Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Douessin

Création d'un secteur UBz

Notice de présentation

MAI 2023

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 Bd Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Ce document a été réalisé par :

Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste
Chantal BARBEAU, chef de projet

Identité de la personne publique responsable :

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
11 rue du Maréchal Leclerc – CS 54030
49408 Saumur Cedex
Tél. : 02.41.40.45.56
Site Internet : https://www.saumurvaldeloire.fr

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

SOMMAIRE

1 Document concerné et objectifs de l'évolution 5

2 Contexte de la plannification concernant le territoire 5

3 Type de procédure engagée et objectifs de la procédure 6
3.1 Evolution du règlement graphique 9
3.2 Evolution du règlement écrit 11
3.3 Compatibilité avec le PADD du PLUi 32

4 Déroulement de la Procédure de Modification 34
4.1 Le cadre général de la procédure 34
4.2 Remarque complémentaire sur la nature de la procédure : LA QUESTION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 34
4.3 Le déroulement de la procédure 35

5 Caractéristiques générales du territoire 36
5.1 Caractéristiques de la commune concernée par le document 36
5.2 Répartition des superficies du PLUi du Douessin 39

6 Sensibilités environnementales du territoire 40
6.1 Biodiversité 40
6.2 Consommation d'espace naturel, agricole ou forestier 42
6.3 Ressource en eau 43
6.4 Paysage et patrimoine bâti 47
6.5 Déchets 52
6.6 Risques et nuisances 53
6.7 Air, énergie et climat 55

7 Auto-evaluation 57
7.1 Les effets notables probables sur l'environnement 57
7.2 La susceptibilité d'affecter significativement un site NATURA 2000 59

8 Conclusion : Evaluation des incidences cumulées 60

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Photo de la façade du site de la Modification n°1 depuis la rue des Marinières avec vue sur la maison conservée (à droite) 7

Figure 2 : Le parking pour les camping-cars à l'arrière 7

Figure 3 : Situation du projet 8

Figure 4 : Evolution du règlement graphique 10

Figure 5 : Déroulement de la procédure de modification 35

Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT 36

Figure 7 : Extrait du DOO du SCoT 37

Figure 8 : Localisation de la commune (source : ign) 37

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Figure 9 : Contexte territorial et paysager de la ville de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) 38

Figure 10 : Périmètre du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine 40

Figure 11 : Localisation des espaces protégés situés à proximité des deux secteurs d'étude (Source : Géoportail)....41

Figure 12 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin 42

Figure 13 : Evolution de l'occupation du sol (à droite : 2000-2005, à gauche : aujourd'hui) (remonterletemps.ign.fr)....43

Figure 14 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin par sous-trames....43

Figure 15 : Carte du réseau hydrographique de Doué-en-Anjou....44

Figure 16 : Situation du projet vis-à-vis du réseau hydrographique....45

Figure 17 : Carte du zonage d'assainissement de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine....46

Figure 18 : Unités paysagères du Douessin (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)....47

Figure 19 : Enjeux paysagers pour les paysages urbains anciens de Doué et Soulanger (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) 48

Figure 20 : Analyse synthétique du fonctionnement de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)....49

Figure 21 : Localisation des Monuments historiques (classés et inscrits) et de leur périmètre de 500 m au sein de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) 49

Figure 22 : Zonage archéologique de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)....51

Figure 23 : Profil altimétrique entre le château de Soulanger et le site de la Modification n°1 (source : geoportail)....52

Figure 24 : Servitudes en vigueur aux abords de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : annexes du PLUi)....53

Figure 25 : Localisation des cavités souterraines (source : Géorisques) 53

Figure 26 : Atlas des cavités souterraines (source : rapport de présentation du PLUi) 54

Figure 27 : Localisation du site NATURA 2000 59

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

1 DOCUMENT CONCERNE ET OBJECTIFS DE L'EVOLUTION

Le PLU intercommunal de la Région de Doué-la-Fontaine a été approuvé le 14/12/2016 et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 9/11/2017, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 26/09/2109 et d'une mise en compatibilité n°1 approuvée le 27/06/2019.

Le PLUi n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le périmètre du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine comprend la **commune nouvelle de Doué-en-Anjou** créée le 30 décembre 2016. La commune nouvelle regroupe les communes de :

- Brigné,
- Concourson-sur-Layon,
- Doué-la-Fontaine,
- Forges,
- Meigné,
- Montfort,
- Saint-Georges-sur-Layon,
- Les Verchers-sur-Layon.

et les communes de :

- Denezé-sous-Doué
- Les Ulmes
- Louresse-Rochemenier

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (CASVL) est née le 1er Janvier 2017. Elle est compétente pour mener les procédures d'évolution des documents communaux restant en vigueur. Il s'agit des procédures de modifications, simplifiées ou avec enquête publique, des mises en compatibilité avec un projet d'intérêt général, des révisions générales des PLU et PLUi et du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Saumur.

2 CONTEXTE DE LA PLANNIFICATION CONCERNANT LE TERRITOIRE

La commune de Doué-en-Anjou est située dans le périmètre du SCoT du Grand Saumurois de la CASVL approuvé le 23 mars 2017.

La commune déléguée de Doué-la-Fontaine constitue un **pôle d'équilibre des bassins de vie** de l'intercommunalité identifié par le SCoT du Grand Saumurois de la CASVL.

La commune de Doué-en-Anjou est située dans le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine(PNR LAT).

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

3 TYPE DE PROCEDURE ENGAGEE ET OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Les objectifs de la procédure sont les suivants :

La commune de Doué-la-Fontaine, commune déléguée de Doué-en-Anjou, a sollicité l'intercommunalité en vue d'engager une procédure de modification du PLUi afin de rendre possible un projet de développement touristique du Bioparc.

Située au carrefour de villes importantes (40km d'Angers, 50km de Cholet et 18 km de Saumur), la commune de Doué-en-Anjou dispose d'un environnement singulier, témoin de la richesse patrimoniale de la ville. En effet, érigée sur le falun, roche sédimentaire regorgeant de coquillages et de fossiles, **Doué-en-Anjou est une cité troglodytique aux cavités et multiples habitations souterraines**.

Ses spécificités sont mises à l'honneur dans **plusieurs sites touristiques renommés qui accueillent chaque année près de 350 000 visiteurs** : le Bioparc, le Mystère des Faluns, Troglodytes et Sarcophages, la Sablière, les Chemins de la Rose, Terre de Rose, le Musée aux Anciens commerces…. Un **service Animation du Patrimoine** valorise auprès des touristes et habitants la richesse historique et patrimoniale de la commune, et notamment quelques bâtiments historiques phares : les Arènes de Doué-la Fontaine, la Aula Carolingienne…

Les vignes et les rosiers, cultures majeures du territoire, contribuent fortement à l'identité de la commune. Une offre d'itinérance permet de découvrir le territoire, avec des sentiers inscrits au Plan Départemental de la Randonnée et de l'Itinérance et reconnus d'intérêt communautaire, ainsi qu'un circuit du patrimoine du PNR LAT. S'ajoute également une offre d'aires de loisirs en proximité de rivières et plans d'eau (Coulée verte, bords du Layon…).

Afin d'accueillir ces touristes, la commune dispose d'une **offre d'hébergement** de quatre hôtels totalisant 93 chambres, trois campings représentant 224 emplacements, un centre d'hébergement en milieu troglodytique de 58 lits et une soixantaine de gîtes et meublés de tourisme répartis sur l'ensemble de la commune.

Ces atouts et cette offre font du tourisme un pan important de l'économie locale. Tous les professionnels du secteur partagent l'importance des retombées économiques pour le territoire.

Le développement touristique, tenant compte des évolutions des attentes des clientèles et respectueux des paysages et des enjeux environnementaux est fortement soutenu par la commune et il est important que les nouveaux projets s'inscrivant dans cette dynamique soient accompagnés.

Le projet touristique du Bioparc prévoit la création d'hébergements en continuité du parking en face du parc, pour une capacité d'accueil de 13 chambres, soit 26 à 32 lits soit 52 à 64 personnes sous forme de 6 gîtes :

- 1 grand gîte de 3 chambres pour 6 à 7 personnes dans l'habitation existante
- gîtes de 2 chambres pour 4 à 5 personnes au sein de constructions nouvelles
- 1 gîte PMR de 2 chambres pour 4 à 5 personnes au sein d'une construction nouvelle

Le projet touristique du Bioparc porte sur des parcelles classées en zone UB, dont le règlement n'autorise pas la création d'hébergements touristiques.

Il s'appuie sur une parcelle bâtie comprenant une maison d'habitation en limite Nord-Ouest qui sera conservée et des constructions au Sud-Ouest qui ont été démolies pour accueillir les 5 autres gîtes.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Figure 1 : Photo de la façade du site de la Modification n°1 depuis la rue des Marinières avec vue sur la maison conservée (à droite)

La parcelle libre à l'arrière de la maison d'habitation conservée est aujourd'hui occupée par un parking du Bioparc pour les camping-cars.

Figure 2 : Le parking pour les camping-cars à l'arrière

L'ensemble du secteur appartenant au Bioparc est classé en UBz, afin de mettre en cohérence le zonage avec l'utilisation effective de l'espace entièrement maitrisé par le Bioparc et comprenant aujourd'hui des stationnements.

De plus, au vu des projets à venir du Bioparc, ce classement permettra au Bioparc de développer son activité d'hébergements touristiques si le succès de ces premiers gîtes est au rendez-vous, sans avoir à modifier une nouvelle fois le PLUi du Douessin.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

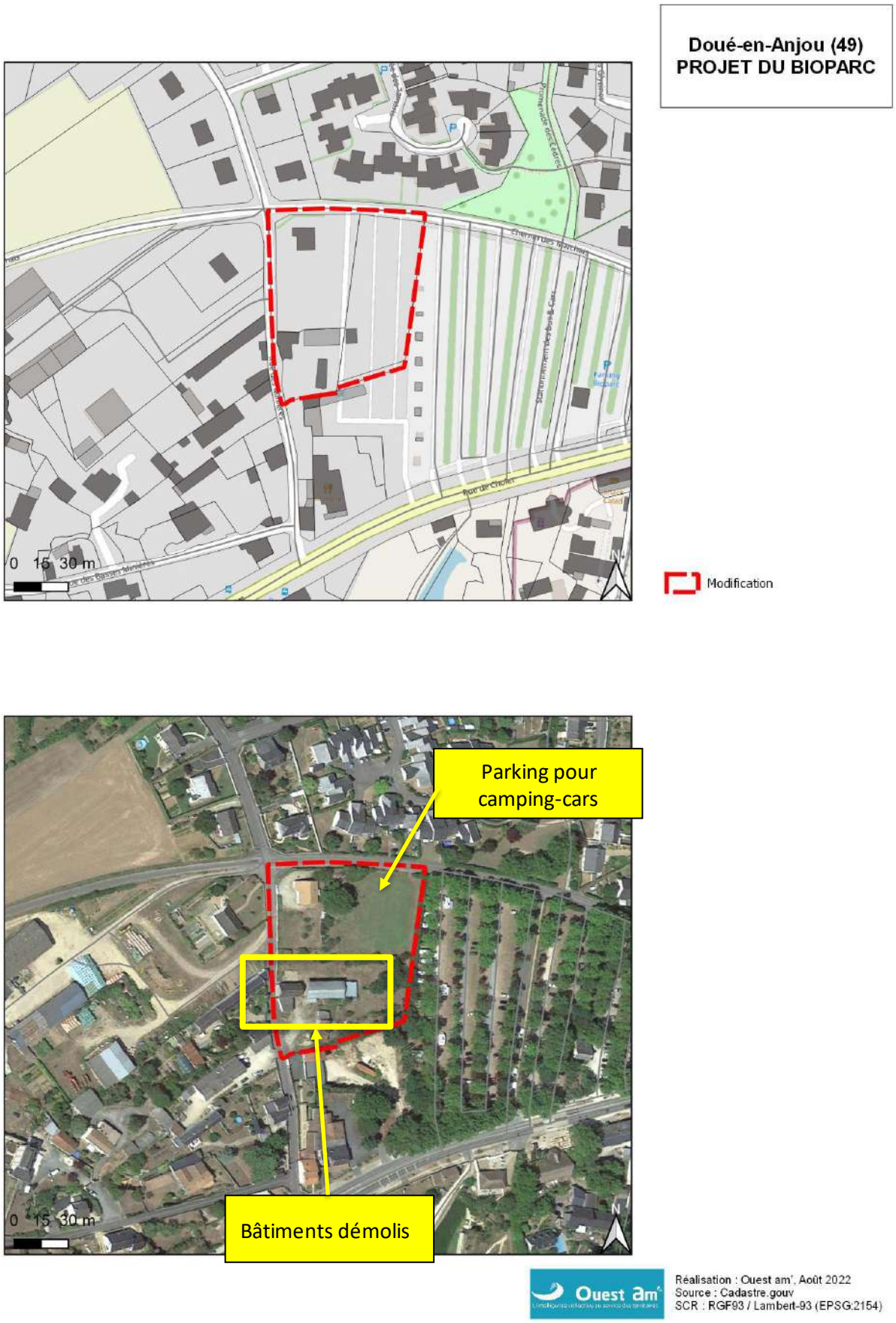


Figure 3 : Situation du projet

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'ont pas pour objet de :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».*

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

La procédure d'évolution relève donc de la procédure de modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

3.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Voir page suivante

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Figure 4 : Evolution du règlement graphique

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

3.2 EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions du règlement écrit des « Dispositions générales » et de la zone UB sont repérés en **rouge** dans le corps du règlement ci-après :

Titre 1 Dispositions Générales

REGLEMENT P.L.U.i.

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.i. p. 2

Article 2 : Division du territoire en zones p. 2

Article 3 : Emplacements réservés p. 6

Article 4 : Reconstruction après sinistre p. 6

Article 5 : Espaces boisés classés p. 6

Article 6 : Clôtures p. 6

1

PLUi valant PLH Région DOUE-LA-FONTAINE – Règlement / Modification simplifiée n°1

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.i.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Région de DOUE-LA-FONTAINE.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1er janvier 2016, l'élaboration du P.L.U.i. de la Région de DOUE-LA-FONTAINE s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1er janvier 2016.

ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U.i. est divisé en :

- **Zones urbaines**
- **Zones à urbaniser**
- **Zones agricoles**
- **Zones naturelles et forestières**

Des secteurs et sous-secteurs indicés (t) sont créés pour tenir compte des spécificités des communes du Layon (St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon) **en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».**
Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (t) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-après.

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

UA : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
Centre-ville de Doué, Centres-bourgs de Brigné, Concourson, Dénezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers

- **secteur UA/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)
  DENEZE / Rue Principale (UA / OAP-DE-1)
  FORGES / Rue de la Chenevôtière (UA / OAP-FO-2)
  DOUE-LA-FONTAINE / La Perception (UA / OAP-DO-7)
  DOUE-LA-FONTAINE / Arrière école Soulanger (UA / OAP-DO-14)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Cholet / Avenue St-Exupéry (UA / OAP-DO-13)
  ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA / OAP-GE-4)
- **secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), centres-bourgs de Forges et St-Georges partiellement
- **sous-secteur UAa(p)** de sensibilité patrimoniale forte, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées et la hauteur des constructions ;
  Village de Rochemenier
- **secteur UA(p)** de sensibilité patrimoniale forte et de centralité, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées, les commerces, le stationnement et la hauteur des constructions ;
  Centre-ville de Doué
- **secteur UAh** au sein duquel la hauteur maximale des constructions fait l'objet d'une règlementation spécifique;
  Villages de Douce, Soulanger et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, centre-bourg de Concourson

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

- **secteur UAhto** au sein duquel les hébergements touristiques sont admis sous condition:
  Impasse des Lauriers

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Extensions urbaines de Doué, Concourson, Dénezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers

- **secteur UB/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  CONCOURSON / Les Petites Ouches (UB / OAP-CO-1)
  CONCOURSON / Route des Verchers (UB / OAP-CO-2)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue de la Chapelle (UB / OAP-LO-2)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Nord (UB / OAP-LO-6)
  LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Sud (UB / OAP-LO-5)
  LES ULMES / La Rue (UB / OAP-UL-2)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue d'Argenton (UB / OAP-DO-9)
  DOUE-LA-FONTAINE / La Chapelle (UB / OAP-DO-8)
  DOUE-LA-FONTAINE / Porte du Château (UB / OAP-DO-15)
  DOUE-LA-FONTAINE / Route de Gennes (UB / OAP-DO-11)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Blanchisseries (UB / OAP-DO-12)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Douces / Clos des Tilleuls (UB / OAP-DO-3)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue des Tilleuls (UB / OAP-DO-2)
  DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue d'Anjou (UB / OAP-DO-5)
  DOUE-LA-FONTAINE / Route de Montreuil (UB / OAP-DO-6)
  DOUE-LA-FONTAINE / La Seigneurie (UB / OAP-DO-1)
- **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges , Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse et du village de Rochemenier
- **secteur UBz** au sein duquel les hébergements touristiques sont admis sous condition:
  Site du Bioparc

UC : zone principalement à vocation de commerces et de services.

La Petite Champagne et site Intermarché (Doué), site de l'auberge dans le bourg (Dénezé)

UE : zone à vocation d'équipements.

Pôle sportif et de loisirs de la coulée verte à Doué, siège de la communauté de communes, ateliers communaux et communautaires à Doué, pôle d'équipements de Dénezé, site au sud du bourg de St-Georges

UY : zone à vocation d'activités.
ZA existantes : La Saulaie, Les Fougerons, AFPA, La Croix-St-Marc (Doué)

- **secteur UYa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Les Rochettes (Concourson), Les Justices (Louresse-Rochemenier), Les Fontaines et ex-site Jarny (Les Verchers), Transporteur (Montfort), Transporteur (Les Ulmes)

Zones à urbaniser, dites zones ***« AU »***, correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées ***(appelées 1AU)*** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;

NB : Le "sous-condition" mentionné dans le règlement concernant le secteur UBz fait référence aux conditions exposées dans la suite du règlement écrit rappelé ci-après. De plus, le projet doit respecter l'ensemble des règles générales du règlement de la zone UB, avec des précisions UBz lorsque cela nécessitait des règles plus spécifiques aux hébergements touristiques.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

La zone UB correspond à l'urbanisation récente en extension du centre-ville de Doué-la-Fontaine et des centres-bourgs de Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges (plus le secteur de La Chapelle), Louresse-Rochemenier (plus les parties récentes du village de Rochemenier et du hameau de La Bournée), Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Ulmes et Les Verchers-sur-Layon.

Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine quelques immeubles collectifs ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies qui offre des possibilités de densification.

Cette zone est à vocation mixte **avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. La présence de commerces y est très ponctuelle.**

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) ***nécessaires à son urbanisation, à l'exception ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où :***

- ***la création d'un secteur UBa*** pour des extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges (plus secteur de La Chapelle), Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse, du village de Rochemenier, du hameau de La Bournée, pour lesquelles il est envisagé un maintien en assainissement non collectif ;
- ***l'insertion d'une disposition alternative*** permettant la réalisation d'un assainissement non collectif, lorsque le réseau collectif des eaux usées n'est pas encore réalisé pour certains espaces très ponctuels au sein de la zone UB.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, ***cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification, qui font l'objet d'une identification en secteur particulier avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***

- *CONCOURSON / Les Petites Ouches (UB / OAP-CO-1)*
- *CONCOURSON / Route des Verchers (UB / OAP-CO-2)*
- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue de la Chapelle (UB / OAP-LO-2)*
- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Nord (UB / OAP-LO-6)*
- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Sud (UB / OAP-LO-5)*
- *LES ULMES / La Rue (UB / OAP-UL-2)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue d'Argenton (UB / OAP-DO-9)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Porte du Château (UB / OAP-DO-15)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Route de Gennes (UB / OAP-DO-11)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Blanchisseries (UB / OAP-DO-12)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Douces / Clos des Tilleuls (UB / OAP-DO-3)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Tilleuls (UB / OAP-DO-2)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue d'Anjou (UB / OAP-DO-5)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Route de Montreuil (UB / OAP-DO-6)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / La Seigneurie (UB / OAP-DO-1)*

Dans l'attente de l'avancement des réflexions engagées par la commune de St-Georges-sur-Layon au niveau de la revitalisation de son centre-bourg, 1 espace à l'arrière de la mairie a été identifié au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Cette zone intègre par ailleurs des espaces non bâtis (bois, parcs, jardins, terrains cultivés) qu'il convient de préserver, car ils créent des espaces de respiration, participent de la trame verte et bleue en milieu urbain et permettent de conserver des espaces tampons avec l'espace agricole.

Cette zone intègre également des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent également de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Cette zone s'inscrit pour certains villages en frange de terroirs viticoles à proximité desquels la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire demande la mise en place d'une zone tampon pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture.

Cette zone recèle une spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon) ***en termes de matériau de couverture : l'usage de la tuile canal ou « tige de botte » ;*** ce qui induit la création d'un ***indice (t) pour les zones et secteurs concernés.***

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau du bourg des Verchers-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.
Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – *cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement)*.
Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible pour les communes de Dénezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement ; la seule restriction concerne les activités commerciales pour lesquelles seule l'extension des implantations existantes est permise, afin de ne pas affaiblir le centre-ville de Doué-la-Fontaine et les centres-bourgs disposant encore de commerces de proximité.

Pour le secteur à l'arrière de la mairie de St-Georges-sur-Layon identifié au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, une restriction forte des constructions nouvelles est mise en place pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, afin que la commune puisse avancer dans sa réflexion sur le projet de revitalisation du centre-bourg, en évitant des coups partis remettant en cause le potentiel représenté par ce site.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache :

- ***à permettre une densification de la trame bâtie existante*** tout en veillant à la prise en compte des enjeux en matière d'ensoleillement pour les habitations voisines et de gestion de l'intimité avec les propriétés riveraines ;
- ***à permettre une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.***

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place au niveau des sites faisant l'objet d'OAP, tant en termes de programme, de desserte, d'implantations et de hauteur des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une densification adaptée au tissu urbain considéré, tant quantitativement que qualitativement.

Pour le secteur UBa, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ***il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif*** conforme à la règlementation en vigueur.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

trame verte et bleue et de la gestion des interfaces avec l'espace agricole (L.151-23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

Au niveau du stationnement, l'objectif est bien de répondre au maximum aux besoins sur les parcelles privées, dans la mesure où la densité du tissu urbain de la zone UB le permet.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés 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.

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-41 5°du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U., sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UB

Dans le reste de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'activités commerciales et d'activités d'hôtellerie-restauration, à l'exception des cas visés à l'article UB2.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités d'entrepôts non liées à une activité commerciale ou artisanale implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables à usage d'hébergement touristique.
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

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

I. Rappels :

1- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil communautaire.

II. Expression de la règle :

Sous réserve *:

- ***dans l'ensemble de la zone*** :
  -de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

-de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

- ***pour les terrains concernés par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 3 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 9 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte et comprenant au minimum 9 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération comprenant au minimum 5 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 8 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 10 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 5 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier) :***
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
  - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
- ***pour le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier) :***

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

– de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;

– de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 9 logements ;

- ***pour le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier)*** :

  – de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;

  – de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 11 logements ;

** Le nombre minimum de logements ainsi définis au niveau de chaque site faisant l'objet d'OAP pourra être revu à la baisse, si le programme de l'opération intègre un autre usage que de l'habitat (ex. : équipement ou activité compatible avec la proximité immédiate d'habitations.*

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage ..., dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,
- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

** La régularisation d'une construction édifiée précédemment sans autorisation entre dans la prise en compte des 30 m² autorisés à compter de la date d'approbation du PLUi.*

Ne sont admis pour les terrains identifiés 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.

Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme que :

- Les constructions ou installations d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m².
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..
- 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.

Dans le reste de la zone UB, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1/UB, ainsi que l'extension des commerces et des activités d'hôtellerie-restauration existants.

Dans le secteur UBz, sont admis :

- La création d'hébergements touristiques.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en matière d'accès automobiles interdits sur certaines voies doivent être respectées.

2 - Voirie :
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique. L'emprise totale des voies nouvelles doit être adaptée à leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis le Clos du Lys, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Tilleuls, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant le Clos des Tilleuls à la rue de Douces, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue d'Anjou, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Cependant des accès directs sont aussi possible en complément depuis la rue du Moulin Cartier.

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la route de Montreuil à la rue de l'Eglise, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer reliant la rue d'Argenton au chemin de la Croix Vallet, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la route de Gennes (RD69), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Blanchisseries, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir au maximum de deux voies à créer depuis la route d'Angers, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue des Petites Ouches, et une liaison douce sera créée entre cette voie de desserte et la rue des Petites Ouches, comme les principes en sont indiqués aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon), les constructions seront desservies depuis la rue des Petites Ouches, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

En outre dans le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de l'Ancien Commerce, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue Principale, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue du Parc, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier), les constructions seront desservies depuis la rue du Parc, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :
Dans le secteur UBa, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UB,
Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.
Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :
Au sein de la zone UB sur la commune de Doué-la-Fontaine, les dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la commune devront être respectées. Ainsi, conformément au Zonage Eaux Pluviales, les eaux pluviales seront :

- soit rejetées vers le milieu naturel de surface avec mise en place d'ouvrages de rétention et/ou de prétraitement ;
- soit impérativement infiltrées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

  S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau dans la limite du débit naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone UB, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- si l'infiltration n'est techniquement pas possible, les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures après prétraitement et rétention,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits...).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible,

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parkings enherbés, toitures végétalisées, allée gravillonnée), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noues, fossés) seront privilégiés.

Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas.

2.3 Eaux de piscine :
Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.
Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :
Les nouveaux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...), ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique.

4 - Déchets :
Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer

l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue du Parc, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
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.

Dans le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier)

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Expression de la règle :
Par rapport à la rue du Parc, les constructions principales seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement de la rue, des retraits supérieurs à 3 mètres étant possibles ponctuellement par exemple pour le garage.
Les annexes isolées seront implantées à l'arrière de la construction principale.

Exceptions :
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.

Dans le secteur UB/OAP-UL-2 (La Rue / Les Ulmes)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue de l'Ancien Commerce, les constructions seront implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

Exceptions :
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.

Dans le secteur UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la rue des Tilleuls, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
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.

Dans le secteur UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :
Par rapport à la route d'Angers, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.
Par rapport aux voies et emprises publiques à créer, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :
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.

Dans le secteur UB/OAP-DO-6 (Route de Montreuil / Doué-la-Fontaine)

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Expression de la règle :
Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.
Par rapport à la route de Montreuil et à la rue de l'Eglise, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres.

Exceptions :
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.

Dans les secteurs UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-CO2 (Route des Verchers / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), UB/OAP-DO-1 (La Seigneurie / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-9 (Rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-11 (Route de Gennes / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine),

Les dispositions ci-après relatives au reste de la zone UB s'appliquent.

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 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.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques (notamment en termes de marge de recul

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines), les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.
Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :
Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Dans le cas d'un équipement public une implantation différente pourra être autorisée, si le parti architectural et urbanistique le justifie.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², il n'est pas fixé de règle.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :
- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, 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.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour le secteur UBz.

ARTICLE UB 8 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :
- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

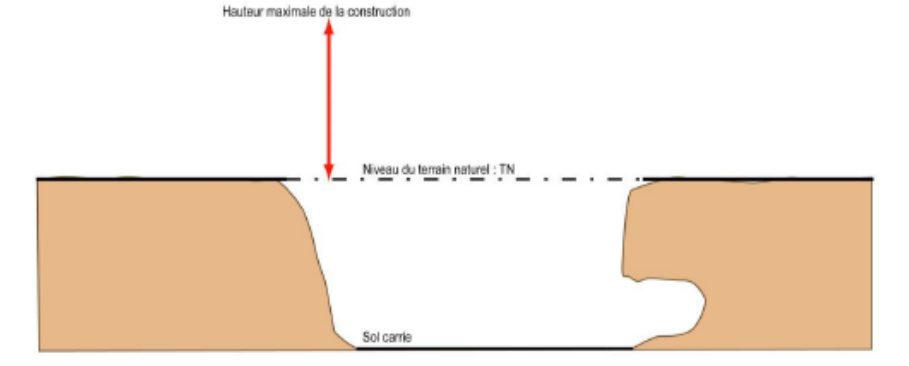
ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté en appui contre un coteau ou un front de taille, le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.

NB : L'article UB7 ne fixe pas de règle précise concernant les limites séparatives afin de laisser la possibilité au Bioparc de modifier la position des gîtes en cas de raisons techniques, considérant par ailleurs que la règle s'applique uniquement sur la limite sud du secteur UBz.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023



Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée, si une construction voisine a une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans toutefois dépasser la hauteur totale de la construction voisine.
L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessous pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Exception :
Une hauteur supérieure pourra exceptionnellement être autorisée dans le cas de la restauration d'un ancien moulin cavier, avec remise en place de la hucherolle.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux 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 ...).

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère, doit être recherchée.
Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Pour les 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 ...)..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

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

3. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages métalliques sont interdits pour toutes les constructions à usage d'habitation (construction principale, annexe, abri de jardin).

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire).
Ils devront nécessairement être d'aspect mat.
Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre ... n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

4. Toitures

Pour le secteur UB(t) et le sous-secteur UBa(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon :
Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle), toiture en tuile canal (tige de bottes) de tons mélangés ou tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

L'emploi d'un autre type de tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

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

Dans le reste de la zone UB :
Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle) ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

L'emploi de la tuile canal (tige de bottes) de tons mélangés ou tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est uniquement autorisé :

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

L'emploi d'un autre type de tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

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

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :
Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Menuiseries.

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

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. 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.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Définition :
Le décompte des places de stationnement énoncé ci-après s'applique à raison d'une place par tranche commencée.

Expression de la règle :
Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes et l'aménagement de nouveaux logements dans du bâti existant, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (y compris changement de destination)** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Le nombre exigé de places par logement est plafonné à 2.
  Il est rappelé qu'il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :** 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureaux et services ;
- **Pour les établissements artisanaux** : 1 place minimum par 200 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum obligatoire de 2 places.

Un espace de stationnement couvert (fermé ou non) pour le stationnement des deux-roues, suffisamment dimensionné, devra être intégré pour :

- Programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² : 1 m² par tranche de 40 m² d'habitation ;
- Bureaux, services, artisanat : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux ;
- Commerces : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher de locaux, avec 2 m² minimum ;

En outre dans les secteurs UB/OAP-DO-1 (la Seigneurie / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-2 (rue des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-3 (rue de Douces – Clos des Tilleuls / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-5 (rue du Moulin Cartier – rue d'Anjou / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-DO-15 (Porte du Château / Doué-la-Fontaine), UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-CO-2 (route des Verchers / Concourson-sur-Layon), UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes), UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), UB/OAP-LO-5 (rue du Parc (sud) / Louresse-Rochemenier), UB/OAP-LO-6 (rue du Parc (nord) / Louresse-Rochemenier), ***il est exigé 0.5 place de stationnement minimum par logement créé, à aménager sur l'espace public.***

Exceptions :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En outre en secteur UBz, le nombre de places devra correspondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :
Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes d'obligation de plantation d'une haie, s'il n'existe pas déjà une haie ou une masse boisée faisant écran par rapport au parcellaire viticole, doivent être respectées.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...).

En outre, dans le secteur UB/OAP-CO-1 (Les Petites Ouches / Concourson-sur-Layon), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange est du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-LO-2 (rue de la Chapelle / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie intégrant un mélange d'espèces caduques et persistantes doit

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

être plantée en frange sud du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-LO-5 (rue du Parc sud / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en franges sud et ouest du site ; l'alignement de peupliers d'Italie existant étant à conserver ou à remplacer par une haie bocagère.

En outre, dans le secteur UB/OAP-LO-6 (rue du Parc nord / Louresse-Rochemenier), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange nord du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-UL-2 (la Rue / Les Ulmes), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la rue de l'Ancien Commerce pour intégrer les clôtures.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-6 (route de Montreuil / Doué-la-Fontaine), le principe figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) d'intégrer à la composition de l'opération la ligne de fruitiers existants (ex. : sujets à conserver sur l'espace public, implantations bâties à choisir afin de préserver certains arbres ...) doit être respecté.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-9 (rue d'Argenton / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange sud du site.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-11 (route de Gennes / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la route de Gennes pour intégrer les clôtures.

En outre, dans le secteur UB/OAP-DO-12 (rue des Blanchisseries / Doué-la-Fontaine), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la rue des Blanchisseries pour intégrer les clôtures.

2 - <u>Espaces boisés classés</u> :
Sans objet.

3 - <u>Eléments de paysage à protéger</u> :
Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté.

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UB.
Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

ARTICLE UB 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE UB 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

3.3 COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLUI

Le pôle touristique international de Saumur met en place une stratégie de marque avec l'Anjou.

Le Douessin est une constituante majeure du Grand Saumurois, qui possède des spécificités identitaires fortes (zoo, troglodytes, roses, vignes…). L'objectif est de développer des synergies fortes et d'assurer le relais efficace des informations entre le Grand Saumurois et les offices de tourisme locaux, pour assurer une perception unitaire du tourisme sur le territoire.

Les 3 axes du PADD (extraits) sont les suivants :

AXE 1 : Le douessin, un bassin de vie à rééquilibrer dans son fonctionnement, en confortant la ville-centre afin qu'elle joue pleinement son rôle de catalyseur des énergies locales

AXE 2 : Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble

AXE 3 : Développement durable, valorisation patrimoniale et préservation des ressources, lignes directrices du projet de territoire douessin

Au sein de l'axe 3, les orientations sont les suivantes :

- **Le tourisme** : *Bénéficiant d'un positionnement territorial stratégique au carrefour de plusieurs régions et territoires attractifs sur le plan touristique (la Vallée de la Loire et ses châteaux, la côte Atlantique, la Vendée avec le Puy du Fou, le Poitou avec son Futuroscope …), d'une notoriété s'appuyant sur des éléments devenus identitaires (le Bioparc, les roses), et de la présence d'un patrimoine original et diversifié à travers le troglodytisme, le douessin souhaite profiter d'un certain nombre d'opportunités se présentant à lui (ouverture d'un Center Parc à moins de 20 km, création du Grand Saumurois dans une perspective de mise en cohérence des politiques touristiques, ouverture de la scénographie des Perrières et d'un hôtel troglodyte à Rochemenier, soutien financier constitué par le Pôle d'Excellence Rural « le troglodytisme » …) pour faire du tourisme un levier du développement économique global du territoire, chacun commune ayant sa pierre à apporter à l'édifice en la matière.*

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS DE LOISIR OU DE TOURISME/ INFRASTRUCTURES OU EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Le PADD stipule qu'à l'avenir la ville-centre doit être confortée dans son rôle de pôle d'animation du bassin de vie, en étant le lieu dédié pour l'accueil de nouveaux équipements structurants (exemple : salle de grande capacité …) et en maintenant l'offre de services publics existante aujourd'hui éventuellement sous une forme différente avec regroupement de certains services dans une maison des services publics.

A Doué, il est envisagé le déplacement de la gare routière dont l'emplacement n'est aujourd'hui pas tranché.

Des possibilités de développement du Bioparc de Doué sont également affichés de même que le confortement du camping de Concourson et de Doué la Fontaine.

Il est également nécessaire de contribuer à répondre, sur le territoire, aux besoins de la filière du bâtiment et des travaux publics en matière de stockage de déchets issus de cette filière (Installation de Stockage de Déchets Inertes …) ; 2 ISDI étant déjà autorisées (à Brigné et à Doué-la-Fontaine). Il est envisagé de permettre de répondre au besoin d'accueillir des déchets dans le secteur de la ZI de la Saulaie à Doué et en extension, côté nord de l'ISDI de Brigné (ce type d'installation étant soumise à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La seule carrière aujourd'hui en activités ne bénéficie d'une autorisation d'exploiter que jusqu'en 2017. Il est envisagé de réserver un emplacement pour potentiellement pouvoir exploiter un gisement de falun extractible sous forme de bloc (« pierre des Grisons ») immédiatement au sud de la carrière actuelle, ce qui est cohérent avec la politique de restauration du patrimoine bâti envisagée au niveau local qui s'appuie notamment sur la mise en place d'une AVAP.

Le projet d'hébergements touristiques du Bioparc objet de la Modification n°1 du PLUi s'inscrit pleinement dans les orientations de l'axe 3 du PADD du PLUi du Douessin.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

4 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

4.1 LE CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE

Conformément aux dispositions de **l'article L.153-36** du code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée par la CASVL. Cette modification porte donc sur les objets suivants (voir 3.1 et 3.2 ci-avant) :

- Évolution du règlement graphique :
  - Modification du règlement graphique au sein de la zone UB en vue de créer un secteur dédié **UBz** au projet du Bioparc ;
- Évolution du règlement écrit :
  - Les évolutions prévues nécessitent d'adapter le règlement écrit de la zone UB.

4.2 REMARQUE COMPLEMENTAIRE SUR LA NATURE DE LA PROCEDURE : LA QUESTION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme.

La présente notice est destinée à accompagner la saisine de l'autorité environnementale au titre du cas par cas « ad hoc » de la Modification n°1 du PLUi du Douessin selon les dispositions des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme**. Elle vise à démontrer l'absence d'incidence de l'évolution du PLU sur l'environnement.**

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

4.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

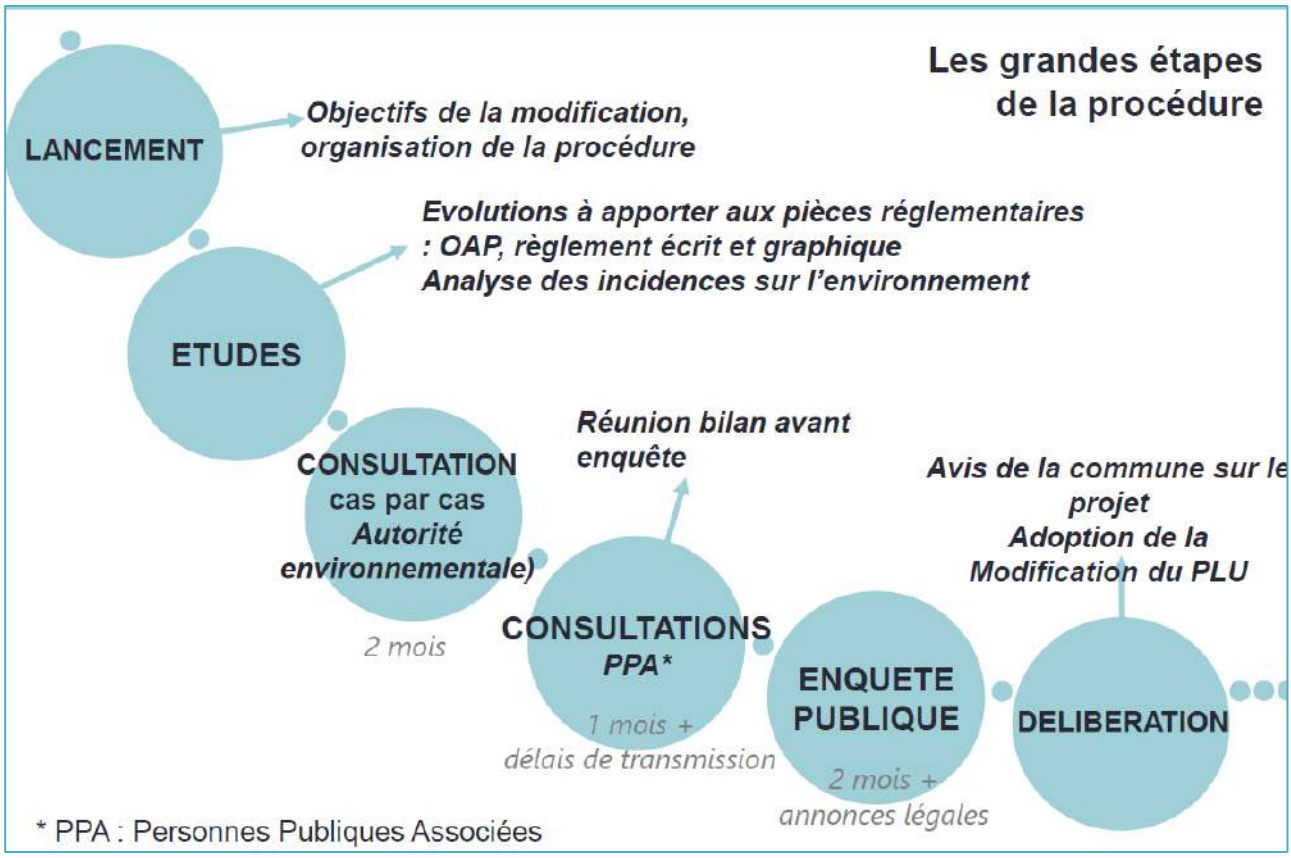


Figure 5 : Déroulement de la procédure de modification

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

5 CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE

5.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE CONCERNEE PAR LE DOCUMENT

Le 30/12/2016 a été créée la commune nouvelle de Doué-en-Anjou en lieu et place des communes de :

- Brigné
- Concourson-sur-Layon
- Doué-la-Fontaine
- Forges
- Meigné
- Montfort
- Saint-Georges-sur-Layon
- Les Verchers-sur-Layon

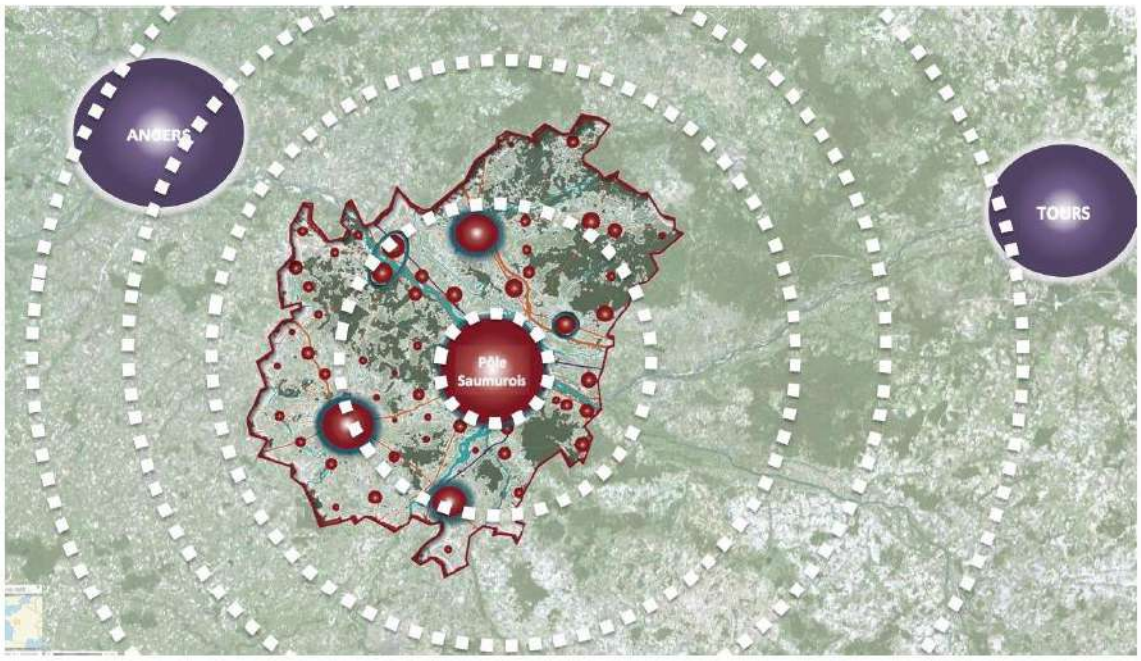


Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT

Au sein du SCoT du Grand Saumurois approuvé en 2017, **la commune chef-lieu de Doué-la-Fontaine est affichée en tant que pôle d'équilibre**. Les objectifs généraux posés au pôle d'équilibre de Doué-la-Fontaine sont les suivants :

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Le pôle d'équilibre de Doué La Fontaine

Le Pôle du Douessin a vocation à structurer le bassin sud ouest du territoire du Saumurois.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à proposer à l'échelle du pôle une offre pour répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser l'accessibilité à des équipements et services résidentiels de qualité qui confortent l'identification du Grand Saumurois et les liens sociaux au territoire.
- Conforter son rôle de pôle d'emploi diversifié associant tertiaire artisanat, PMI et agroalimentaire.
- Constituer un pôle d'attractivité et de services, notamment touristiques permettant de renforcer l'offre globale du bassin de vie, en lien avec les territoires voisins (Bassin angevin, Choletais, Layon, Vendée).
- Valoriser l'attractivité de Doué-la –Fontaine à travers la mise en œuvre du programme de requalification de son centre ville contribuant au dynamisme du Grand Saumurois.

Figure 7 : Extrait du DOO du SCoT

La commune nouvelle de Doué-en-Anjou s'étend sur **une superficie de 14 855 ha**.

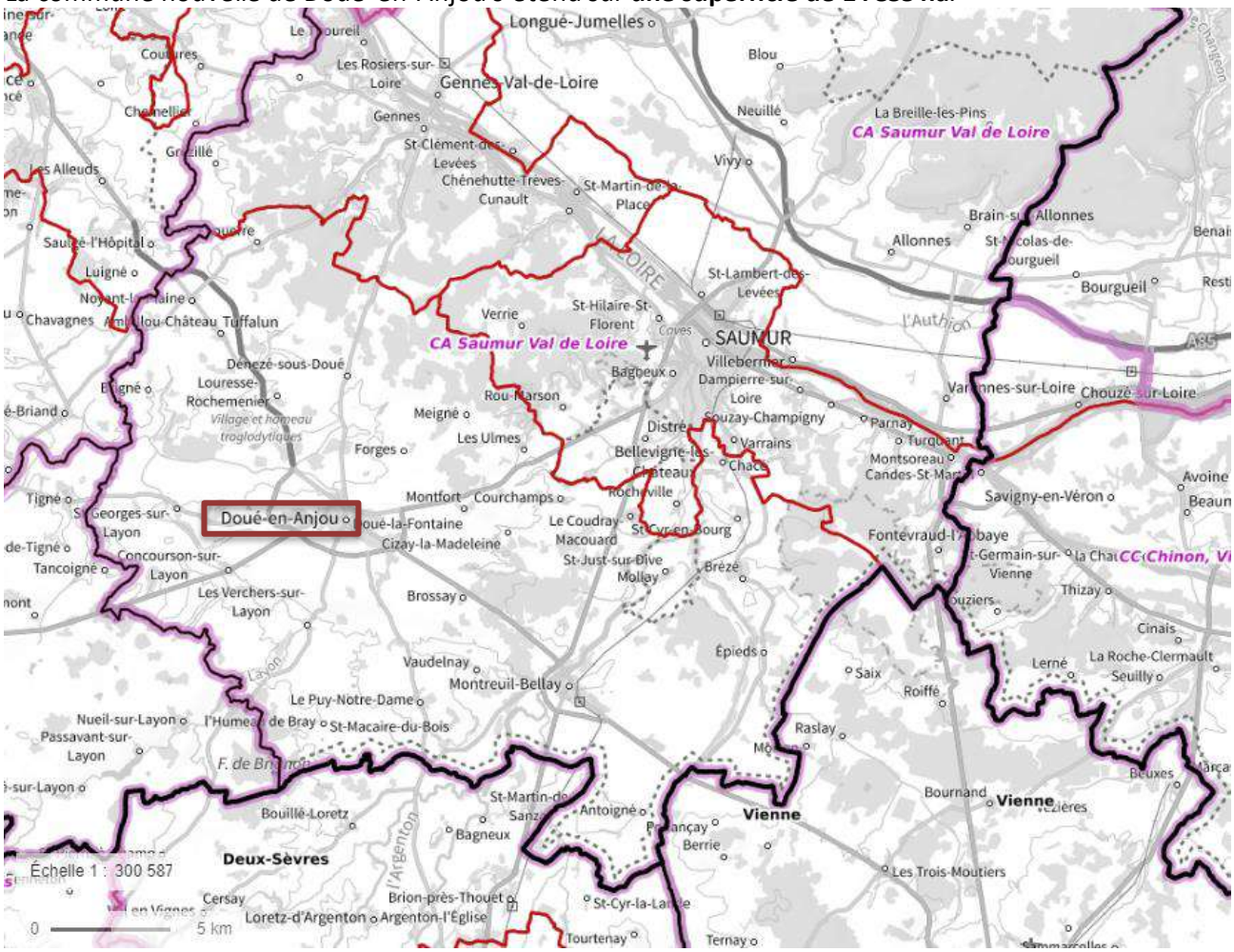


Figure 8 : Localisation de la commune (source : ign)

La commune de Doué-en-Anjou s'inscrit dans l'influence du Saumurois et de la Vallée de la Loire, patrimoine exceptionnel, inscrit à l'Unesco.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Le chef-lieu de Doué-la-Fontaine se situe à la confluence de plusieurs routes départementales dont le trafic est aujourd'hui dévié du cœur patrimonial de la ville avec la déviation de la RD 960 qui délimite le sud de l'agglomération.

La ville est implantée sur un plateau formé par un socle sédimentaire de faluns dont l'altitude oscille entre 60 et 90 m NGF environ.

Le falun a été exploité et constitue le matériau de construction historique de la ville.

La ville de Doué-la-Fontaine « est implantée sur un plateau au milieu d'une zone humide (la source du Douet) ponctuée d'étangs et de multiples fontaines secondaires. En effet, la nappe phréatique est très proche du niveau du sol : à environ -25 m maximum au niveau de la ville. Cette configuration induit la profondeur des caves creusées dans le falun. Celles-ci ont une profondeur de 6 à 20m. Les bases les plus profondes d'entre-elles sont immergées par la nappe phréatique. »[1]

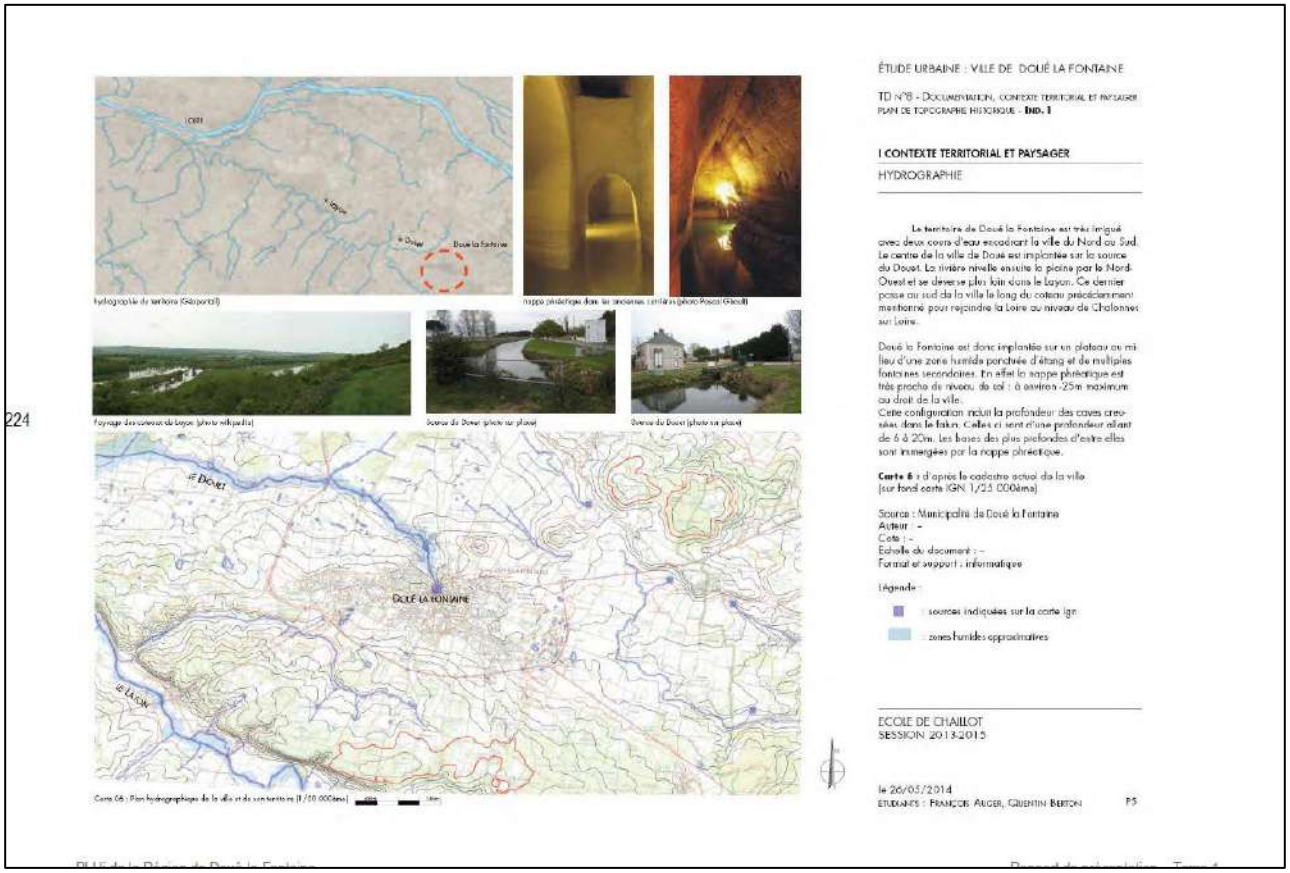


Figure 9 : Contexte territorial et paysager de la ville de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

La commune de Doué-en-Anjou compte 11 119 habitants (INSEE 2019), soit un peu plus de 11% de la population de la CASVL, la ville pôle de Saumur comptant pour 27%.

[1] Source : Rapport de présentation p 224 de l'élaboration du PLUi.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

5.2 REPARTITION DES SUPERFICIES DU PLUI DU DOUESSIN

	PLUi de 2016	
Zones	**Surface**	
Zones urbaines	**856,73**	→ Soit 4.1 % du territoire
Zone d'habitat ou mixte (zones UA/UB et leurs secteurs)	*692,03*	
Zone d'équipement (zone UE)	*30,8*	
Zone d'activité (zone Uy et ses secteurs)	*110,1*	
Zone de commerces (zone UC)	*23,8*	
Zones à urbaniser	**77,71**	→ Soit 0.4 % du territoire
1AU	*43,91*	
Zones à urbaniser Habitat	*19,8*	
Zones à urbaniser Activités	*24,11*	
2AU	*33,8*	
Zones à urbaniser Habitat	*22,7*	
Zones à urbaniser Activités	*9,2*	
Zones à urbaniser Commerces	*1,9*	
Zones agricoles	**15635,84**	→ Soit 75.4 % du territoire
Zone A stricte (dont secteurs Ap, Av, Avp, As)	*15472,59*	
STECAL	*163,25*	
Zones naturelles et forestières	**4170,37**	→ Soit 20.1 % du territoire
Zone N stricte (dont Nf)	*3928,5*	
STECAL	*241,87*	
TOTAL	*20740,7*	

NB : la présente modification n°1 du PLUi ne modifie pas la répartition des surfaces dans la mesure où le secteur UBz était antérieurement classé en UB. La superficie du secteur UBz est de l'ordre de 7700 m2.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

6 SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Le territoire communal est concerné par les enjeux environnementaux suivants:

6.1 BIODIVERSITE

5.1.1 ESPACES NATURELS PROTEGES

Le territoire de Doué-en-Anjou est situé sur la partie occidentale du PNR LAT. Situé entre Tours et Angers, il s'étend sur 116 communes de Maine-et-Loire et d'Indre-et-Loire. Plusieurs inventaires scientifiques ont mis en évidence un patrimoine naturel communal riche et des enjeux écologiques importants sur le territoire de Doué-en-Anjou. Ils seront détaillés plus loin. Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine exceptionnel, caractérisé en particulier par ses sites troglodytiques. Ces éléments patrimoniaux ont permis de classer le territoire communal dans l'emprise du parc naturel régional.

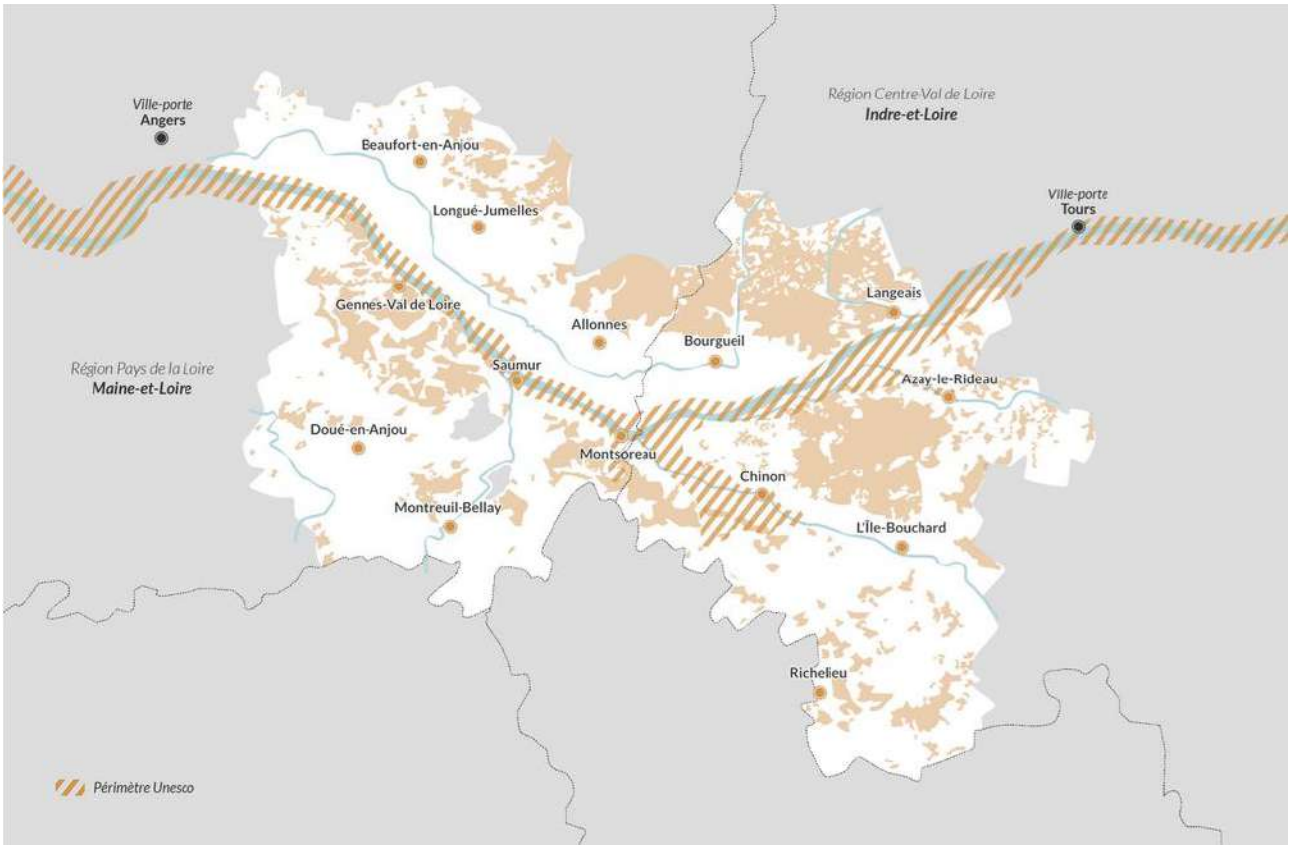


Figure 10 : Périmètre du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

5.1.2 INVENTAIRES

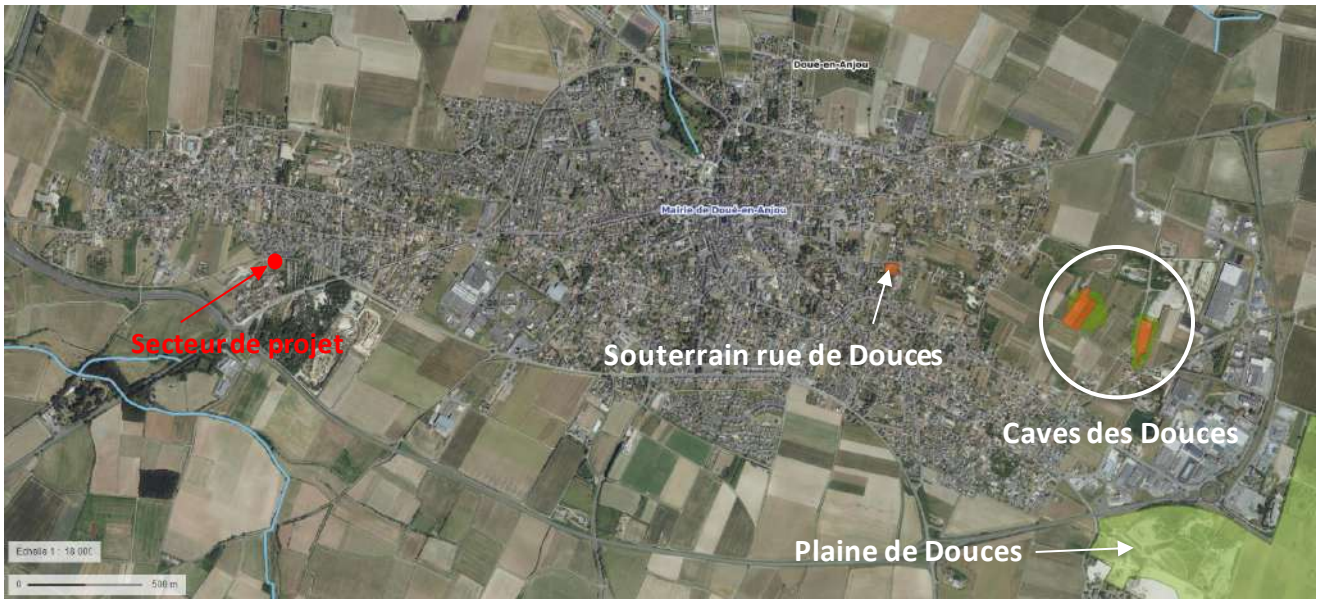


Figure 11 : Localisation des espaces protégés situés à proximité des deux secteurs d'étude (Source : Géoportail)

La commune de Doué-en-Anjou est concernée par plusieurs zones à enjeux écologiques, mises en évidence à la suite d'inventaires scientifiques :

- **La ZNIEFF de Type I des « Caves des Douces »** située à l'est du centre-bourg de Doué-la-Fontaine.
- **La ZNIEFF de Type II de la « Plaine de Douces »** située au Sud-est du bourg de Doué-la-Fontaine.

Le secteur des caves des Douces fait également l'objet de deux arrêtés de protection de biotope destinés à protéger l'habitat de colonies de chauves-souris :

- **L'APB « Souterrain rue de Douces à Doué-la-Fontaine »** situé dans le centre-bourg de Doué-la-Fontaine, sur sa partie est.
- **L'APB** « Cave du petit Saumur **à Doué-la-Fontaine »** situé à l'est de Doué-la-Fontaine, au sein de la ZNIEFF de type 1.

Enfin, la ZNIEFF de type II est également **un espace naturel sensible** du département de Maine et Loire**.**

Le projet touristique du Bioparc se situe en dehors de ces zones à enjeux écologiques, dont il est séparé par le tissu urbain de la ville de Doué-la-Fontaine.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

5.1.3 TRAME VERTE ET BLEUE

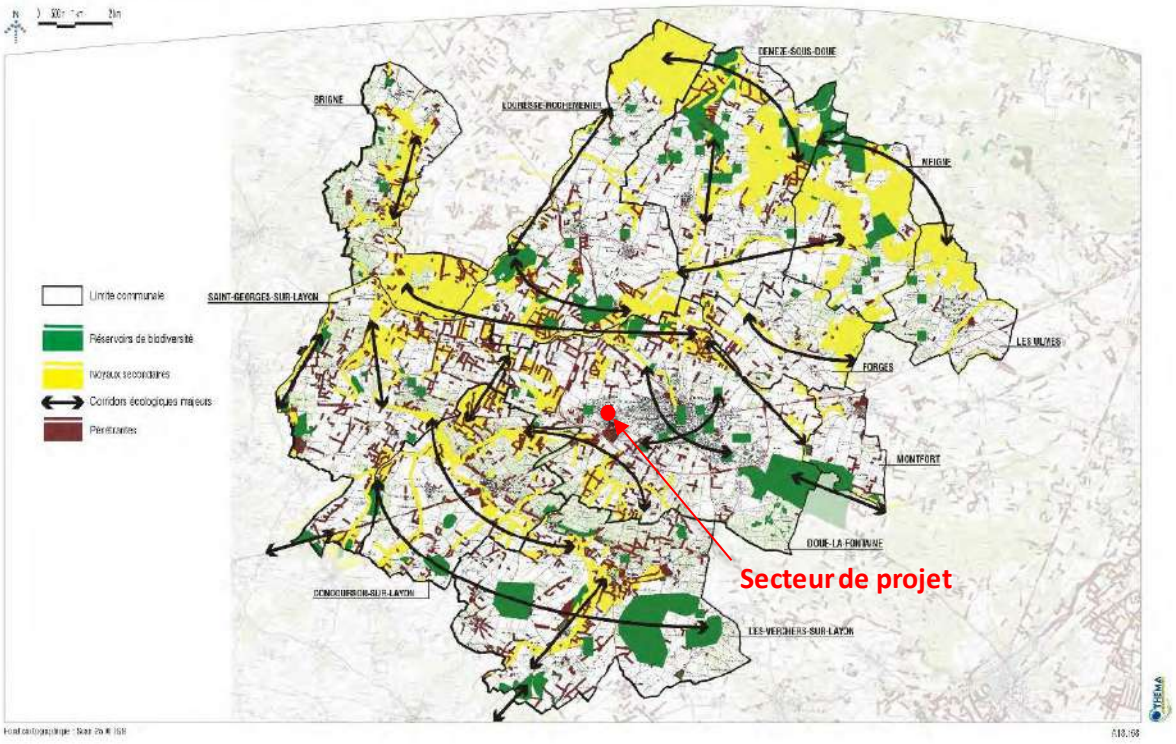


Figure 12 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin

La carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi du Douessin fait état d'un patrimoine naturel remarquable particulièrement riche. En effet, d'importants boisements accompagnés d'un réseau bocager dense maillent les parties orientales et nord du territoire intercommunal. Ils forment les principaux réservoirs de biodiversité du territoire. Ces réservoirs, déjà repérés dans le SCoT du Grand Saumurois, ont été complétés à l'échelle locale par l'identification de pénétrantes sur le territoire, ainsi que par d'autres réservoirs de biodiversité secondaires, y compris sur le centre-bourg de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine. En effet, deux corridors écologiques majeurs ont été mis en évidence sur le centre-bourg de Doué-la-Fontaine, traversant la commune selon deux axes Nord-est – Sud-ouest et Nord-ouest – Sud-est.

Le secteur concerné par la présente Modification n°1 n'est pas situé sur des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés dans le PLUi. Le Bioparc est cependant référencé en tant que « pénétrante » venant conforter la TVB locale au regard du patrimoine végétal du parc zoologique notamment.

Le secteur concerné par la présente Modification n°1 ne vient pas porter atteinte au site du Bioparc, et donc à ses bénéfices sur la biodiversité locale.

6.2 CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER

Le secteur concerné par la présente Modification n°1 s'inscrit dans un environnement urbain depuis plus de 20 ans :

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

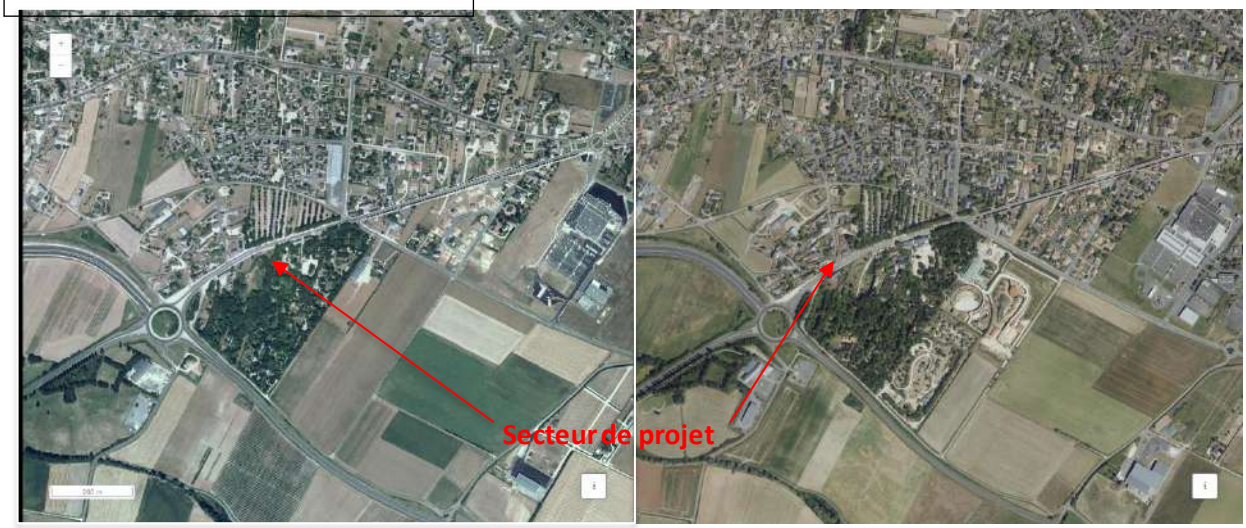


Figure 13 : Evolution de l'occupation du sol (à droite : 2000-2005, à gauche : aujourd'hui) (remonterletemps.ign.fr)

Il est déjà en grande partie artificialisé. Le projet constitue essentiellement une opération de renouvellement urbain à travers la démolition des bâtiments situés au sud. Seule la maison existante située à l'angle Nord-Ouest va être conservée et transformée en hébergements.

6.3 RESSOURCE EN EAU

6.3.1 ZONES HUMIDES

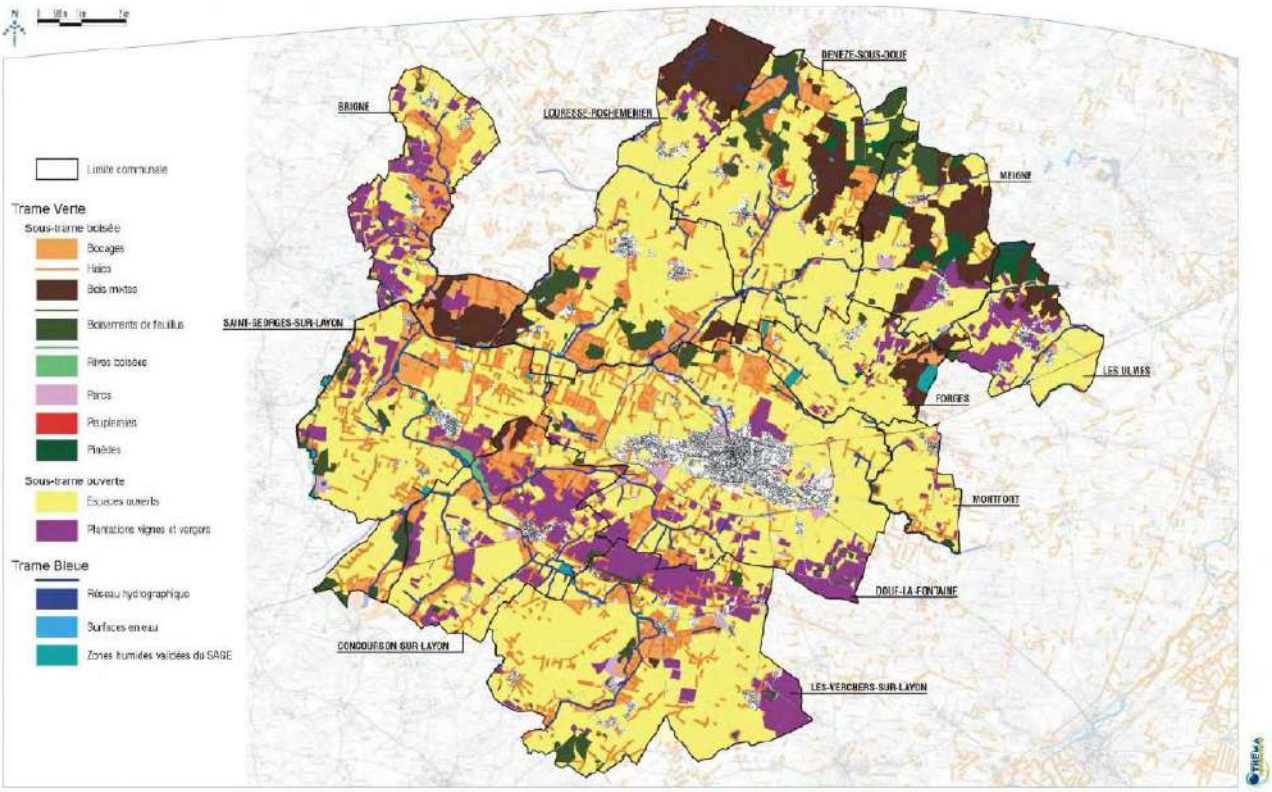


Figure 14 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin par sous-trames

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

L'un des principaux enjeux relevés dans la synthèse des enjeux écologiques du territoire du Douessin est la préservation des zones humides identifiées par le SAGE. Ce dernier a permis d'identifier plusieurs zones humides sur le territoire, formant un corridor écologique en pas japonais.

Cet inventaire permet de rendre compte de deux éléments caractéristiques sur le territoire :

- Le territoire est peu concerné par les zones humides en matière de trame bleue, mais celle-ci se caractérise plutôt par ses nombreux cours d'eau.
- La commune déléguée de Doué-la-Fontaine est très peu concernée par la présence de zones humides.

Aucune zone humide n'a été identifiée à proximité du secteur faisant l'objet de la présente Modification.

6.3.2 COURS D'EAU

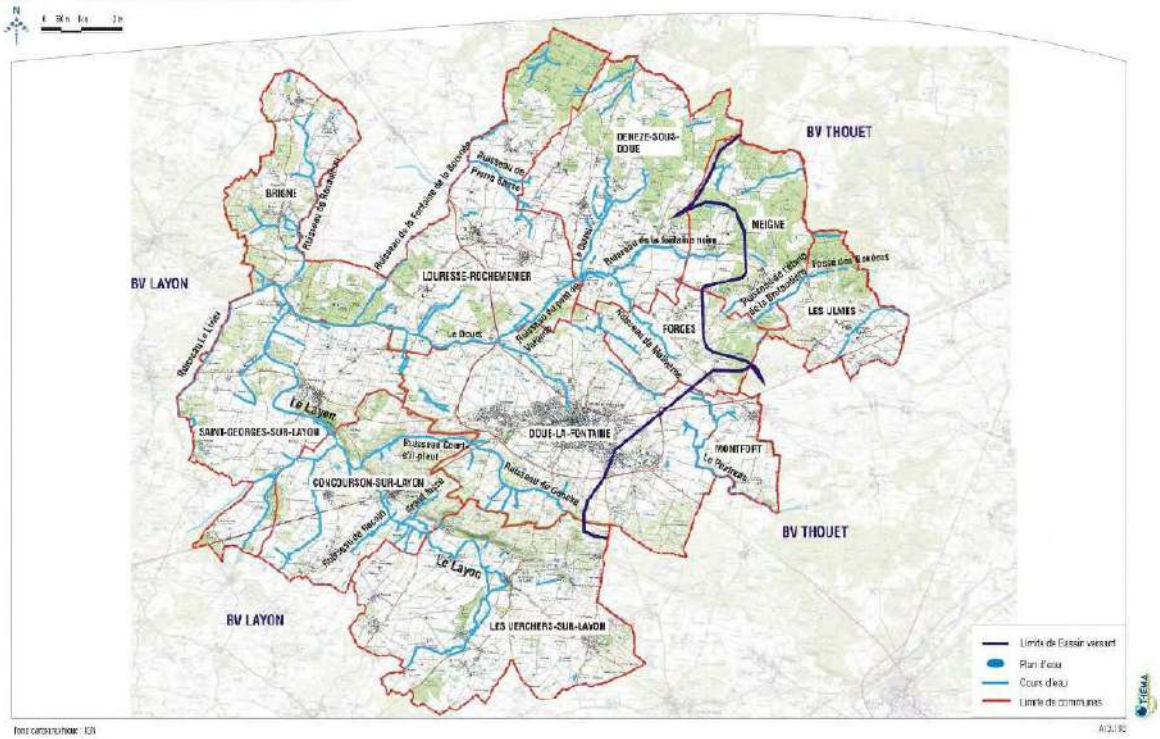


Figure 15 : Carte du réseau hydrographique de Doué-en-Anjou

Le territoire intercommunal se situe sur deux bassins versants (BV) : le **BV du Layon** en grande majorité, ainsi que le **BV du Thouet** sur sa partie orientale. Deux cours d'eau structurent principalement le territoire :

- Au Sud et à l'ouest, la vallée du Layon est la plus remarquable sur le territoire. De nombreux ruisseaux alimentent le Layon sur le Douessin, comme en témoignent les ruisseaux Court, de Ganche ou encore de Livier.
- Au centre du territoire, le Douet est, dans une moindre mesure, également structurant à l'échelle intercommunale. Le traversant d'est en ouest, celui-ci finit par rejoindre le Layon après avoir été alimenté par un bon nombre de ruisseaux (Maliverne, la Fontaine Noire, Pierre Basse…)

Sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine, on compte uniquement le ruisseau des Fontaines de Doué, partant du Nord du bourg par le parc de la Coulée Verte, se jetant dans le Douet au Nord-ouest.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

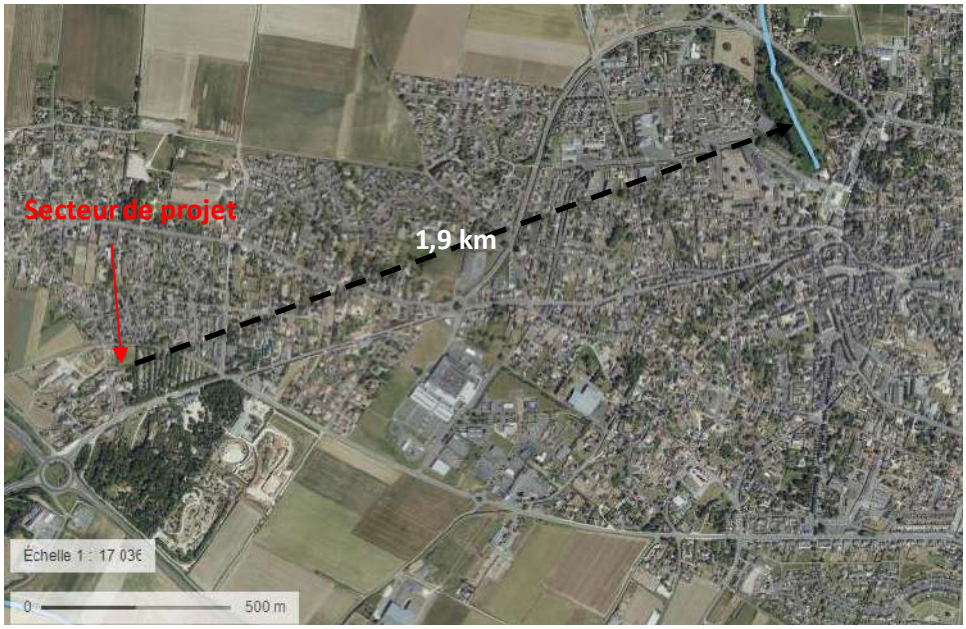


Figure 16 : Situation du projet vis-à-vis du réseau hydrographique

Le projet faisant l'objet de la présente Modification n°1 est situé à près de 2 kilomètres du cours d'eau le plus proche, à savoir le ruisseau des Fontaines du Doué. Il ne présente pas d'enjeu pour le cours d'eau.

6.3.3 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune n'est pas concernée par un périmètre de captage d'alimentation en eau potable.

Le terrain est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable.

6.3.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Elle se fait en premier lieu par infiltration à la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

6.3.5 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

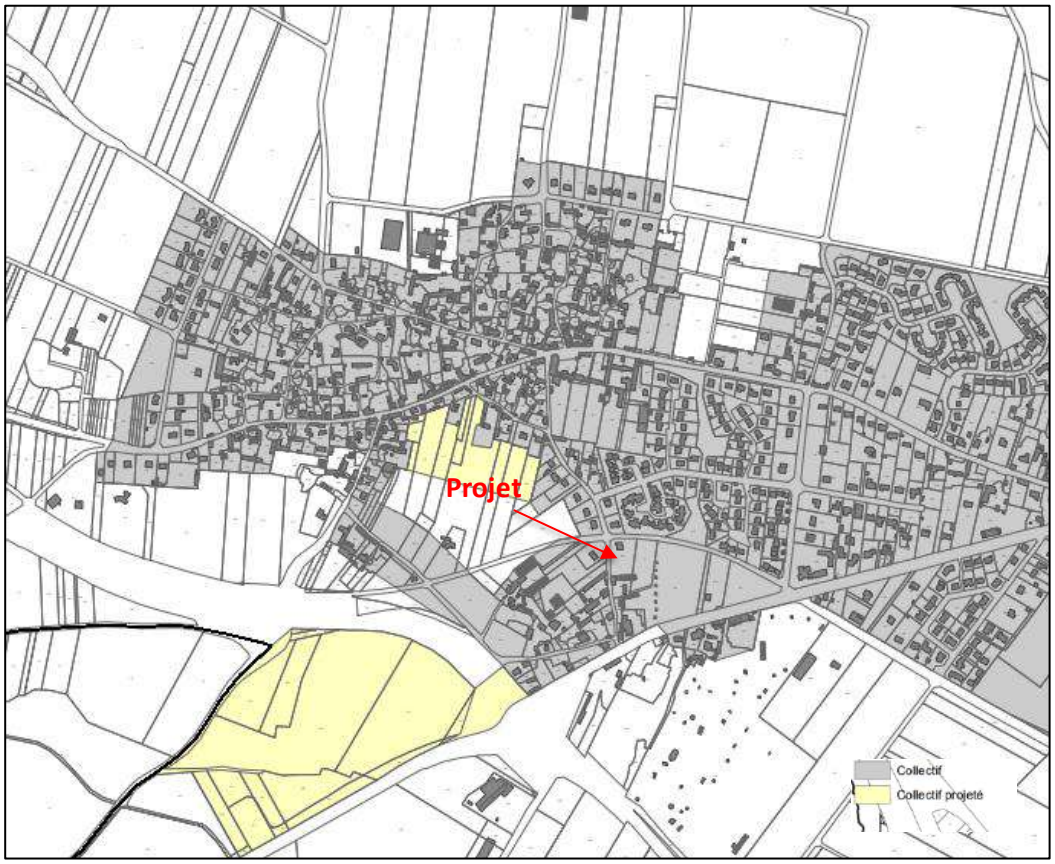


Figure 17 : Carte du zonage d'assainissement de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine

Le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement collectif.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

6.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

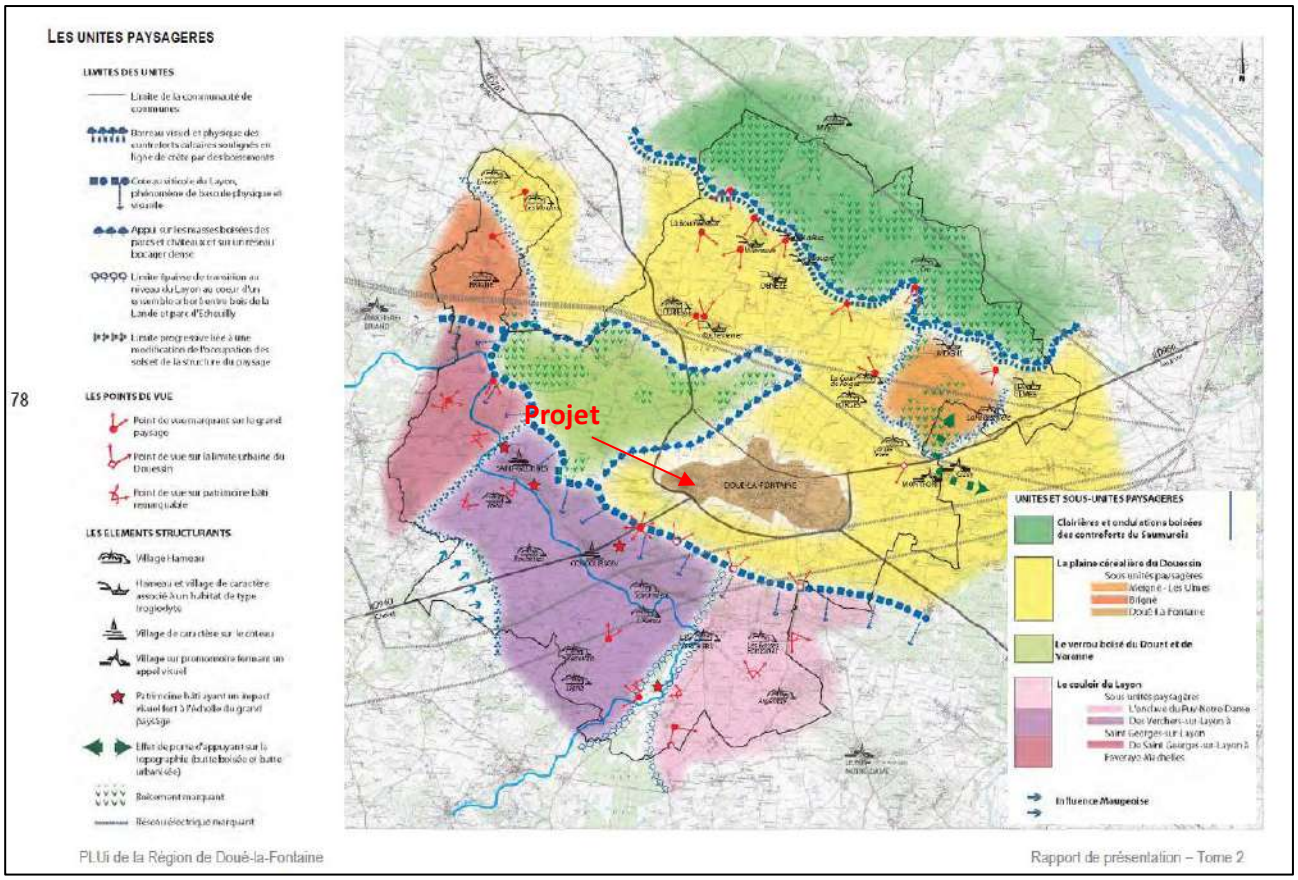


Figure 18 : Unités paysagères du Douessin (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Figure 19 : Enjeux paysagers pour les paysages urbains anciens de Doué et Soulanger (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

Si le cœur de ville et celui de Soulanger ont conservé leur caractère architectural et patrimonial, les lisières de l'agglomération présentent une ambiance assez banale de périurbanisation. Le secteur de la Modification n°1 s'inscrit dans ce paysage périurbain.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

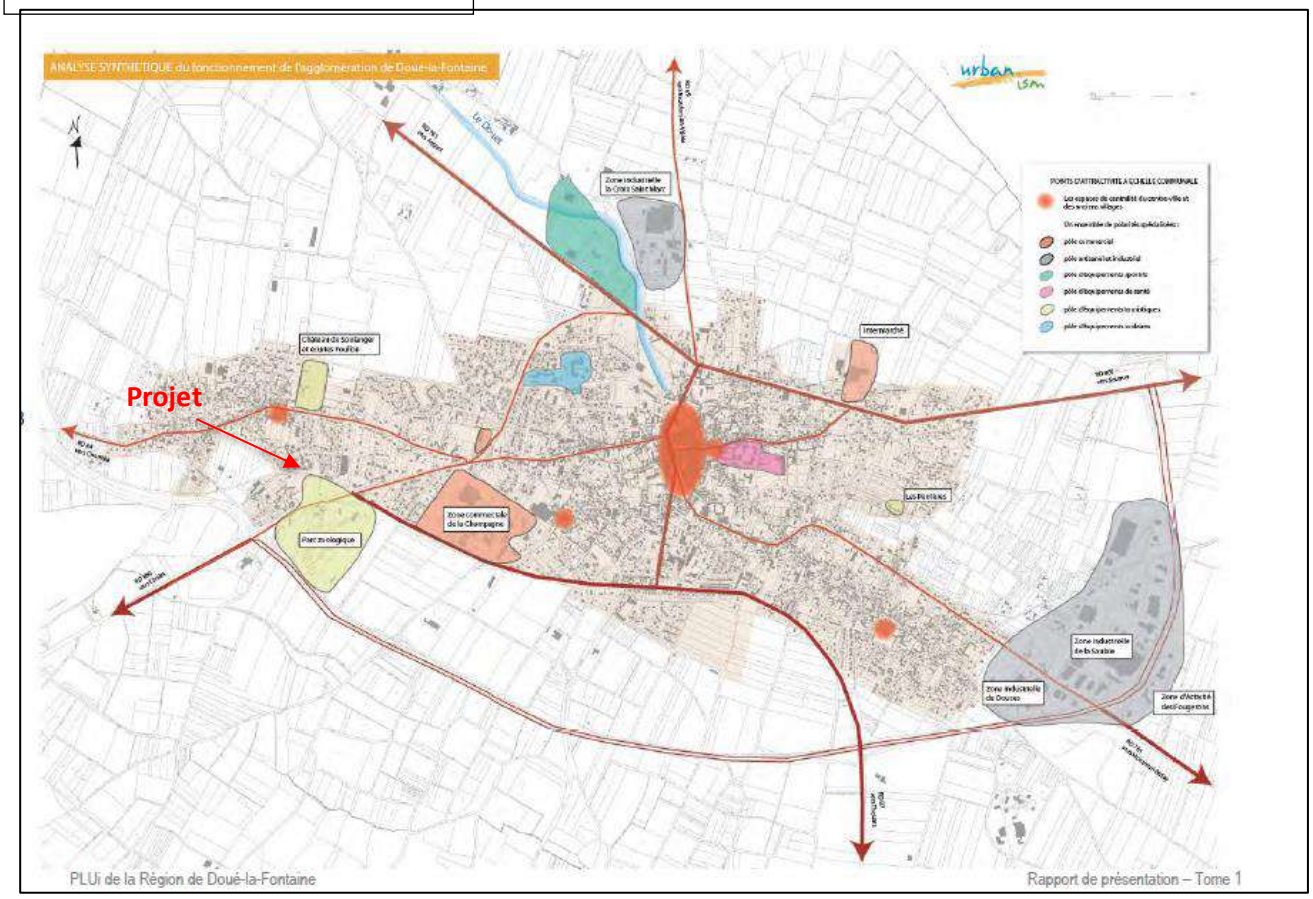


Figure 20 : Analyse synthétique du fonctionnement de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

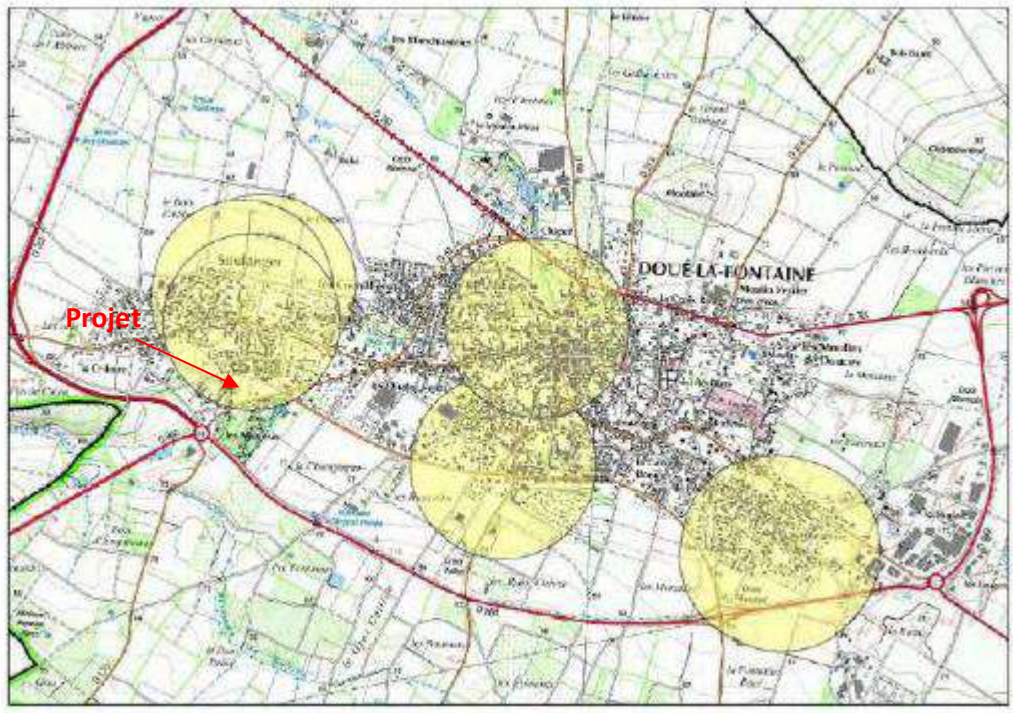


Figure 21 : Localisation des Monuments historiques (classés et inscrits) et de leur périmètre de 500 m au sein de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

La commune comprend plusieurs Monuments historiques protégés :

- Château de Soulanger (inscrit le 1er avril 1986 et classé le 18 décembre 1980)
- Ruines de l'Église Saint- Denis
- Motte féodale avec les restes du donjon

Château de Soulanger, Doué-la-Fontaine

Motte féodale, Doué-la-Fontaine

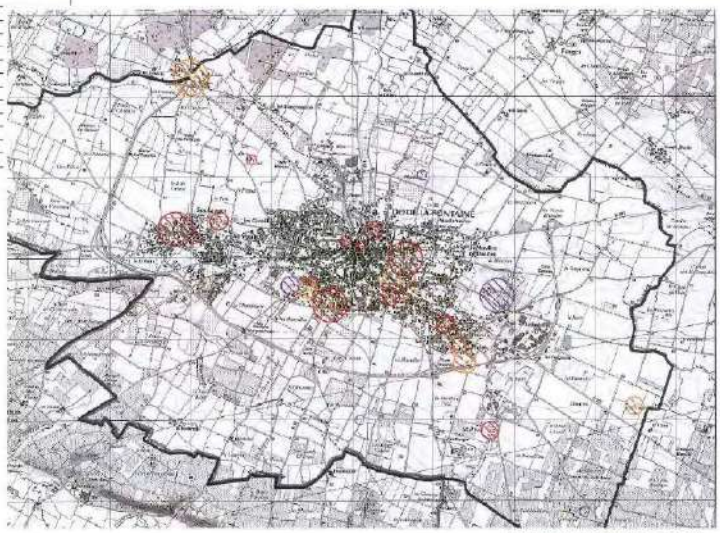
Ruines de l'Eglise Saint-Denis, Doué-la-Fontaine

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Elle possède également un patrimoine archéologique identifié et réparti sur l'ensemble de la ville :

Zone	Seuil en m²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	49 125 0022	maison [REC],
2	100	49 125 0012	monastère [MED],
2	100	49 125 0013	maison [MED],
2	100	49 125 0014	église [MED],
3	100	49 125 0016	château fort [MED],
4	100	49 125 0003	motte castrale [MED],
4	100	49 125 0018	château fort [MED],
5	100	49 125 0020	église [MED],
5	100	49 125 0019	église [MED],
6	100	49 125 0023	église [MED],
7	100	49 125 0024	couvent [REC],
8	100	49 125 0017	église [MED],
9	100	49 125 0001	dolmen [NEO], dolmen [NEO], dolmen [NEO],
10	100	49 125 0027	bâtiment [MED], carrière de sarcophages [MED], demeure [MED],
11	100	49 125 0015	cimetière [MED], inhumation [MED], église [MED],
12	100	49 125 0004	parcelle ornée [REC], souterrain [REC],
13	3000	49 182 0010	bâtiment [GAL], parcellaire [GAL],
13	3000	49 125 0026	bâtiment [GAL], parcellaire [GAL],
14	3000	49 125 0025	carrière [MED], habitat [MED],
15	3000	49 125 0011	souterrain [MED],
16	3000	49 125 0009	enclos [IND],
16	3000	49 125 0007	souterrain [MED],
17	3000	49 125 0010	enclos [IND],
18	10000	49 125 0005	mobilier en surface [GAL],
19	10000	49 125 0031	fosse [NEO],
20	10000	49 125 0006	carrière [REC],
21	10000	49 125 0002	mobilier en surface [MED],
22	10000	49 125 0032	occupation [PAL],

Zonage archéologique de la commune de Doué-la-Fontaine, source : DRAC des Pays-de-la-Loire



PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine

Rapport de présentation – Tome 2

Figure 22 : Zonage archéologique de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

Par ailleurs, **164 bâtiments remarquables et 16 éléments de « petit patrimoine »** ont par ailleurs été inventoriés sur la commune déléguée de Doué-la-Fontaine dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Plus précisément, le site objet de la présente Modification n°1 est situé dans le périmètre de protection du château de Soulanger.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

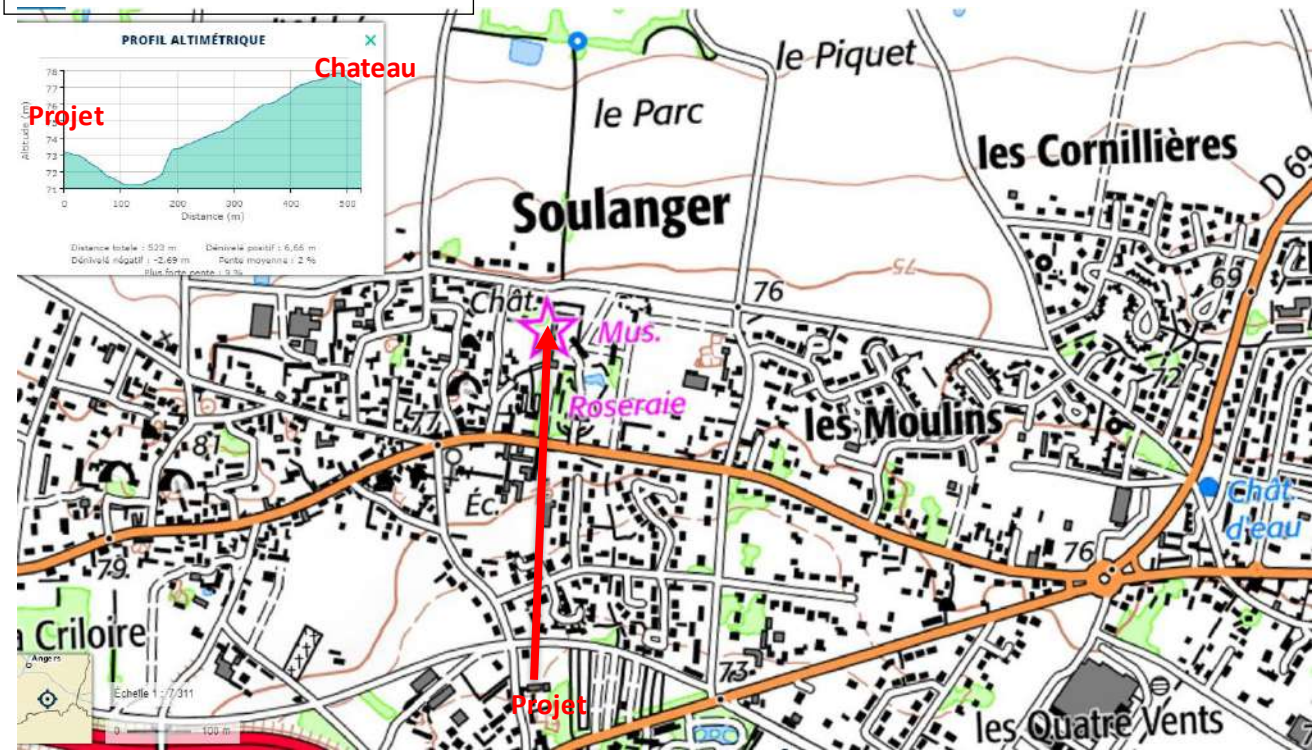


Figure 23 : Profil altimétrique entre le château de Soulanger et le site de la Modification n°1 (source : geoportail)

Toutefois, la topographie (le Château est orienté vers le Nord-Est, à l'opposé du secteur de projet) et la densité bâtie n'autorisent aucune visibilité sur le château depuis le site de projet. L'UDAP de Maine et Loire a confirmé qu'il n'existait aucun enjeu en la matière pour le site objet de la présente Modification n°1.

6.5 DECHETS

Le PCAET de l'Agglomération Saumur-Val de Loire a été approuvé le 17 décembre 2020. Il met en évidence l'état des lieux de l'agglomération en matière de changement climatique, de qualité de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, de production énergétique ou encore la gestion des déchets.

En matière de gestion des déchets, la commune de Doué-en-Anjou a mis en place une politique de valorisation des déchets par le biais de la **méthanisation**.

Le projet d'hébergements touristiques sera producteur de déchets type « ordures ménagères » et doit donc mettre en place une gestion de ces déchets en cohérence avec la politique locale de traitement et de valorisation des déchets.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

6.6 RISQUES ET NUISANCES

Figure 24 : Servitudes en vigueur aux abords de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : annexes du PLUi)

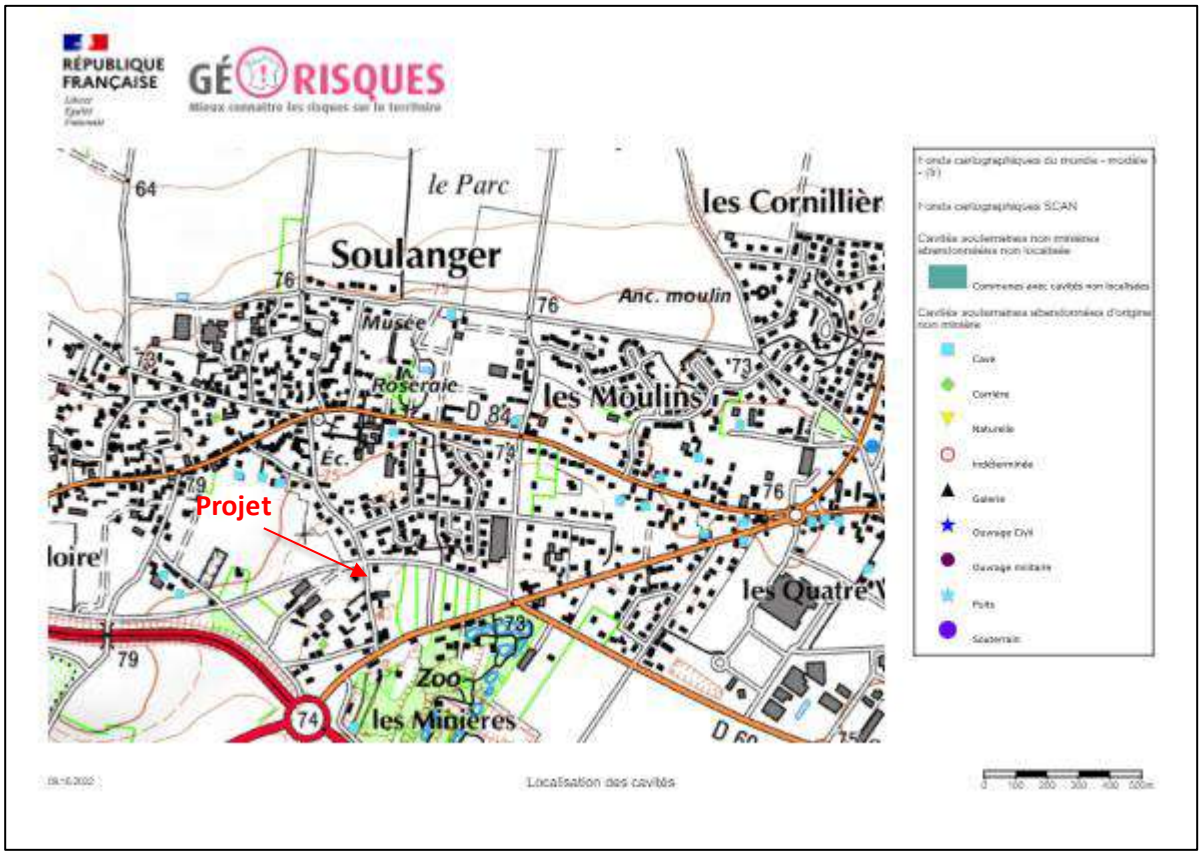


Figure 25 : Localisation des cavités souterraines (source : Géorisques)

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

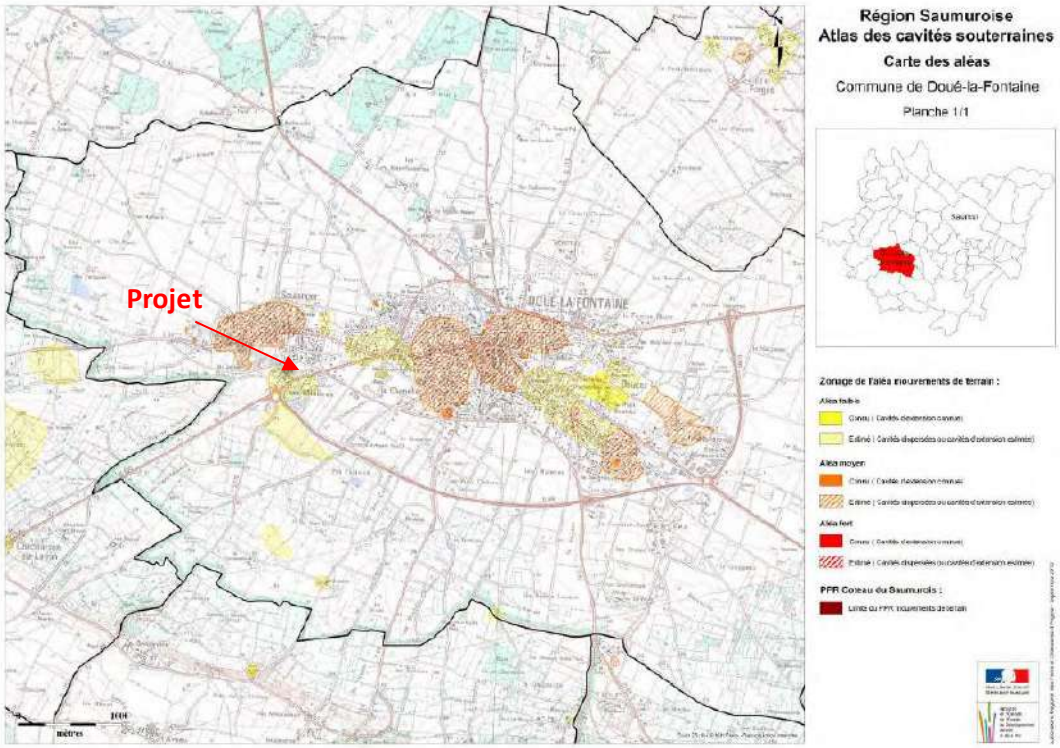


Figure 26 : Atlas des cavités souterraines (source : rapport de présentation du PLUi)

Les abords du Bioparc, objets de la présente Modification n°1 sont situés en zone d' aléa faible estimé d'après l'Atlas des cavités de la région saumuroise.

Le secteur est exposé au retrait gonflement d'argile : aléa moyen niveau 2 et situé en zone de sismicité 3 : aléa moyen.

Les risques recensés aux abords du secteur de la Modification n°1 ne présentent pas d'enjeu notable au regard du niveau d'aléa.

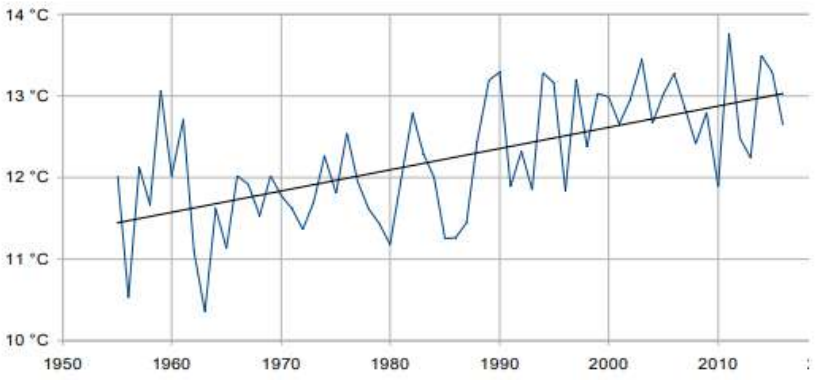
Par ailleurs, la desserte des gîtes se fera par l'intérieur du secteur UBz et ne devrait pas générer de problématique de stationnement ou de circulation sur les voies publiques.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

6.7 AIR, ENERGIE ET CLIMAT

6.7.1 CLIMAT ET ENERGIE

Depuis 30 ans, le climat a changé : la température moyenne annuelle a augmenté de 1,5 °C à Saumur entre 1955 et 2016. Les saisons se décalent d'une quinzaine de jours au printemps et à la fin de l'été sur la même période. La pluviométrie a peu varié, mais le manque d'eau dans les sols est de plus en plus marqué à cause de l'augmentation des chaleurs estivales.



Évolution de la température sur Saumur

Source : Météo France D. Vendramini

En 2016, les émissions de gaz à effets de serre de la CASVL s'élèvent à 579 696 tonnes équivalent (teq) CO2 soit 10 % des émissions du département. Globalement, depuis 2008, la tendance est légèrement à la baisse, -1 %/an (département : -0,9 %/an). D'après les données Basemis, le bilan total des émissions de GES du territoire entre 2008 et 2016 fait état d'une émission annuelle d'environ 611 000 teq C02/an. Près de trois quarts des émissions sont d'origine énergétique c'est à dire qu'elles sont liées à notre consommation d'énergie.

En 2016, le transport routier (secteur le plus consommateur en énergie) représente le premier poste d'émission avec environ 219 000 tonnes éq. C02 soit 38 % du total des émissions de GES. Plus de la moitié de ces émissions est associée à la mobilité en voiture particulière des résidents.

Sur le volet rural, l'activité agricole, bien que moins émettrice qu'ailleurs, reste néanmoins une source importante de GES sur le territoire (27 %). En 2016, le secteur agricole a émis environ 154 000 tonnes éq. CO2 soit 27 % du total des émissions de GES.

Les secteurs résidentiels et tertiaires (publics et privés) représentent 154 000 tonnes éq. CO2 soit 27 % du total des émissions de GES du territoire en 2016. Ces émissions sont liées à la consommation énergétique des bâtiments.

La forêt constitue le principal puits de carbone sur le territoire puisqu'elle séquestre en moyenne 153 000 teqCO2/an et les produits bois 3 000 teqCO2/an. Il y a donc un enjeu fort sur l'exploitation et l'entretien des espaces boisés afin de maintenir et même d'augmenter la séquestration carbone sur le territoire.

Plusieurs leviers existent pour favoriser la séquestration de carbone sur le territoire :

- **Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols** (entre 2006 et 2015 le territoire a consommé 555 ha de surfaces naturelles, agricoles et forestières)
- Développer des techniques culturales sans labour pour stocker du carbone dans les sols
- Introduire davantage de cultures intermédiaires, de cultures intercalaires et de bandes enherbées dans les systèmes de culture
- Développer l'agroforesterie pour favoriser le stockage de carbone dans le sol et la biomasse végétale
- Protéger les milieux naturels
- Conserver des prairies dans les systèmes d'élevage
- Favoriser la gestion durable des haies bocagères
- **Développer l'utilisation de bois d'œuvre dans le bâtiment** (stockage pendant la durée de vie du bâtiment)
- Fournir davantage de matière organique dans les sols agricoles (couverture des sols nus en incorporant des cultures intermédiaires dans la rotation, augmenter la durée de vie des prairies

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023_039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

temporaires, implanter des haies et des bandes enherbées, conserver les résidus de culture sur les surfaces cultivées…)

6.7.2 QUALITE DE L'AIR

Au total, le territoire de la CASVL a émis 3 839 tonnes de polluants atmosphériques en 2016 soit **38 kilos/habitant**. Soit une baisse de 27 % des émissions de polluants entre 2008 et 2016.

La grille de synthèse ci-contre est tirée du PCAET de la CASVL Agglomération. Les grands défis à relever sur le territoire montrent qu'il est possible d'améliorer la qualité de l'air intérieur notamment par le **changement des pratiques de construction de l'habitat** : matériaux de construction (matériaux biosourcés et locaux), sensibilisation des artisans et professionnels du bâtiment ou encore changement des pratiques du quotidien (aérer régulièrement, éviter l'utilisation d'aérosols…).

Le projet d'hébergements touristiques concerné par la présente procédure de Modification devra ainsi intégrer les dispositions du PCAET de l'agglomération de Saumur Val de Loire afin de prendre en compte les enjeux à venir en matière climatique.

En synthèse : la qualité de l'air

LES GRANDS DÉFIS À RELEVER identifiés par le comité technique multiacteurs du 8 mars

Qualité de l'air extérieur : La qualité de l'air extérieur est liée aux émissions de GES et est un enjeu transversal à l'ensemble des sujets abordés dans les ateliers.

➔ **DÉFI TRANSVERSAL : Prendre en compte la qualité de l'air dans l'ensemble des secteurs**
- Les deux secteurs les plus impactant : agriculture (rotation des cultures, agroforesterie) et transports
- ne pas oublier l'importance de l'arbre en ville qui permet la photosynthèse (absorption du CO_2 et rejet d'O_2)
- industries polluantes : fixation de normes exigeantes.

Qualité de l'air intérieur

➔ **DÉFI 1 : développer l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux**
- dans la construction, en gros œuvres et en aménagements (plastiques, peintures, colles)
- produits ménagers et produits d'hygiènes : apprendre à faire soi-même
- créer les lieux de vie pour se rencontrer, s'informer

➔ **DÉFI 2 : accompagner et former les artisans et professionnels du bâtiment**
- Sensibiliser à la qualité des matériaux biosourcés
- accompagner les clients vers les aides existantes

➔ **DÉFI 3 : sensibiliser le public à la qualité de l'air et outiller les communes pour le suivi**
- aérer, c'est ouvrir les fenêtres (lutte contre les moisissures…)
- éviter : aérosols, bougies, encens
- réfléchir de la production à la destruction
- réflexion annexe : l'effet des ondes sur la santé

➔ **DÉFI 4 : Prévoir des contrôles permanents et rigoureux de la qualité de l'air**
- prendre des mesures nécessaires pour limiter le trafic, la pollution par les industriels, les agriculteurs et autres pollueurs

➔ **DÉFI 5 : Prévoir un plan de reboisement systématique après une coupe d'arbres**
- sensibiliser la population à l'intérêt écologique des arbres et des végétaux en général qui jouent un rôle majeur dans l'absorption du carbone et le rejet de l'oxygène dans l'atmosphère.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

7 AUTO-EVALUATION

7.1 LES EFFETS NOTABLES PROBABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieux naturels et biodiversité

Le site de la Modification n°1 s'inscrit dans un environnement urbain, générateur d'allers et venues induits par les parkings du Bioparc. Il n'est pas situé à proximité des sites naturels patrimoniaux ou de zones humides inventoriées de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine.

Les impacts sur les milieux naturels, les zones humides et la biodiversité peuvent être considérés comme non notables.

Consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers

Le site de la Modification n°1 s'inscrit dans un environnement urbain et constitue une opération de renouvellement urbain portant sur des secteurs bâtis qui sont en grande partie démolis. La partie est du site est occupée par du stationnement dédié aux camping-cars.

Les impacts sur la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier sont nuls.

Impacts sur l'agriculture

Le site de la Modification n°1 est situé à plus de 100 m du site d'exploitation agricole le plus proche (impasse des Maronnières à l'Ouest) et ne vient pas réduire la distance entre le tissu urbain et l'exploitation agricole : des constructions de tiers existent déjà entre le site de la modification et les bâtiments d'exploitation agricole.

Les impacts sur l'agriculture peuvent être considérés comme non notables.

Eau potable

Aucun captage d'eau potable collectif n'est présent à proximité du projet.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Gestion des eaux pluviales

Conformément aux dispositions du règlement écrit du PLUi, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle par infiltration.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Assainissement des eaux usées

Le secteur objet de la Modification n°1 sera raccordé à l'assainissement collectif. L'unité de traitement a une capacité suffisante pour accepter le projet de l'ordre de 50 à 60 Equivalent-Habitant.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

Paysage et patrimoine bâti

Il n'existe pas d'enjeu de co-visibilité avec le château de Soulanger : monument historique protégé.

Le secteur objet de la Modification n°1 s'inscrit dans un secteur périurbain. Le projet vise à générer un front bâti en léger retrait depuis la rue des Mines, structurant ainsi le paysage urbain depuis cette voie.

Déchets

Le secteur objet de la Modification n°1 est potentiellement producteur d'ordures ménagères et doit se conformer à ce titre aux modalités de collecte et de recyclage en vigueur sur le territoire.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Risques et nuisances

Le secteur objet de la Modification n°1 est concerné par plusieurs aléas :

- Cavités : aléa faible estimé
- Retrait gonflement d'argile : aléa moyen niveau 2
- Sismicité : aléa moyen niveau 3.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre, dès lors que les mesures constructives adaptées sont mises en œuvre.

Air, énergie, climat

Sur le plan de l'énergie, de la qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre, **les évolutions envisagées n'engendrent pas d'impact significatif.**

Environnement sonore

Le site de la Modification n°1 s'inscrit dans un environnement urbain pré-existant et qui connait des allers et venues en raison de la présence des parkings du Bioparc. Il se situe à l'interface entre des zones d'habitat et ces parkings. Son usage d'hébergement touristique n'entraîne cependant pas d'évolution notable de l'usage antérieur à vocation d'habitat.

Les évolutions envisagées n'engendrent pas d'impact significatif.

Pollution lumineuse

Le site de la Modification n°1 s'inscrit dans un environnement urbain pré-existant. **Les évolutions envisagées n'engendrent pas d'impact significatif.**

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

7.2 LA SUSCEPTIBILITE D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000

Le site NATURA 2000 le plus proche est celui de la FR5200629 - VALLÉE DE LA LOIRE DES PONTS-DE-CÉ À MONTSOREAU. Il se situe à une distance minimale de 12 km du secteur objet de la Modification n°1.

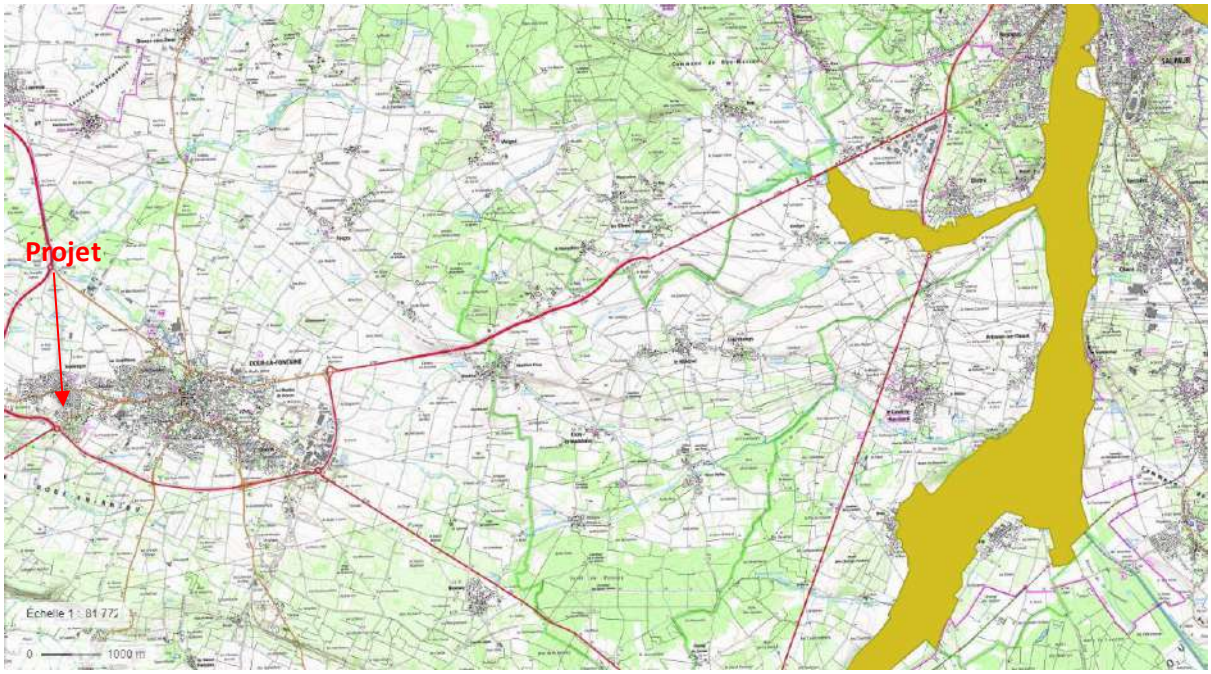


Figure 27 : Localisation du site NATURA 2000

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-039-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

8 CONCLUSION : EVALUATION DES INCIDENCES CUMULEES

Il convient de rappeler que **le projet vise une opération de renouvellement urbain sur un secteur classé en UB pour créer des hébergements touristiques et classer le secteur concerné en UBz avec un règlement dédié. Ce projet d'hébergements touristiques s'inscrit dans le projet de développement du Bioparc, moteur de l'animation touristique du Douessin.**

Les incidences concernant les aléas retrait gonflement d'argile et sismique sont **non notables, dès lors que des techniques constructives adaptées sont mises en œuvre**. Sachant que dans une logique d'incidences cumulées, les incidences sont globalement non notables**, aucune mesure de compensation n'apparaît nécessaire.**