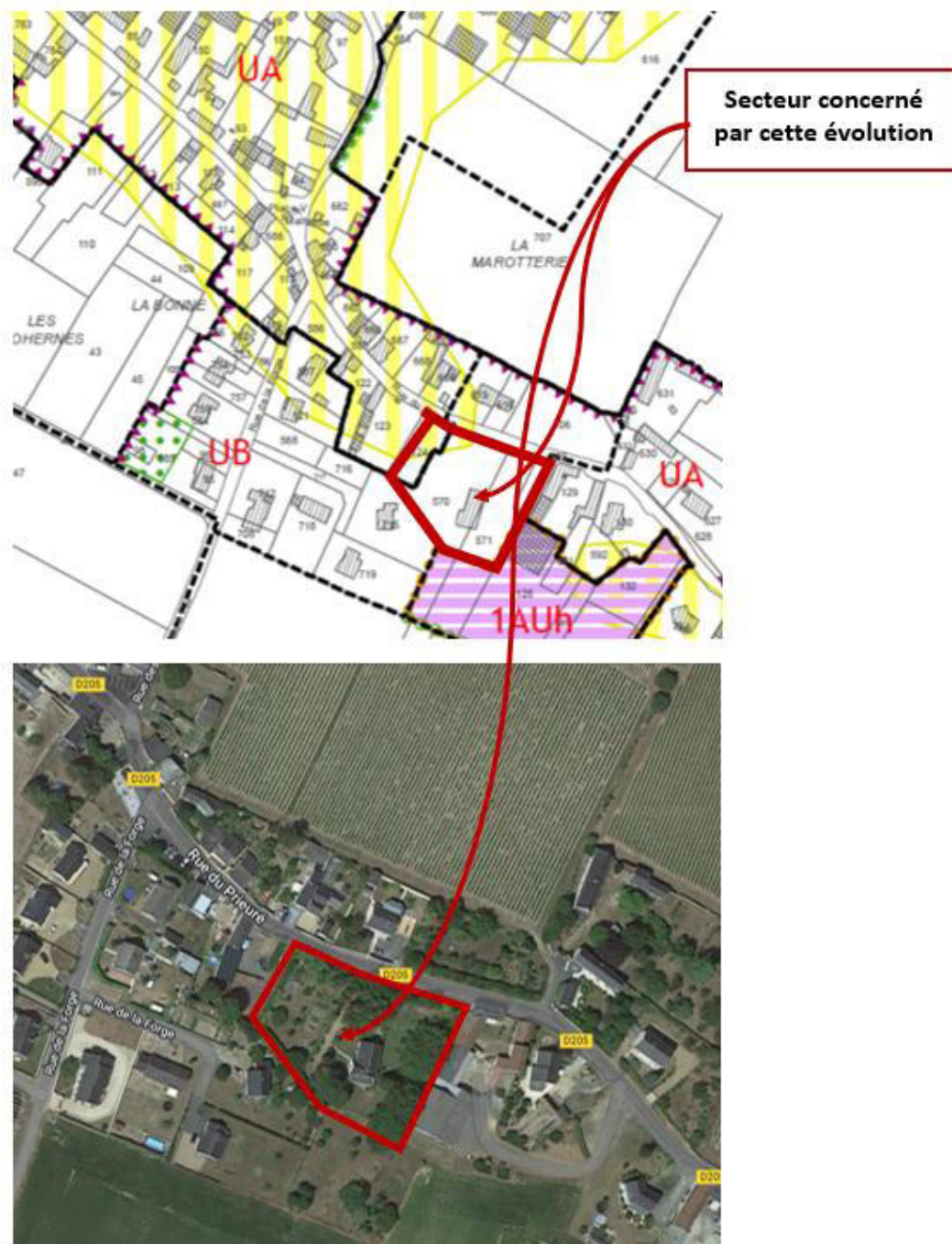


Figure 23. Illustration de l'ajustement de zonage UA en UB, commune des Ulmes

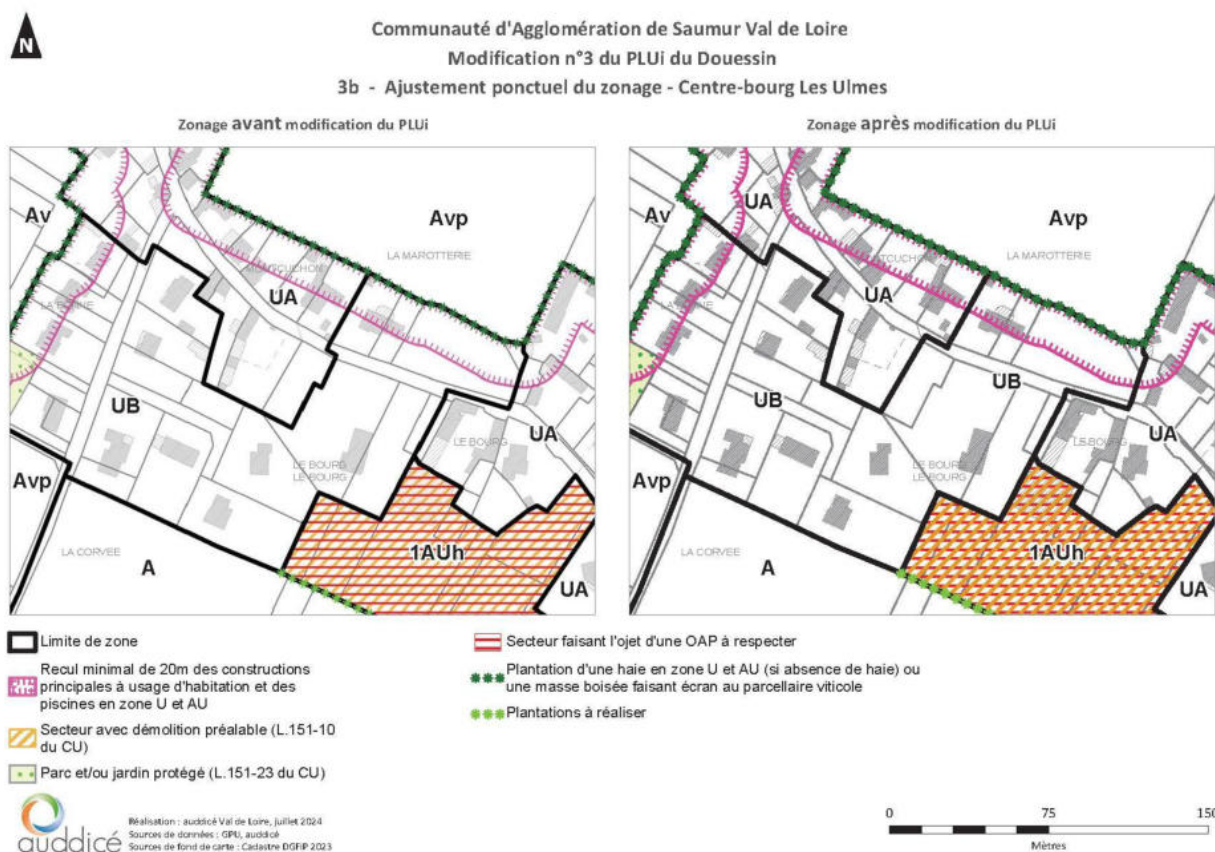


Figure 24. Zonage avant/après l'ajustement ponctuel du zonage sur la commune des Ulmes

■ Compatibilité avec le PADD

La modification du zonage n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PADD puisqu'en couvrant l'unité foncière du même zonage, il s'agit uniquement de mettre en cohérence les règles qui s'appliquent à l'unité foncière. **La modification de zonage est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

Le changement de zonage de UA en UB a simplement pour but, pour plus de cohérence, que l'ensemble de l'unité foncière soit couvert par le même zonage. Cette modification n'a donc **pas d'incidence sur l'environnement de la commune.**

2.2.4 La suppression du PAPAG à Saint-Georges-sur-Layon

Le PLUi de 2016 avait mis en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur la commune de Saint-Georges-sur-Layon. En effet, dans les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU), le PLUi peut instituer des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLUi. Ce seuil a été fixé à 10 m² dans le PLUi du Douessin.

Le PAPAG de Saint-Georges-sur-Layon n'ayant pas donné lieu à un projet d'aménagement global de la collectivité dans le délai de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi (2016), il doit être supprimé.

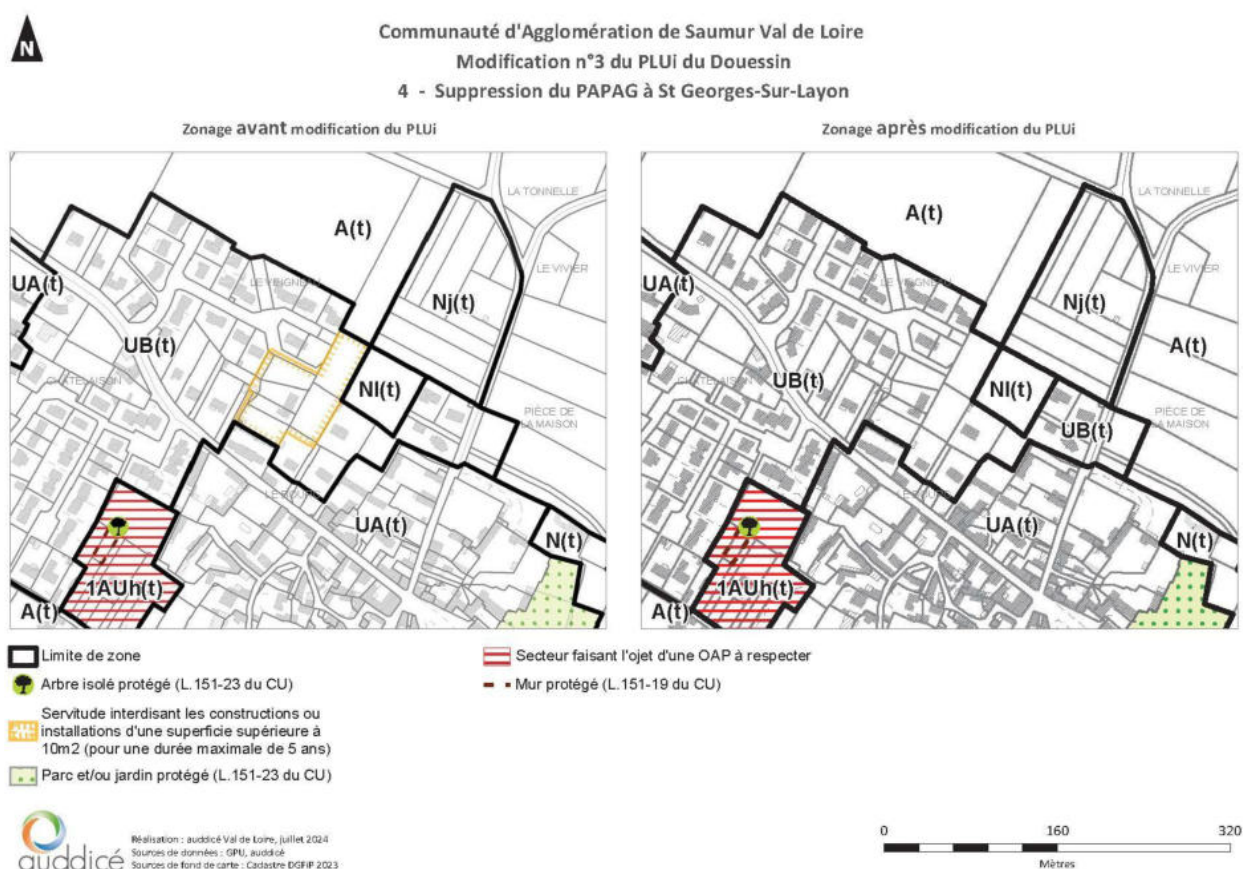


Figure 25. Zonage avant/après la suppression du PAPAG à St-Georges-sur-Layon

■ Compatibilité avec le PADD

S'agissant simplement de la suppression d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global pour cause de délai de 5 ans dépassé, **cette modification est compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La suppression de ce PAPAG **n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.**

2.2.5 La création d'un sous-secteur Ayb(t) pour le cabaret-brocante de Saint-Georges-sur-Layon

Le PLUi du Douessin, lors de son approbation en 2016, prévoyait la régularisation du cabaret-brocante de Saint-Georges-sur-Layon. Pour ce faire, le cabaret-brocante a donc été inscrit dans le secteur Ay, « STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone » mentionné au chapitre 1 du règlement du PLUi présentant les dispositions applicables à la zone A.

Par la suite, le cabaret-brocante a fait l'objet d'une régularisation (délivrance d'une DP -DP04912517D0114- pour changement de destination, et d'une autorisation de travaux, après avis favorable des services de l'Etat, pour le volet ERP -AT04912517D0016-).

Malgré sa reconnaissance dans les dispositions applicables à la zone A, les équipements de service recevant du public comme le cabaret-brocante n'ont pas été retranscrits dans l'article A2 du règlement du PLUi comme des occupations et utilisations du sol admises à l'intérieur du secteur Ay.

Après échanges avec les services de l'Etat et suite aux avis émis par la DDT de Maine et Loire et la CDEPNF lors de leur consultation, il a été décidé de créer un sous-secteur spécifique au cabaret-brocante indicé Ayb(t) « STECAL limité à la seule activité de brocante-cabaret ».

Zonage avant modification du PLUi



Zonage après modification du PLUi

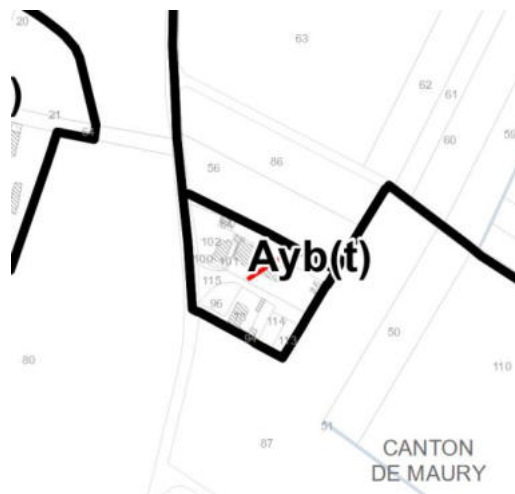


Figure 26. Zonage avant/après la création du sous-secteur Ayb(t)

■ Compatibilité avec le PADD

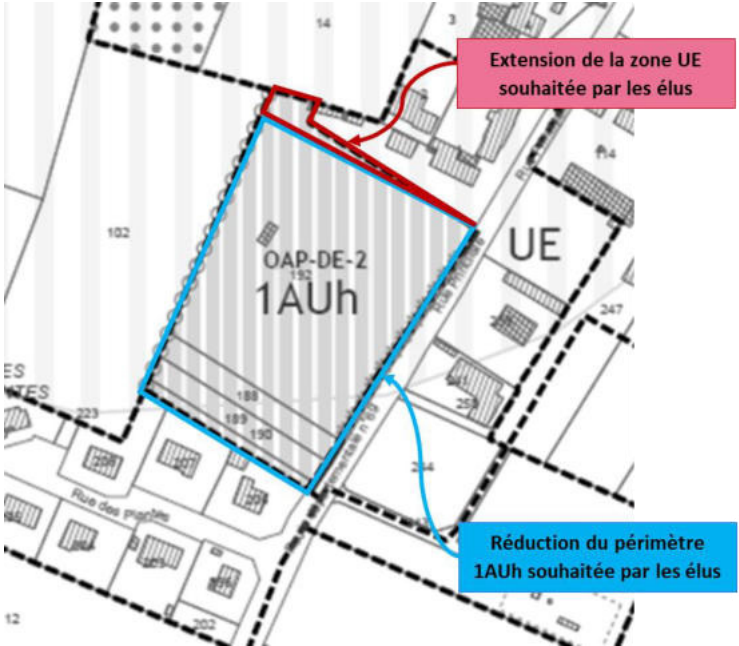
La création d'un sous-secteur spécifique au cabaret-brocante n'est qu'une régularisation, **la modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'a aucun impact sur l'environnement.

2.2.6 L'ajustement ponctuel du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade sur la commune de Denezé-sous-Doué

Une petite partie Nord-Ouest de l'OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué recense une cavité, utilisée dans le cadre de l'équipement sportif, ne pouvant être construite pour des raisons de sécurité. Afin de garantir les objectifs de densité, ainsi qu'une cohérence du projet, il est souhaité que le périmètre de l'OAP soit ajusté, en excluant la cave, et en réduisant la frange Nord permettant de libérer suffisamment d'espace pour projeter le transfert de la cantine scolaire actuellement située de l'autre côté de la rue Principale (cf. chapitre 2.1.1 La modification de l'OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué).



La frange Nord de la zone 1AUh est donc basculée en zone UE, ouvrant la possibilité d'implanter la cantine scolaire actuellement située de l'autre côté de la rue Principale. La prescription graphique de l'OAP est donc réduite.

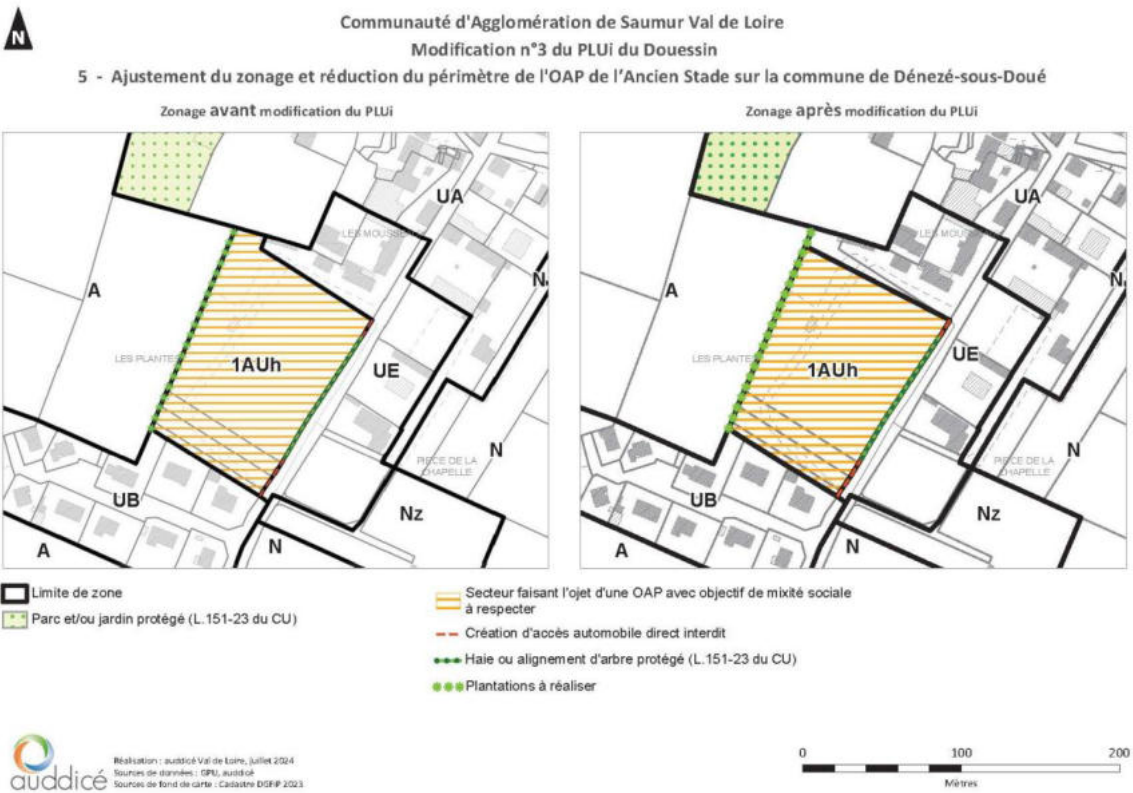


Figure 27. Zonage avant/après l'ajustement du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué



■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune de Denezé-sous-Doué dans le PADD (170 logements à produire sur les 10 communes périphériques dont fait partie Denezé-sous-Doué). En effet, même si l'objectif de logements diminue de 15 à 14 logements (en lien avec la diminution du périmètre de l'OAP), le permis d'aménager accordé sur le secteur prévoit la construction de 16 logements dont 5 logements locatifs sociaux.

La modification est donc compatible avec le PADD.

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification du périmètre de l'OAP a pour objectifs :

- D'exclure un secteur sous-cavé inconstructible, ce qui a une incidence positive sur l'environnement de la commune ;
- De libérer suffisamment d'espace pour projeter le transfert de la cantine scolaire actuellement située de l'autre côté de la rue Principale, ce qui permettra un accès plus sécurisé des élèves, et a donc une incidence positive sur l'environnement de la commune.

Au global, l'ajustement ponctuel du zonage et la réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade a donc une incidence positive sur l'environnement.

2.2.7 La réduction du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine

Le périmètre de l'OAP du Moulin Cartier étant réduit (*cf. chapitre 2.1.2 La modification de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine*), le règlement graphique doit être modifié en conséquence.

En effet il est souhaité d'exclure du périmètre de l'OAP les fonds de jardin situés au Nord de l'OAP et de réduire le périmètre pour en exclure les parties les plus sous-cavées.

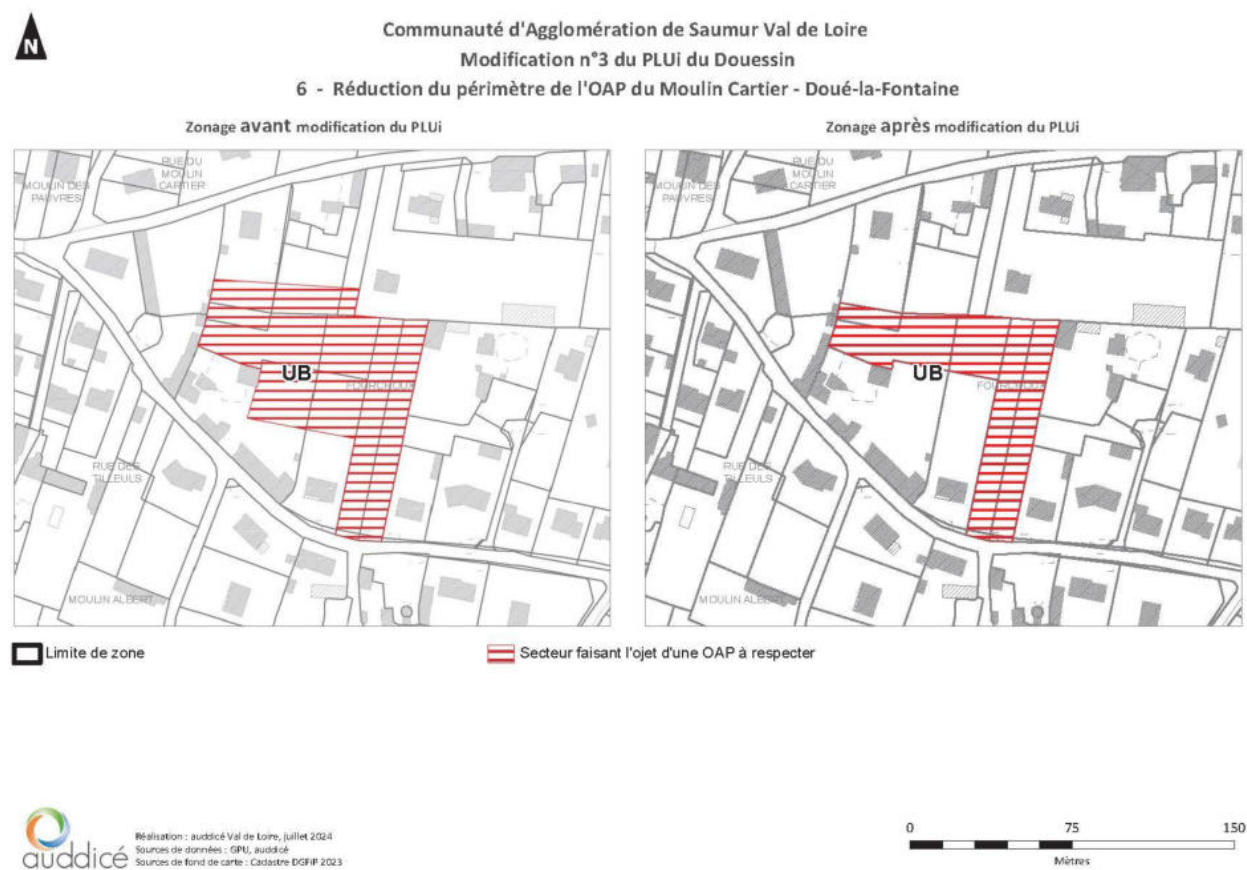


Figure 28. Zonage avant/après la réduction du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine

■ **Compatibilité avec le PADD**

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune déléguée de Doué-la-Fontaine dans le PADD (510 logements à produire sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine). En effet, la diminution de l'objectif de logements de 9 à 6 logements (en lien avec la diminution du périmètre de l'OAP) est minime par rapport à l'objectif global de production de 46 logements par an. **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ **Incidence de la modification sur l'environnement de la commune**

La modification permet de réduire le périmètre de l'OAP pour en exclure les parties les plus sous-cavées, ce qui permet de réduire la vulnérabilité de la population. La sortie de ce secteur du périmètre de l'OAP n'interdit pas son urbanisation puisque le terrain reste constructible. **Il n'y a donc aucune incidence sur l'environnement.**

2.2.8 La modification du périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier

Le périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers étant modifié (2.1.5. *La modification de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier*), le règlement graphique doit être modifié en conséquence.

En effet, le périmètre de l'OAP est légèrement modifié pour intégrer une partie de la parcelle AB423 au Nord et diminuer l'emprise sur les fonds de jardin au Sud.

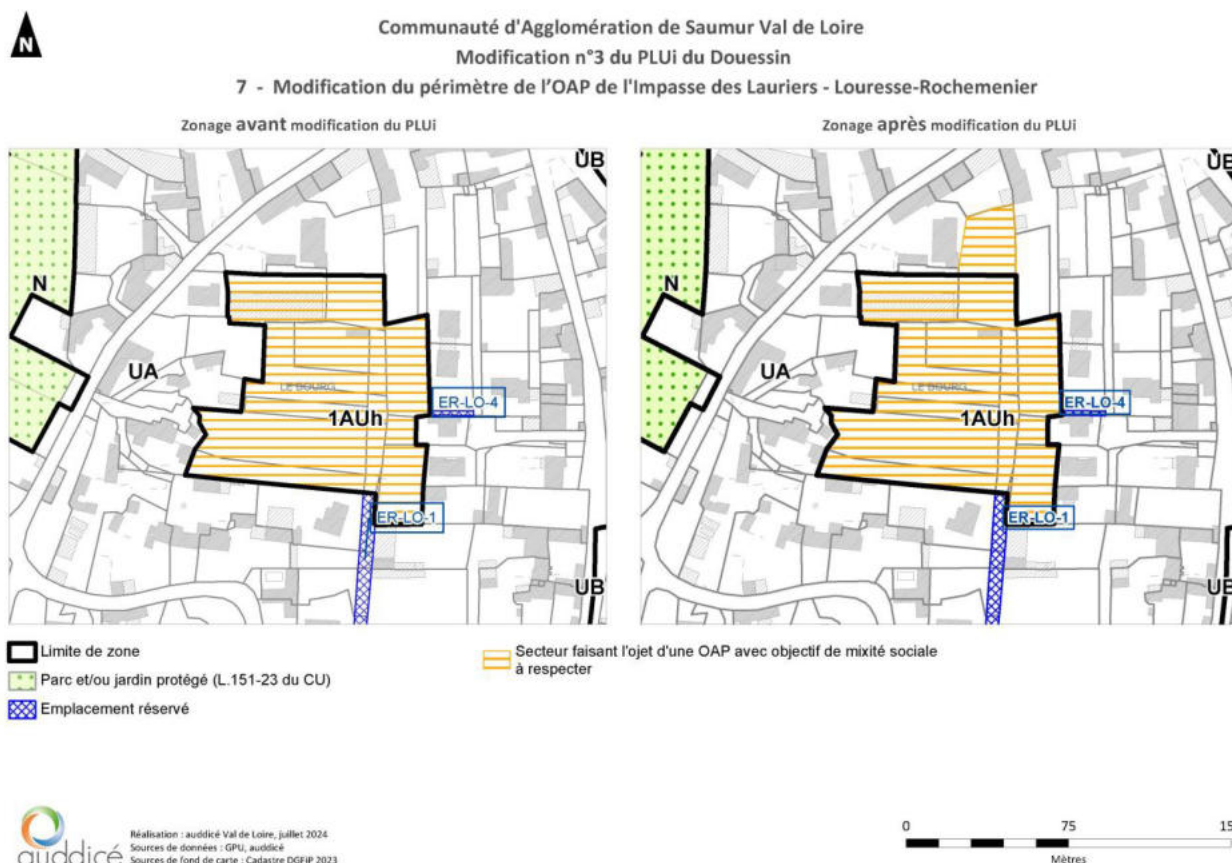


Figure 29. Zonage avant/après la modification du périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier

■ Compatibilité avec le PADD

La modification de l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs de consommation foncière ou de production de logements qui concernent la commune de Louresse-Rochemenier dans le PADD (170 logements à produire sur les 10 communes périphériques dont fait partie Louresse-Rochemenier). En effet, l'objectif de logements à produire sur le secteur n'est pas modifié (11 logements). **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement de la commune

La modification du périmètre de l'OAP n'a pas d'incidence sur l'environnement de la commune.

2.2.9 Bilan des surfaces du PLU avant et après la modification de droit commun n°3

Le bilan des surfaces de la modification de droit commun n°3 du PLU est présenté dans le tableau comparatif ci-dessous.

Superficie totale (en hectares)	20 740,7 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	856,7	4,1	856,8 (+ 0,1)	4,1
zones 1 AU	43,9	0,2	43,8 (- 0,1)	0,2
zones 2 AU	33,8	0,2	33,8	0,2
zones A	15 635,9	75,4	15 635,9	75,4
zones N	4 170,4	20,1	4 170,4	20,1
Total	20 740,7 ha	100	20 740,7 ha	100

2.3 Les évolutions du règlement écrit

Le texte modifié est figuré en couleur, et barré lorsqu'il est supprimé.

2.3.1 Ajout de prescriptions encadrant les linéaires commerciaux

■ Contexte

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux ont été inscrits au plan de zonage du PLUi lors de son élaboration. Seulement, le règlement écrit ne fait pas référence à ces linéaires. De plus, malgré les protections des linéaires commerciaux déjà existants sur la place centrale de Doué-la-Fontaine, des changements de destination à vocation de service s'effectuent (assurance, banque ...).

Les élus souhaitent donc renforcer l'outil du linéaire commercial dans le PLUi afin de limiter le développement des services sur la place centrale de Doué-la-Fontaine et ainsi préserver le commerce de proximité.

De plus, il est nécessaire que le règlement écrit soit modifié pour apporter les dispositions réglementaires en conséquence du développement de l'outil de protection linéaire, à savoir :

- Les linéaires où seul le changement de destination en commerce est autorisé, de la Place Jean Bégault à la Place Verdun ;
- Les linéaires où seuls les changements de destination en commerces ou services sont autorisés, dans le reste du centre-ville.

Afin de ne pas obérer la réalisation de projets de revitalisation et de restructuration d'ensemble bâtis au sein du cœur de ville, une dérogation à ces règles est prévue pour permettre la création des accès nécessaires aux logements (accès aux logements à l'étage, au local poubelle, au local vélo, aux poussettes, aux trottinettes...).

■ Modification

Le Titre 1 « Dispositions générales » du règlement écrit du PLUi est ainsi complété :

ARTICLE 3	EMPLACEMENTS RESERVES
	Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan. Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document. Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme.
ARTICLE 4	RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
	Dans le cadre du présent P.L.U.i., la règle générale définie par l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme s'applique : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à

l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 5 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 6 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil Communautaire, sur l'ensemble du territoire communautaire, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 LINEAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLUi distingue deux types de linéaires commerciaux :

- Les linéaires où seul le changement de destination des rez-de-chaussée en commerce est autorisé (excepté l'accès et la réhabilitation des espaces communs) ;
- Les linéaires où seuls les changements de destination des rez-de-chaussée en commerces ou services sont autorisés (excepté l'accès et la réhabilitation des espaces communs).

Une dérogation à ces règles de protection des linéaires commerciaux pourra toutefois être autorisée afin de permettre la création des accès nécessaires aux logements dans le cadre d'une opération de restructuration d'ensembles bâtis (accès aux logements à l'étage, au local poubelle, au local vélo, aux poussettes, aux trottinettes...).

■ Compatibilité avec le PADD

Le PADD soutient le maintien et le développement du commerce de centre-ville, notamment à Doué-la-Fontaine. Ainsi, on retrouve dans l'Objectif 1 du PADD « Une ville-centre confortée et une armature urbaine hiérarchisée pour une structure démographique équilibrée », l'orientation 1 « Conforter la ville-centre tant dans son poids démographique que dans son rôle de pôle d'animation du bassin de vie ». Dans cette orientation, le PADD souligne la nécessité de « **permettre d'accroître le potentiel de fréquentation des commerces et services de la ville-centre** ». En renforçant l'outil linéaire commercial, **la modification du PLUi préserve le commerce de centre-ville et est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l’environnement

Le renforcement de la protection des commerces de centre-ville grâce à l’outil du linéaire commercial **n’a pas d’incidence sur l’environnement de la commune.**

2.3.2 Correction d’une erreur matérielle : ajout de la zone 2AUy au règlement écrit

■ Contexte

Le PLUi du Douessin comprend une zone 2AUy correspondant à la zone d’extension de la ZA de la Croix Saint-Marc à Doué-en-Anjou. Cette zone 2AUy est justifiée dans le rapport de présentation comme participant à l’« affirmation d’un potentiel de confortement pour l’usine France Champignon ». Néanmoins, si la zone 2AUy est bien présente sur les plans de zonage du PLUi, le règlement écrit a omis d’en faire mention lors de l’élaboration du PLUi. Il s’agit d’une erreur matérielle dans la mesure où cette zone est bien présente au règlement graphique et qu’elle est justifiée au rapport de présentation, mais que le règlement de la zone 2AU n’en fait pas mention.

■ Modification

Pour rectifier cette erreur matérielle il est proposé d’ajouter la zone 2AUy au chapitre 3 « Dispositions applicables à la zone 2AU » du règlement écrit du PLUi.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

O secteur 2AUc principalement à vocation de commerces et de services, non ouverts dans l’immédiat à l’urbanisation :

- DOUE-LA-FONTAINE / Extension La Petite Champagne 2AUc

O secteur 2AUh à vocation dominante d’habitat non ouvert dans l’immédiat à l’urbanisation :

- BRIGNE / Clos St-Jean 2AUh
- CONCOURSON / Chemin de la Fontaine 2AUh(t)
- DOUE-LA-FONTAINE / Soulangier 2AUh
- DOUE-LA-FONTAINE / Chemin des Cornillères 2AUh
- DOUE-LA-FONTAINE / Les Quatre Vents 2AUh
- DOUE-LA-FONTAINE / Extension Le Fief Limousin 2AUh
- MEIGNE / L’Ouche Priou 2AUha
- MONTFORT / Rue des Moulins 2AUha
- LES VERCHERS-SUR-LAYON / Route des Fontaines 2AUh(t)

O secteur 2AUy à vocation d’activités non ouvert dans l’immédiat à l’urbanisation : affirmation d’un potentiel de confortement pour l’usine France Champignon au niveau de la ZA de la Croix St-Marc, avec une réserve de 9.2 ha inscrite en 2AUy

■ Compatibilité avec le PADD

S’agissant d’une correction d’erreur matérielle, **la modification n’a pas d’incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

Cette simple correction d'erreur matérielle **n'a pas d'incidence sur l'environnement.**

2.3.3 Modification des règles de façades et de toitures en zones U

■ Contexte

Afin de ne pas bloquer certains projets au stade de l'instruction, les élus souhaitent compléter la réglementation des façades et des toitures dans l'intégralité des zones urbaines en permettant des exceptions à la règle en cas d'impossibilité technique, mais sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ Modification

La phrase en rouge ci-dessous est ajoutée aux chapitres « Façades » et « Toitures » de l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR » de chacune des zones suivantes :

- UA ;
- UB ;
- UC ;
- UE ;
- UY.

Des exceptions à ces règles pourront être admises en cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ Compatibilité avec le PADD

L'ajout de cette exception à la règle en cas d'impossibilité technique n'est pas de nature à engendrer une incompatibilité avec les orientations du PADD. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

Cette simple modification de règlement **n'a pas d'incidence sur l'environnement.**

2.3.4 Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol en zones UA et UB

■ Contexte

Concernant les parcs et jardins protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique les mentionne correctement mais le règlement écrit omet d'en faire mention. Les articles UA1, UA2 et UB2 du règlement écrit doivent donc être complétés.

■ **Modification**

La mention « en parcs et jardins protégés ou » est ajoutée aux articles UA1 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES », UA2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES » et UB2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ».

ARTICLE UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés **en parcs et jardins protégés ou** en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.

ARTICLE UA2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis pour les terrains identifiés **en parcs et jardins protégés ou** en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme que :

- Les abris de jardin, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste et leurs façades en bois de teinte foncée.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis pour les terrains identifiés **en parcs et jardins protégés ou** en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme que :

- Les abris de jardin, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste et leurs façades en bois de teinte foncée.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

■ **Compatibilité avec le PADD**

L'ajout de ces mentions n'est qu'une correction d'erreur matérielle, elle n'est donc pas de nature à engendrer une incompatibilité avec les orientations du PADD. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ **Incidence de la modification sur l'environnement**

L'ajout de ces mentions n'est qu'une correction d'erreur matérielle, elle n'a donc **pas d'incidence négative sur l'environnement de la commune.**

2.3.5 Modification des règles de clôtures en zones UA et UB

■ Contexte

Il convient de modifier l'écriture des règles de clôtures en zones UA et UB :

- En zone UA, une erreur d'écriture semble avoir été faite dans la phrase « *Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur plus importante pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.* » car il s'agit d'une hauteur minimale et non maximale qui est appliquée en l'espèce.
- En zone UB, il est décidé d'assouplir légèrement la réglementation des clôtures en supprimant la mention « à claire-voie », tout en ajoutant une réserve permettant de s'assurer de la bonne insertion du dispositif dans le tissu urbain et les lieux avoisinants.

■ Modification

D'une part, les règles de clôtures en zone UA sont modifiées comme suit :

8. Clôtures.

Les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Document graphique. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sur voie doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre*,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble devant faire une hauteur minimale d'1,50 mètre,
- soit d'un grillage de teinte noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1.50 mètre.

** Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur **plus moins** importante pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.*

Les murs doivent être :

- soit en grison ou en tuffeau,
- soit recouverts d'un enduit à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,

** La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Les clôtures en limite séparative :

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

D'autre part, les règles de clôtures en zone UB sont modifiées comme suit :

7. Clôtures.

De manière générale, les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Document graphique. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif **à claire-voie** comportant ou non un mur bahut, **et sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants**. Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale (grison ou tuffeau),
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire.

La teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement (dans ce dernier cas la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres).

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

■ Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLU ne prévoit pas de prescriptions concernant les clôtures. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La suppression de la mention « à claire-voie » dans les règles de clôtures des zones UA et UB **n'a pas d'incidence sur l'environnement** dans la mesure où est également ajoutée une réserve permettant de s'assurer de la bonne insertion du dispositif dans le tissu urbain et les lieux avoisinants.

2.3.6 Modification des règles d'aspect des constructions en zones U

■ Contexte

Afin de ne pas bloquer certains projets au stade de l'instruction, les élus souhaitent compléter la réglementation des façades et des toitures dans l'intégralité des zones urbaines en permettant des exceptions à la règle en cas d'impossibilité technique, mais sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

■ Modification

La phrase en rouge ci-dessous est ajoutée aux chapitres « Généralités » de l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR » de chacune des zones suivantes :

- UA ;
- UB ;
- UC ;
- UE ;
- UY.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est possible de s'exonérer des règles d'aspect extérieur sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

■ Compatibilité avec le PADD

L'ajout de cette exception à la règle dans le cas d'un projet d'ensemble, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, n'est pas de nature à engendrer une incompatibilité avec les orientations du PADD. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

L'ajout de la mention « sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement » permet de s'assurer que l'exception introduite n'ait pas d'incidence négative sur l'environnement de la commune. **Au global, l'incidence peut être qualifiée de nulle pour l'environnement de la commune.**

2.3.7 Permettre la densification par la construction en second rideau en zone UA

■ Contexte

Dans un contexte règlementaire et législatif encourageant toujours plus la densification et réduisant les possibilités de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, les élus souhaitent autoriser les constructions en double-rideau en zone UA (tissu ancien dense) afin de capitaliser sur le foncier existant en centre-ville. Il est pour cela nécessaire de corriger la règle d’implantation des constructions en zone UA.

■ Modification

Au sein du règlement de la zone UA, la phrase en rouge ci-dessous est ajoutée à la liste des exceptions de l’article UA 6 « IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ».

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

[...]

ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Les constructions d’habitations en second rang sont possibles, sans être alignées à la voie, si la continuité visuelle de la rue est assurée par des habitations ou des bâtiments en premier rang, de murs ou de portail à l’alignement de la rue, sur l’unité foncière faisant l’objet d’une division en vue de bâtir.

■ Compatibilité avec le PADD

Le fait d’autoriser explicitement les constructions en second-rideau dans le tissu urbain ancien est cohérent avec les dispositions du PADD en matière de densification et de limitation des extensions urbaines notamment l’Objectif 1 « Limiter la consommation de l’espace et lutter contre l’étalement urbain » de l’axe 3 « DEVELOPPEMENT DURABLE, VALORISATION PATRIMONIALE ET PRESERVATION DES RESSOURCES, LIGNES DIRECTRICES DU PROJET DE TERRITOIRE DU DOUESSIN ». **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l’environnement

Le fait d’autoriser explicitement les constructions en second-rideau dans le tissu urbain ancien permet de limiter la consommation d’espace et de lutter contre l’étalement urbain, **ce qui a une incidence positive sur l’environnement.**

2.3.8 Modification des règles d’implantation des constructions en zone UA

■ Contexte

Dans les exceptions d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur minimale des murs existants fixée à 2.50m en UA(p) ou 1.80m en UA est parfois trop restrictive. Une modulation serait nécessaire tout en conservant l’objectif de retrouver une continuité visuelle cohérente avec les constructions environnantes.

■ Modification

Au sein du règlement de la zone UA, la phrase en rouge ci-dessous est ajoutée à la liste des exceptions de l’article UA 6 « IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ».

Exceptions :

Pour la rue Foullon au sein du secteur UA(p) (Doué-la-Fontaine), conformément aux dispositions particulières inscrites sur le document graphique (marge de recul), une marge de recul est imposée pour les rez-de-chaussée ; les niveaux supérieurs doivent en revanche être obligatoirement à l’alignement des constructions existantes.

Dans le secteur UAa, le sous-secteur UAa(t) et le reste de la zone UA, une implantation en retrait de l’alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l’alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ; cette hauteur minimale étant rapportée à 1.80 mètre dans le reste de la zone UA. **Si le mur ancien existant ne remplit pas les conditions précitées, il est exigé qu’il soit réhaussé à la hauteur demandée ou rallongé. Celui-ci devra reprendre les caractéristiques du mur ancien en pierre.**
- lorsque la présence d’une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l’alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante :
 - dans ce cas la continuité bâtie sur rue sera assurée par l’édification d’un mur d’une hauteur minimale de 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine ou d’une hauteur minimale de 1.80 mètre dans les autres cas ; les caractéristiques du mur devront répondre aux obligations de l’article 11 ;
 - Aucune règle particulière n’est prescrite dans le secteur UAhto ;
- dans le cadre de la réalisation d’un équipement public, si le parti architectural et urbanistique le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d’une annexe à l’habitation ou d’une piscine ;
- pour s’harmoniser avec le bâti existant, l’implantation dans ce cas pourra se faire dans l’alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

■ Compatibilité avec le PADD

L’ajout de cette précision concernant l’insertion des murs anciens existants n’est pas de nature à engendrer une incompatibilité avec les orientations du PADD. **La modification n’a donc pas d’incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l’environnement

L’introduction d’une modulation des règles de hauteurs pour les murs anciens existants en zone UA permet de retrouver une continuité visuelle cohérente avec les constructions environnantes. De plus, la règle introduite précise que le mur « devra reprendre les caractéristiques du mur ancien en pierre ». **La modification a donc une incidence positive sur le paysage urbain, en permettant de restituer l’ambiance urbaine ancienne en cœur de ville.**

2.3.9 Modification des règles d’aspect des constructions en zone UA

■ Contexte

Les règles d’aspect extérieur :

- Ne permettent pas les vérandas, les abris de piscines et les serres qui sont actuellement interdits en raison des pentes de toitures ;
- Semblent présenter des règles de façades et de toitures différentes pour les annexes et les abris de jardin ;
- Les nouvelles constructions en toiture terrasse ne sont pas explicitement autorisées alors qu'elles le sont pour des projets d'extension sous conditions de respecter la proportion d'un tiers du bâtiment existant.

■ Modification

Afin de permettre la réalisation des vérandas, des abris de piscines et des serres, la réglementation des toitures en zone UA est ainsi modifiée :

4. Toiture.

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum couvertes en ardoise naturelle ou artificielle ; une pente plus faible est autorisée en extension (lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite) et en réfection d’une construction existante ne respectant pas la pente minimale de 35° ; les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu’ils sont adossés à un édifice, à une limite séparative ou à un coteau (leur pente peut être inférieure à 35° minimum) ; les extensions à un seul pan sont également autorisée lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite (leur pente peut être inférieure à 35°),
- soit des toitures à la Mansard couvertes en ardoise naturelle ou artificielle,
- soit en toiture-terrasse dans le cas d’une extension, à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 1/3 de la construction (les 2 autres tiers étant constitués d’une couverture traditionnelle en pente), qu’elle soit en revêtement gravillonné, ou d’une teinte prise dans une gamme de gris, ou végétalisée, et que les éléments techniques (ex. : panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère.

L’emploi de la tuile mécanique n’est autorisé que pour des constructions couvertes à l’origine par ce matériau.

Pour les annexes et les abris de jardin, d’une emprise au sol inférieure à 12 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d’activités, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte schiste et d’aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de piscines et aux serres.

En outre

Dans le secteur UA(t) et les sous-secteurs UAa(t) et UAh(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon), l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est autorisé ; dans ce cas une pente inférieure à 35° est autorisée.

Dans le reste de la zone UA, l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est uniquement autorisé dans les cas suivants :

- pour la restauration et l'extension de constructions existantes déjà recouvertes en tuile canal,
- pour la couverture d'annexes isolées.

Dans ce cas, une pente inférieure à 35° est autorisée.

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de piscines et aux serres.

Pour corriger le fait que les règles de façades et de toitures semblent différentes pour les annexes et les abris de jardin, les articles UA 7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » et UA 11 « ASPECT EXTERIEUR » sont complétées de l'exception suivante :

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Enfin, pour corriger le fait que les nouvelles constructions en toiture terrasse ne sont pas explicitement autorisées alors qu'elles le sont pour des projets d'extension (sous conditions de respecter la proportion d'un tiers du bâtiment existant), la mention « *dans le cas d'une extension* » (article UA 11 « ASPECT EXTERIEUR ») est supprimée :

4. Toiture.

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum couvertes en ardoise naturelle ou artificielle ; une pente plus faible est autorisée en extension (lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite) et en réfection d'une construction existante ne respectant pas la pente minimale de 35° ; les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice, à une limite séparative ou à un coteau (leur pente peut être inférieure à 35° minimum) ; les extensions à un seul pan sont également autorisée lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite (leur pente peut être inférieure à 35°),
- soit des toitures à la Mansard couvertes en ardoise naturelle ou artificielle,
- soit en toiture-terrasse ~~dans le cas d'une extension~~, à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 1/3 de la construction (les 2 autres tiers étant constitués d'une couverture traditionnelle en pente), qu'elle soit en revêtement gravillonné, ou d'une teinte prise dans une gamme de gris, ou végétalisée, et que les éléments techniques (ex. : panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère.

■ Compatibilité avec le PADD

La modification des règles d'aspect des constructions de la zone UA permet :

- la réalisation de vérandas, d'abris de piscines et de serres ;
- d'exonérer les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et des règles d'aspect extérieur ;
- d'autoriser les toitures terrasses pour les nouvelles constructions.

Ces trois modifications ne sont pas de nature à entrer en incompatibilité avec le PADD. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'a aucun impact sur l'environnement.

2.3.10 Modification des règles d'implantation en zone UB

■ Contexte

En zone UB, le règlement écrit dispose que « *les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres* ». Cette disposition semble très ambitieuse et contraignante dans le respect de la largeur des 4 mètres (exemple des garages à l'alignement dont les accès sont plutôt de l'ordre de 3 mètres ou 3,5 mètres) mais aussi dans l'incompatibilité que peut démontrer cette règle avec des spécificités de terrain (pente de terrain importante).

Les élus souhaitent donc faire évoluer le règlement en abaissant l'obligation d'alignement sur 3 mètres minimum et en ajoutant des conditions dérogatoires notamment en cas d'impossibilité technique démontrée.

■ Modification

Afin d'assouplir la règle d'implantation en zone UB, l'article UB 6 « IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » est ainsi modifié :

Dans le reste de la zone UB

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques (notamment en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, sur tout ou partie de la construction ; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum **4 3** mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de

celles-ci.
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, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), 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.
Ces conditions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique démontrée.

■ Compatibilité avec le PADD

L'assouplissement des règles d'implantation et l'ajout de conditions dérogatoires notamment en cas d'impossibilité technique démontrée n'est pas de nature à engendrer une incompatibilité avec les orientations du PADD. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'a aucun impact sur l'environnement.

2.3.11 Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol et des règles d'aspect extérieur en zones UC, UY, 1AUy, 2AUc, 2AUy et Ay

■ Contexte

Dans un souci d'optimisation du foncier à vocation économique, accentuée par la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en cours, l'objectif est de privilégier, au sein des zones d'activités économiques et espaces à vocation économique du Douessin, toute implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en priorité sur les toitures ou en façades des bâtiments, plutôt qu'au sol, ce qui évite de consommer du foncier économique.

■ Modification

Les articles « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » des zones UC, UY, 1AUy et Ay sont ainsi complétés :

Le paragraphe ci-dessous est ajouté à la liste des occupations et utilisations du sol admises en zones UC, UY, 1AUy et Ay.

- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.**

De plus, les chapitres « Façades » et « Toitures » des articles relatifs à l'aspect extérieur des zones UC, UY, 1AUy et Ay sont ainsi complétés :

Le paragraphe ci-dessous est ajouté au chapitre relatif aux façades en zones UC, UY, 1AUy et Ay.

Est autorisée la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en façades sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

Le paragraphe ci-dessous est ajouté au chapitre relatif aux toitures en zones UC, UY, 1AUy et Ay.

Est autorisée la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de toiture et la volumétrie des bâtiments. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'acrotère. L'inclinaison des panneaux photovoltaïques s'adaptera pour permettre à l'acrotère de les masquer sans augmenter de façon disproportionnée la hauteur des volumes bâtis.

Enfin, l'article 2AU2 « Occupations et utilisations du sol soumises à de conditions particulières » de la zone 2AU est ainsi complété :

• A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

• En outre, est admis uniquement en zones 2AUc et 2AUy :

- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.**

■ Compatibilité avec le PADD

Les modifications apportées permettent d'optimiser le foncier à vocation économique, en évitant que ce dernier soit utilisé pour la pose de panneaux photovoltaïques au sol plutôt que pour sa vocation première à savoir la construction de bâtiments d'entreprises. En ce sens, les modifications sont compatibles avec l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD « Des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale de développement d'une économie diversifiée » et avec l'objectif 1 de l'axe 3 du PADD « Limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain ». En effet, en évitant de consommer du foncier économique, la modification permet de lutter contre l'étalement urbain. **La modification est donc compatible avec le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l’environnement

Cette modification de règlement a une incidence positive sur l’environnement car elle optimise le foncier économique et évite de créer de l’étalement urbain en permettant d’utiliser le foncier économique pour sa vocation première qu’est l’accueil d’entreprises.

2.3.12 Modification des règles d’occupations et d’utilisations du sol en zone UY

■ Contexte

Afin de faciliter l’implantation de certaines entreprises en zone UY, il est souhaité d’élargir les possibilités de constructions neuves (pas uniquement en extension de bâtiments) en cas de démolition/reconstruction ou pour les constructions complémentaires sur l’unité foncière. Au moins deux entreprises seraient concernées par ces possibilités sur la commune de Doué-en-Anjou.

■ Modification

L’article UY2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est ainsi complété :

Ne sont admis dans l’ensemble de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d’activités industrielles et d’entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d’activités artisanales, de bureaux, d’équipements, de loisirs et d’entrepôts commerciaux.
- ~~• L’extension des constructions, existantes à la date d’approbation du présent PLUi, à usage d’activité commerciale, de service, d’hôtellerie-restauration~~
- L’extension des activités commerciale, de service, d’hôtellerie-restauration, existantes à la date d’approbation du présent PLUi, par l’extension des constructions existantes ou, par exception, en démolition/reconstruction ou par des constructions complémentaires, sur l’unité foncière.
- Les constructions et installations à usage d’activités de services dont l’implantation n’est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire (centre-ville, centre-bourg, quartier d’habitat, zones commerciales) : ex. : activité de services funéraires....

[...]

■ Compatibilité avec le PADD

La réécriture de la règle des occupations et destinations du sol autorisées en zone UY permet de faciliter l’implantation d’entreprises qui voyaient leur projet d’implantation bloqués par un point de détail du règlement à savoir la possibilité pour elles de s’implanter en démolition/reconstruction ou par des constructions complémentaires sur l’unité foncière. **Ce type de modification est compatible avec le PADD puisqu’elle favorise l’implantation d’entreprises dans un secteur qui leur est dédié.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

Cette modification de règlement a une incidence positive sur l'environnement car elle favorise l'implantation d'entreprises dans un secteur qui leur est dédié.

2.3.13 Modification des règles d'aspect extérieur en zone UY

■ Contexte

En zone UY, le règlement écrit ne permet pas la réalisation de façades vitrées.

■ Modification

Afin d'autoriser les façades vitrées en zone UY, l'article UY 11 « ASPECT EXTERIEUR » est ainsi modifié :

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (grison ou tuffeau), soit en bardages.

Les façades vitrées sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec les façades environnantes et de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant et à la forme urbaine existante.

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. Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

■ Compatibilité avec le PADD

Le fait d'autoriser les façades vitrées en zone UY n'est pas de nature à entrer en incompatibilité avec le PADD. La modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'a aucun impact sur l'environnement.

2.3.14 Modification des règles concernant les toitures des bâtiments agricoles dans les zones A et N

■ Contexte

En ce qui concerne les règles d’aspect extérieur, dans la plupart des secteurs des zones A et N, les dispositions de la zone UA s’appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous.

Bâtiments agricoles : Les toitures doivent être de teinte ardoise ou prise dans une gamme de gris foncé/gris-brun et d’aspect mat. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Ainsi, la tuile n’est pas autorisée. L’objectif de la modification est d’autoriser l’utilisation de la tuile sur les bâtiments agricoles notamment les logements de fonction.

■ Modification

L’article relatif aux règles d’aspect extérieur (A11 et N11) est ainsi modifié :

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR (extrait) :

« Les toitures doivent être de teinte ardoise, **de teinte terre cuite** ou prise dans une gamme de gris foncé / gris-brun et d’aspect mat. Les toitures végétalisées sont également autorisées. »

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR (extrait) :

« Les toitures doivent être de teinte ardoise et d’aspect mat **ou de teinte terre cuite.** »

■ Compatibilité avec le PADD

Le PADD ne fait pas référence aux teintes autorisées pour les toitures. Autoriser l’utilisation de la tuile sur les bâtiments agricoles notamment les logements de fonction **n’a donc pas d’incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l’environnement

La modification n’a pas d’incidence sur l’environnement.

2.3.15 Création d'un sous-secteur Ayb(t)

■ Contexte

Le PLUi du Douessin, lors de son approbation en 2016, prévoyait la régularisation du cabaret-brocante de Saint-Georges-sur-Layon. Pour ce faire, le cabaret-brocante a donc été inscrit dans le secteur Ay, « STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone » mentionné au chapitre 1 du règlement du PLUi présentant les dispositions applicables à la zone A.

Par la suite, le cabaret-brocante a fait l'objet d'une régularisation (délivrance d'une DP -DP04912517D0114- pour changement de destination, et d'une autorisation de travaux, après avis favorable des services de l'Etat, pour le volet ERP -AT04912517D0016-).

Malgré sa reconnaissance dans les dispositions applicables à la zone A, les équipements de service recevant du public comme le cabaret-brocante n'ont pas été retranscrits dans l'article A2 du règlement du PLUi comme des occupations et utilisations du sol admises à l'intérieur du secteur Ay.

Après échanges avec les services de l'Etat et suite aux avis émis par la DDT de Maine et Loire et la CDEPNAF lors de leur consultation, il a été décidé de créer un sous-secteur spécifique au cabaret-brocante indicé Ayb(t) « STECAL limité à la seule activité de brocante-cabaret ».

■ Modification

Le sous-secteur Ayb(t) est créé. Il a pour objet de limiter l'ouverture de la destination équipement public au seul cabaret-brocante.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

☞ **secteur Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone

Boulangier (St-Georges-sur-Layon), ~~Brocante-Cabaret (St-Georges-sur-Layon)~~, entreprise de TP (Concourson-sur-Layon), silos (Dénezé-sous-Doué, St- Georges-sur-Layon, Louresse-Rochemenier), entreprise de matériel agricole (Doué-la-Fontaine), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)

☞ **sous-secteur Ayb(t)** : STECAL limité à la seule activité de brocante-cabaret
Brocante-Cabaret (St-Georges-sur-Layon)

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Identification :

[...]

☞ **secteur Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone

Boulangier (St-Georges-sur-Layon), ~~Brocante-Cabaret (St-Georges-sur-Layon)~~, entreprise de TP (Concourson-sur-Layon), silos (Dénezé-sous-Doué, St- Georges-sur-Layon, Louresse-Rochemenier), entreprise de matériel agricole (Doué-la-Fontaine), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)

☞ **sous-secteur Ayb(t) : STECAL limité à la seule activité de brocante-cabaret**
Brocante-Cabaret (St-Georges-sur-Layon)

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (extrait) :

sont en outre admises, dans le sous-secteur Ayb(t) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements de service recevant du public (exemple : Brocante-Cabaret de St-Georges-sur-Layon).
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, uniquement en toitures ou en façades des bâtiments, ou en ombrières sur les espaces de stationnement nécessaires. En cas d'impossibilité(s) technique(s) justifiée(s) et démontrée(s), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pourra être exceptionnellement autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise totale au sol.
- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
 - à une adaptation ou à une réfection,
 - à des changements de destination pour un usage précité,
 - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
 - à une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - à une surélévation.

■ Compatibilité avec le PADD

La création d'un sous-secteur spécifique au cabaret-brocante n'est qu'une régularisation, **la modification n'a donc pas d'incidence sur le PADD.**

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'a aucun impact sur l'environnement.

2.3.16 Modification des destinations autorisées au sein du STECAL Ah

■ Contexte

Au sein du STECAL Ah, les changements de destination pour hébergements ne sont pas possibles de façon explicite, seules les créations de nouveaux logements le sont.

■ Modification

Il est proposé d'ajouter la mention « ou hébergement » à la liste des occupations et utilisations du sol autorisées de la zone Ah.

sont en outre admises, dans le secteur Ah et les sous-secteurs Ah(t) et Ah(t)(p) uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- Le changement de destination, d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi et régulièrement autorisé, pour extension d'une habitation existante ou création d'un nouveau logement **ou hébergement**, sous réserve qu'il n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'il contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

■ Compatibilité avec le PADD

L'ajout de la mention « ou hébergement » à la liste des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone Ah est une précision qui **n'a pas d'incidence sur le PADD**.

■ Incidence de la modification sur l'environnement

La modification n'a aucun impact sur l'environnement.

2.3.17 Suppression du paragraphe sur les destinations autorisées au sein du sous-secteur As

■ Contexte

Au sein de la zone As, les activités agricoles autres que celles liées aux pépiniéristes et rosiéristes ne sont pas autorisées. Or, la restriction d'activité n'est pas permise par le Code de l'urbanisme.

■ Modification

Il convient de conserver cette zone As qui permet de limiter la hauteur à 7 mètres, ce qui est satisfaisant en termes d'enjeux paysagers pour limiter la hauteur des serres cathédrales ; mais de supprimer le paragraphe consacré à ce secteur dans l'article A2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ».

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (extrait) :

~~sont en outre admises, dans le secteur As uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles de pépiniéristes et rosiéristes, sous réserve de limiter via leur implantation leur impact sur la perception de la ville depuis la déviation.~~

Par conséquent, l'article 2 du règlement écrit « DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES » doit également être mis à jour :

☛ **secteur As** : secteur agricole ~~réservé aux activités de pépinières et de rosiers spécifique~~
Petite partie de la frange sud de l'agglomération de Doué

Ainsi que la première page du chapitre « DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A » :

Un secteur As est créé pour identifier sur la frange sud de l'agglomération de Doué-la-Fontaine un secteur agricole ~~réservé aux activités de pépinières et de rosiers spécifique~~, permettant éventuellement de répondre à des besoins de délocalisation de sièges localisés aujourd'hui au cœur de l'agglomération et se trouvant limités dans leurs perspectives de développement.

■ Compatibilité avec le PADD

Cette régularisation **n'a pas d'incidence sur le PADD**, elle a simplement vocation à régulariser l'écriture de la règle.

■ Incidence de la modification sur l'environnement

Cette régularisation ne modifie en rien les règles applicables au secteur As, **aucune incidence sur l'environnement n'est donc à prévoir**.

Chaîne d'intégrité du document : 38 2B 5B 58 31 81 4E CE 4F CC 71 CA 75 3D C0 D6
 AR préfecture : 049-200071876-20260205-2026-018-DC-DE
 Reçu en préfecture le : 11/02/2026
 Publié le : 11/02/2026
 Par : Jackie GUILLET CLASSE
 Document certifié conforme à l'original
<http://publact.fr/documentPublic/693929>



CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Douessin a été approuvé par délibération en date du 14 décembre 2016.

Depuis il a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun, toutes deux approuvées par le Conseil d'Agglomération le 11 mai 2023 :

- Modification de droit commun n°1 du PLUi du Douessin, dont l'objectif était de permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques à proximité du parking du Bioparc de la commune de Doué-en-Anjou, en classant une parcelle zonée UB en UBz ;
- Modification de droit commun n°2 du PLUi du Douessin, dont l'objectif était de permettre la réalisation d'un projet d'hébergements touristiques Impasse des Lauriers sur la commune de Doué-en-Anjou, en classant une parcelle zonée UAh en UAhto.

Les dispositions prévues par le PLUi approuvé et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification du PLUi est donc évaluée au regard des changements apportés au PLUi applicable.**



3.2 Synthèse des incidences par objet

Pièce du PLU	Evolution	Incidences sur l'environnement
Règlement écrit	Ajout de prescriptions encadrant les linéaires commerciaux	Incidence nulle
	Correction d'une erreur matérielle : ajout de la zone 2AUy au règlement écrit	Incidence nulle
	Modification des règles de façades et de toitures en zones U	Incidence nulle
	Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol en zones UA et UB	Incidence nulle
	Modification des règles de clôtures en zones UA et UB	Incidence nulle
	Modification des règles d'aspect des constructions en zones U	Incidence nulle
	Permettre la densification par la construction en second rideau en zone UA	Incidence positive
	Modification des règles d'implantation des constructions en zone UA	Incidence positive
	Modification des règles d'aspect des constructions en zone UA	Incidence nulle
	Modification des règles d'implantation en zone UB	Incidence nulle
	Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol et des règles d'aspect extérieur en zones UC, UY, 1AUy, 2AUc, 2AUy et Ay	Incidence positive
	Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol en zone UY	Incidence positive
	Modification des règles d'aspect extérieur en zone UY	Incidence nulle
	Modification des destinations autorisées dans la zone 1AUy	Incidence faible
	Modification de la réglementation des annexes et des extensions des habitations dans les zones A et N	Incidence nulle
	Modification des règles d'aspect extérieur en zones A et N	Incidence nulle
	Modification des règles concernant les toitures des bâtiments agricoles dans les zones A et N	Incidence nulle
	Création d'un sous-secteur Ayb(t)	Incidence nulle
	Modification des destinations autorisées au sein du STECAL Ah	Incidence nulle
	Suppression du paragraphe sur les destinations autorisées au sein du sous-secteur As	Incidence nulle
Règlement graphique	Mise à jour des emplacements réservés	Incidence nulle
	Renforcement du linéaire commercial dans le centre-ville de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine	Incidence nulle

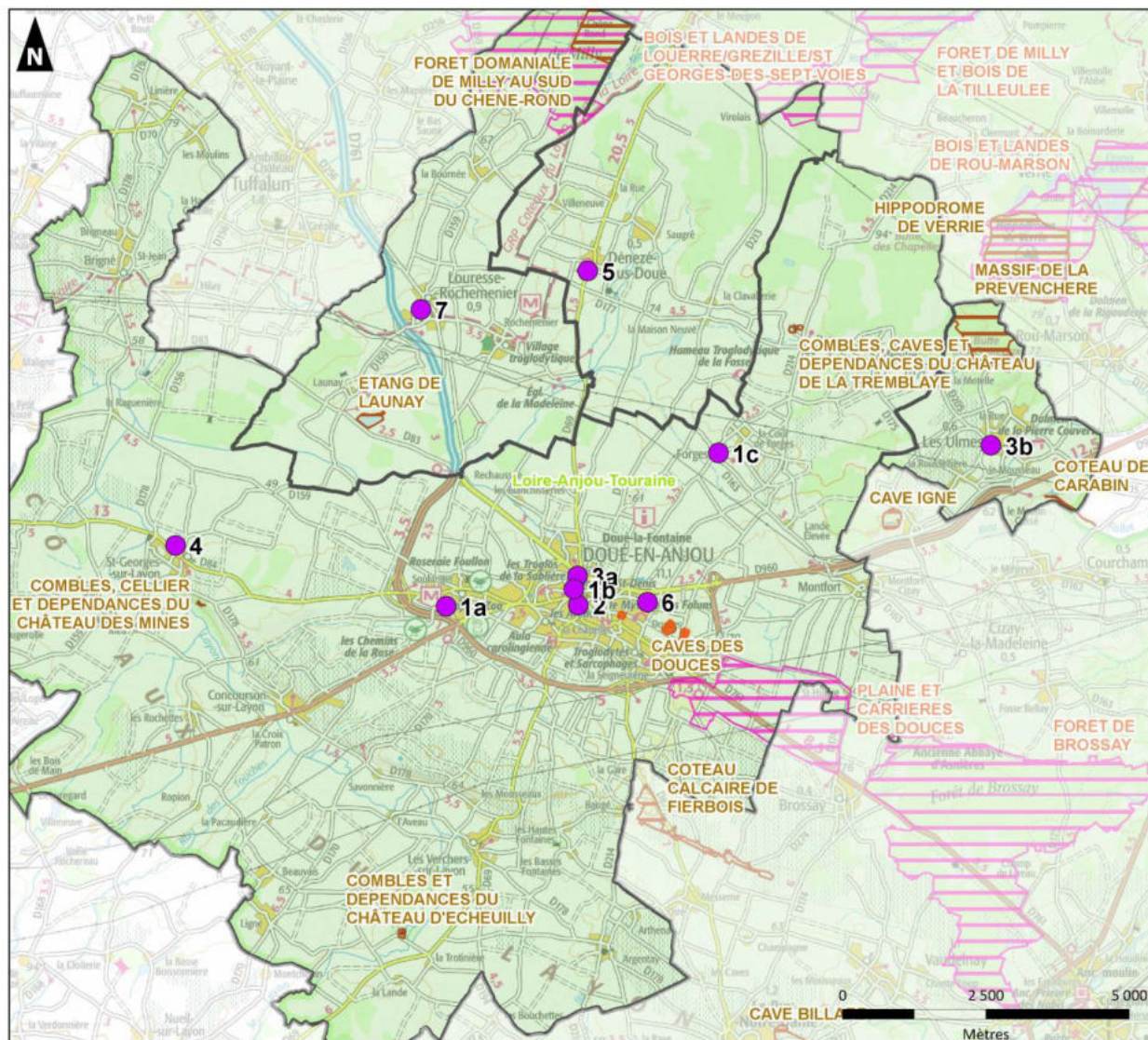
	Ajustement ponctuel du zonage sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine	Incidence positive
	Ajustement ponctuel du zonage sur la commune des Ulmes	Incidence nulle
	Suppression du PAPAG à Saint-Georges-sur-Layon	Incidence nulle
	Création d'un sous-secteur Ayb(t) pour le cabaret-brocante de Saint-Georges-sur-Layon	Incidence nulle
	Ajustement ponctuel du zonage et réduction du périmètre de l'OAP de l'Ancien Stade sur la commune de Denezé-sous-Doué	Incidence positive
	Réduction du périmètre de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine	Incidence nulle
	Modification du périmètre de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier	Incidence nulle
Orientations d' Aménagement et de Programmmation	Modification de l'OAP de l'Ancien Stade à Denezé-sous-Doué	Incidence positive
	Modification de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine	Incidence positive
	Modification de l'OAP de la Rue d'Anjou à Doué-la-Fontaine	Incidence nulle
	Modification de l'OAP de la Rue d'Argenton à Doué-la-Fontaine	Incidence positive
	Modification de l'OAP de l'Impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier	Incidence positive
	Modification de l'OAP rue du Parc Nord à Louresse-Rochemenier	Incidence nulle

3.3 Localisation des modifications du règlement graphique par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu du PLUi du Douessin



Localisation des évolutions du règlement graphique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



Réalisation : auddice Val de Loire - août 2024

-  Localisation des modifications
-  Arrêtés de protection biotope
-  Parcs naturels régionaux
-  ZNIEFF de Type 1
-  ZNIEFF de Type 2

Liste des modifications

- | |
|--|
| 1a - Suppression ER-DO2 et ER-DO3 - Doué-la-Fontaine |
| 1b - Suppression ER-DO8 - Doué-la-Fontaine |
| 1c - Suppression ER-FO3 - Forges |
| 2 - Renforcement du linéaire commercial - Centre ville de Doué-la-Fontaine |
| 3a - Ajustement ponctuel du zonage - Centre-ville de Doué la-Fontaine |
| 3b - Ajustement ponctuel du zonage - Centre-bourg Les Ulmes |
| 4 - Suppression du PAPAG - St Georges-Sur-Layon |
| 5 - Ajustement OAP et zonage - Denezé-sous-Doué |
| 6 - Réduction du périmètre de l'OAP - Doué-la-Fontaine |
| 7 - Modification du périmètre de l'OAP - Louresse-Rochemenier |

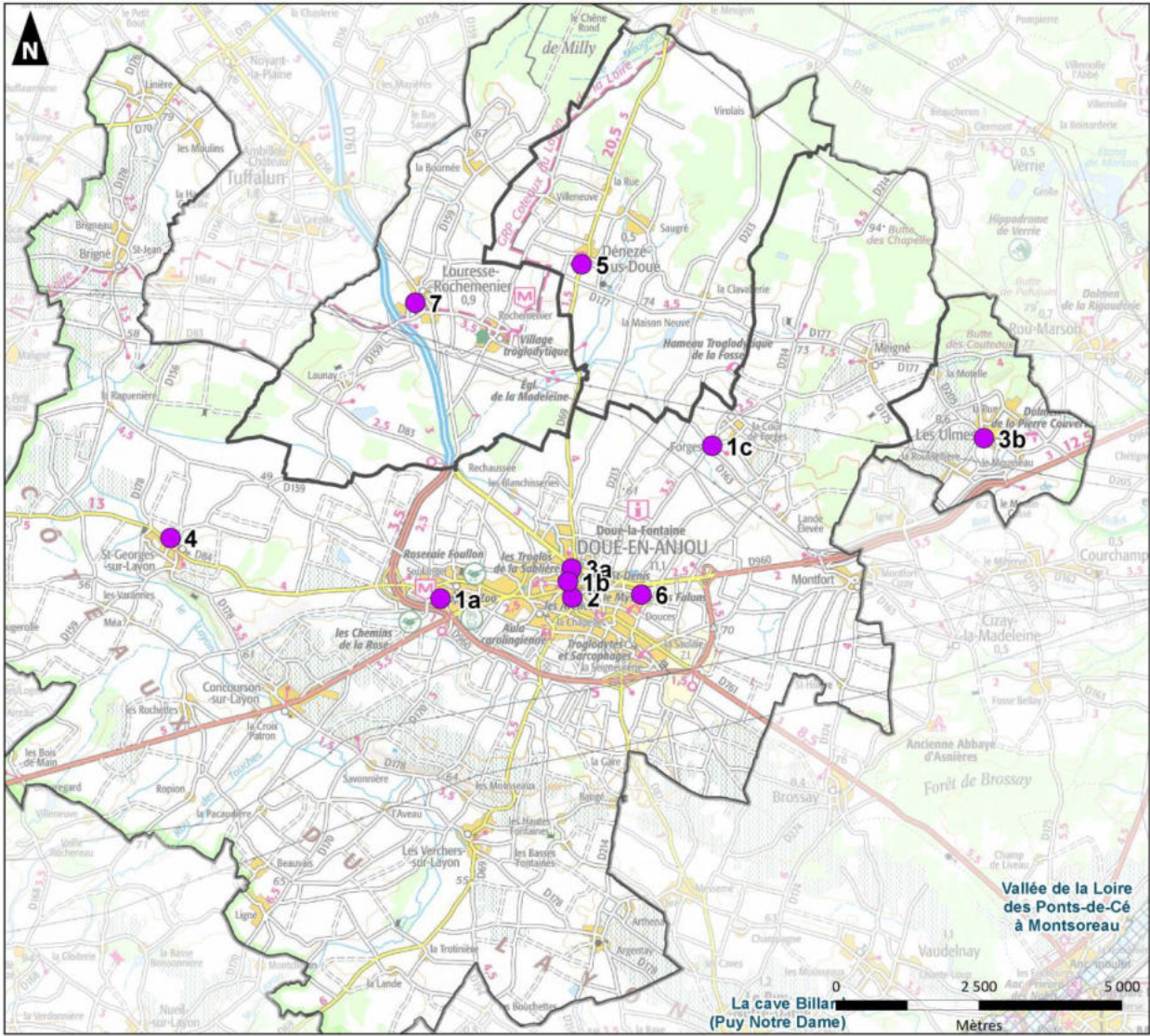
3.4 Localisation des modifications du règlement graphique par rapport aux Zones Natura 2000 les plus proches



Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire
Modification n°3 du PLUi du Douessin



Localisation des évolutions du règlement graphique Réseau Natura 2000



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddicé Val de Loire - juillet 2024

- Localisation des modifications
- ▣ Sites d'importance communautaire publié au JOUE

Liste des modifications

1a - Suppression ER-DO2 et ER-DO3 - Doué-la-Fontaine
1b - Suppression ER-DO8 - Doué-la-Fontaine
1c - Suppression ER-FO3 - Forges
2 - Renforcement du linéaire commercial - Centre ville de Doué-la-Fontaine
3a - Ajustement ponctuel du zonage - Centre-ville de Doué-la-Fontaine
3b - Ajustement ponctuel du zonage - Centre-bourg Les Ulmes
4 - Suppression du PAPAG - St Georges-Sur-Layon
5 - Ajustement OAP et zonage - Denezé-sous-Doué
6 - Réduction du périmètre de l'OAP - Doué-la-Fontaine
7 - Modification du périmètre de l'OAP - Louresse-Rochemenier

3.5 Analyse des incidences par thématique

Thématique	Enjeux de la procédure	Incidences sur l'environnement	
Milieux naturels et biodiversité (dont Natura 2000)	La modification de droit commun n°3 n'impacte pas de milieux naturels. Le PLUi du Douessin n'est concerné par aucune zone Natura 2000. Les deux zones Natura 2000 les plus proches sont situées en dehors du périmètre du PLUi, sur les communes de Montreuil-Bellay (Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau) et du Puy-Notre-Dame (la cave Billard). L'impact de la modification de droit commun n°3 sur les zones Natura 2000 est donc nul. Plusieurs ZNIEFF concernent le territoire du Douessin. Néanmoins aucune modification n'est située au sein d'une ZNIEFF ni même à proximité immédiate d'une ZNIEFF (la modification la plus proche est la modification de l'OAP du Moulin Cartier à Doué-la-Fontaine : elle se situe à un peu plus de 400 m de la ZNIEFF de type 1 des Caves des Douces). Le territoire du Douessin est concerné par plusieurs zones humides recensées. Néanmoins aucune modification n'est située à proximité de l'une d'entre elles. L'impact sur les zones humides peut donc être qualifié de nul. Les modifications du règlement et des OAP favorisent la trame verte et bleue interne aux milieux urbains. Plusieurs modifications permettent d'optimiser l'espace et ont donc une incidence positive sur l'environnement. Aucune modification n'est susceptible de remettre en question le déplacement des espèces ou d'entraîner l'augmentation des droits à bâtir dans une trame verte et bleue ou dans un réservoir de biodiversité.	Site Natura 2000	Nulle
		ZNIEFF	Nulle
		Zone humide	Nulle
		TVB	Positive
		Biodiversité	Nulle
Ressource en eau et assainissement	La modification du PLUi n'impacte pas de manière significative la ressource en eau et la gestion de l'assainissement. Ces modifications ne sont pas de nature à engendrer des extensions des réseaux existants, ni même d'augmenter significativement la population : la quantité d'eau nécessaire pour alimenter la population ainsi que les besoins en assainissement ne seront pas significativement augmentés.	Eau potable	Nulle
		Assainissement	Nulle

Risques naturels et technologiques	Le territoire est concerné par un certain nombre de risques naturels et technologiques, variant suivant les secteurs. Sur l'OAP de l'Ancien Stade (Dénezé-sous-Doué) et sur l'OAP du Moulin Cartier (Doué-la-Fontaine), la réduction des périmètres pour en exclure les parties sous-cavées permet de réduire la vulnérabilité de la population. Cependant l'urbanisation n'est pas interdite, les terrains en question restent constructibles. L'incidence de ces modifications sur les risques naturels peut donc être qualifiée de nulle. Les autres modifications n'ont aucun impact concernant les risques technologiques.	Risques naturels	Nulle
		Risques technologiques	Faible
Paysage et patrimoine	Au sein du règlement écrit du PLUi, l'introduction d'une modulation des règles de hauteurs pour les murs anciens existants en zone UA permet de retrouver une continuité visuelle cohérente avec les constructions environnantes. De plus, la règle introduite précise que le mur « devra reprendre les caractéristiques du mur ancien en pierre ». La modification a donc une incidence positive sur le paysage urbain, en permettant de restituer l'ambiance urbaine ancienne en cœur de ville. De plus, l'encadrement plus strict de l'implantation du photovoltaïque au sol en zones UC, UY, 1AUy, 2AUc, 2AUy et Ay a un impact positif sur le paysage car il permet une meilleure insertion paysagère de ces dispositifs et permet de limiter la consommation d'espace. En effet, cette modification permet d'optimiser le foncier économique et évite de créer de l'étalement urbain. Enfin, la régularisation effectuée sur les destinations autorisées au sein du STECAL As n'entraîne aucune incidence sur	Paysage	Positive

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU DOUESSIN**
 Modification de droit commun n°3 - Notice de présentation

	les paysages puisque les règles applicables (notamment les règles d'insertion paysagère) sont inchangées. Les autres modifications du règlement écrit n'ont pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine. Les modifications d'OAP permettent de fixer des objectifs en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère. Par exemple, sur l'OAP de la Rue d'Argenton (Doué-la-Fontaine) l'ajout d'une obligation de plantation de haie bocagère en limite de la Rue d'Argenton a une incidence positive sur l'environnement paysager de la commune. Sur le secteur du château en centre-ville de Doué-la-Fontaine, le changement de zonage de UB en UA(p) a pour but de mieux protéger les intérêts patrimoniaux importants du secteur et a donc une incidence positive sur les enjeux paysagers et patrimoniaux.	Patrimoine	Positive
Santé humaine (pollution, bruit, modes de déplacements...)	L'inscription de principes de liaison piétonne à créer sur plusieurs OAP permet de désenclaver les cœurs d'ilot et de favoriser le déplacement des futurs habitants, ce qui a un impact positif sur les mobilités douces. Aucune nuisance supplémentaire n'est attendue pour le voisinage des zones habitées. Au contraire, les modifications du principe de voirie de l'OAP de la Rue d'Argenton (Doué-la-Fontaine) ont été réfléchies afin de limiter les risques et les nuisances pour les habitants et les usagers.	Santé humaine	Positive
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, agriculture, ...	En matière de climat et énergie, aucune incidence négative n'est attendue. La modification du PLUi n'engendre aucun impact sur l'agriculture, puisqu'elle ne s'accompagne d'aucune modification sur des parcelles cultivées. La création du sous-secteur Ayb(t) et la modification des dispositions des secteurs Ah et As ne sont pas de nature à impacter les parcelles cultivées puisqu'il ne s'agit que de régularisations et/ou précisions réglementaires.	Climat et énergie	Nulle
		Agriculture	Nulle
Conclusion	La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification de droit commun n°3 du PLUi de : La modification du PLUi : - Ne remet pas en cause l'économie générale du document - Ne remet pas en cause les orientations du PADD - N'a pas d'incidences notables sur l'environnement - N'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine Par conséquent, en tant que personne publique responsable, je considère que la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi du Douessin ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.	Nulle, voire positive	