PLUi valant PLH

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

Communauté de communes de la RÉGION DE DOUÉ-LA-FONTAINE

Élaboration

1.a

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 - DIAGNOSTIC

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire, en date du 14 décembre 2016,
approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine,

Le Président,

Michel PATTEE

urban LSM

THEMA

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LE MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine

49, Boulevard Savary

49700 DOUÉ-LA-FONTAINE

L'EQUIPE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

THEMA Environnement

ZA Aéropôle-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS

SOLIHA

312 avenue René Gasnier

49 100 ANGERS

L'HISTORIQUE

DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS :

Les règles d'urbanisme sont actuellement différentes sur les 11 communes du territoire de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine :

- Brigné-sur-Layon et Dénezé-sous-Doué sont dépourvues de document d'urbanisme

- Les Ulmes : carte communale approuvée le 10 avril 2003

- Concourson-sur-Layon : PLU approuvé le 08 juillet 2003, une modification n°1, des révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 29 janvier 2013

- Doué-la-Fontaine : PLU approuvé le 27 octobre 2003, une modification n°1 approuvée le 23 avril 2004, une révision simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2007, une modification n°2 approuvée le 3 juillet 2008, une modification n°3 approuvée le 06 septembre 2012 et une révision simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2013

- Forges : PLU approuvé le 17 mars 2006

- Louresse-Rochemenier : PLU approuvé le 06 novembre 2006

- Meigné-sous-Doué : PLU approuvé le 16 novembre 2006

- Montfort : PLU approuvé le 03 juillet 2013

- Saint-Georges-sur-Layon : PLU approuvé le 25 janvier 2006

- Les Verchers-sur-Layon : PLU approuvé le 04 avril 2005

DOCUMENT D'URBANISME EN COURS D'ELABORATION :

- DCM prescrivant l'élaboration du PLUi : 20 décembre 2012

PREAMBULE 6

PRESENTATION GENERALE 7

PARTIE 1 8

1. LA POPULATION 8
PREAMBULE 9
DES DOCUMENTS QUI MONTRENT LA VOIE 9
LE SCOT DU GRAND SAUMUROIS 9
LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2008-2018 10
LE CONTRAT DE TERRITOIRE 10
L'OPAH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 10
UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES ATTRACTIVE 11
UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE 11
UNE DEMOGRAPHIE PORTEE PAR L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS 12
PARMI LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES, DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES 14
VERS UN RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION 15

2. LE LOGEMENT 16
UN PARC DE LOGEMENTS A METTRE AUX NORMES 17
3 700 LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1975 17
UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS EN PROGRESSION 18
ENCORE DE L'INCONFORT 20
LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS 21
UNE DEMANDE PLUTOT SOCIALE 21
De nombreux ménages aux ressources modestes 21
Ressources modestes et pauvreté 21
ACCESSION ET LOCATION 23
67% de propriétaires occupants 23
Trois offres pour une demande 24
L'offre locative sociale : environ 10% de logements HLM 24
L'offre locative privée : environ 21% de logements 26
Des besoins locatifs 27
DES BESOINS SPECIFIQUES 27
Les personnes défavorisées 27
Les jeunes 27
Les saisonniers 28
Les personnes âgées 28
Les gens du voyage 28
TROIS GRANDS ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT 29
DES BESOINS QUANTITATIFS 29
Une production de logements qui fléchit 29
Quelle production de logements pour la Communauté de Communes ? 30
DES BESOINS QUALITATIFS 31
La requalification actuelle du parc de logements existant 31
Économies d'énergie et adaptation, deux thèmes majeurs pour la requalification du parc existant 32
L'HABITAT, ELEMENT STRUCTURANT DU TERRITOIRE 32
Habitat et foncier 32
Un habitat pour tous 33
Le rôle de l'habitat existant 33
L'EVOLUTION DE LA « TACHE URBAINE » 35
SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS 35
La Tâche Urbaine 10 ans en arrière 35
Estimation de la consommation foncière « 10 ans en arrière » 36
LE BILAN DES POTENTIELS RESTANT 45
L'enveloppe des espaces bâtis et l'Estimation des capacités foncières en renouvellement urbain et densification 45

3. L'ECONOMIE LOCALE 58
L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE 59
UN POLE D'EMPLOI DYNAMIQUE A L'ECHELLE DU GRAND SAUMUROIS 59
UNE FORTE PROGRESSION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE 59
UNE AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES 61
LES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE 63
Une Baisse significative du nombre d'établissements 63
Une forte représentation de l'économie présentielle 64
Une évolution progressive des catégories socioprofessionnelles et une amélioration de la qualification des actifs 66
AGRICULTURE 67
PORTRAIT DU TERRITOIRE 67
Une hausse de la SAU des exploitations 67
Une baisse du nombre d'exploitations 67
Une hausse de la SAUe moyenne 67
Une progression des terres labourables 72

Des terroirs viticoles ... 72
Des productions nécessitant une main-d'œuvre importante ... 72
Des pratiques existantes en agriculture biologique ... 72
Le point commune par commune ... 74
ENJEUX AGRICOLES ... 92
Préserver le potentiel foncier agricole ... 92
Structurer la filière jusqu'à la consommation ... 92
Favoriser le renouvellement des générations et l'emploi en agriculture ... 92
Assurer la pérennité et accompagner l'évolution des déplacements agricoles ... 93
Favoriser le dialogue entre agriculteurs et collectivité ... 93
SYLVICULTURE 93
LES FORETS ... 93
Les forêts publiques ... 93
Les forêts privées ... 93
ARTISANAT ET INDUSTRIE 94
UN POIDS ARTISANAL LIMITE EN TERMES D'EMPLOIS MAIS EN NETTE PROGRESSION ... 94
UN TERRITOIRE PEU INDUSTRIEL ... 94
COMMERCES ET SERVICES 94
L'OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE ... 94
LA STRUCTURATION DE L'APPAREIL COMMERCIAL SUR LA CCRDF ... 97
L'ANIMATION AUTOUR DU SECTEUR COMMERCIAL ... 99
SYNTHESE DES FORCES ET FAIBLESSES DU COMMERCE SUR LA CCRDF ... 99
L'environnement ... 99
L'offre commerciale ... 99
Les pistes de réflexion : ... 100
LA LOCALISATION DES SITES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE 100
LA ZONE D'ACTIVITES DE LA SAULAIE (ET LES FOUGERONS) ... 102
LA ZONE D'ACTIVITES DE LA PETITE CHAMPAGNE ... 103
LA ZONE D'ACTIVITES DE LA CROIX ST MARC ... 103
LA ZONE ARTISANALE DES JUSTICES ... 103
LA ZONE INDUSTRIELLE DES MAURILLES ... 104
LA ZONE ARTISANALE DES ROCHETTES ... 104
LE SITE D'ACTIVITES DE LA LUNE DE VAILLE ... 105
SYNTHESE ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 105
TOURISME 107
UN TERRITOIRE A FORT POTENTIEL TOURISTIQUE QUI SOUFFRE D'UN MANQUE DE VISIBILITE ... 107
Le contexte élargi ... 107
Des activités touristiques diversifiées ... 107
Zoom sur les spécificités de quelques sites ... 109
UNE OFFRE EN HOTELLERIE-RESTAURATION QUI SOUFFRE D'UN MANQUE DE DIVERSITE DANS LE PROFIL DE LA CLIENTELE ... 113
L'offre actuelle ... 113
DES POLITIQUES EN MATIERE DE TOURISME QUI SE STRUCTURENT ET SE CONCORDENT ... 115
SYNTHESE ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE 116
SPATIALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES10 DERNIERES ANNEES 117
ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ... 117
LE BILAN DES POTENTIELS RESTANT ... 119
L'enveloppe des espaces bâtis et l'Estimation des capacités foncières en renouvellement urbain et densification ... 119

4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES ... 123
LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS 124
ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : UNE OFFRE CONCENTREE SUR L'AGGLOMERATION SAUMUROISE ... 124
ÉQUIPEMENTS LIES A L'ENFANCE ET A LA JEUNESSE ... 124
équipements liés à la petite enfance ... 124
équipements liés à l'enfance ... 125
ENSEIGNEMENT ... 125
Enseignement secondaire ... 125
Zoom sur les pratiques de déplacements vers les collèges ... 126
Enseignement primaire ... 127
Zoom sur les pratiques de déplacements des vers les écoles ... 128
ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS ... 129
Les équipements sportifs communautaires ... 129
ACTIVITES CULTURELLES ... 131
Les équipements communautaires : ... 131
Les équipements municipaux : ... 132
SANTE ... 133
ACTION SOCIALE ... 134
Les équipements relatifs à l'accueil des personnes âgées ... 134
Les services pour les personnes âgées ... 134
Les équipements relatifs à l'accueil des personnes handicapées ... 135
Les politiques sociales ... 135
TRANSPORTS ... 136
Le transport solidaire ... 136
Le réseau Anjoubus et le transport à la demande du Conseil Général ... 136
covoiturage ... 138
Les Distances par rapport au centre de Doué-la-Fontaine ... 139
Les Distances entre les centres-bourgs et les hameaux ... 139
LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS 140

Les infrastructures de transports 140
les infrastructures routières 140
les comptages routiers : 141
L'organisation à l'échelle de la communauté de communes 142
L'accidentologie 143
AEP (alimentation, traitement, stockage et distribution) 144
Distribution 144
Consommation 145
Réseaux 145
Schéma départemental en eau potable 146
La défense incendie 146
EU (collecte et traitement) 147
Réseaux eaux usées 147
Les stations d'épuration 149
Assainissement non collectif 156
Assainissement des eaux usées : synthèse 158
Les eaux pluviales 159
Zonage d'assainissement pluvial de Doué-la-Fontaine 160
Zonage pluvial de Concourson-sur-Layon 160
Dysfonctionnements du réseau pluvial 162
Dechets (collecte, tri et traitement) / mise en depot des materiaux inertes 162
Collecte des déchets 162
Traitement des déchets 163
Stationnement 164
nombre de places 164
borne de recharge pour véhicule électrique, ... 167
arceaux et parcs publics pour vélos 167
Cheminements doux 168
Communications numeriques 170

5. La morphologie urbaine 173

La morphologie urbaine 174
Brigne 174
Analyse urbaine du Bourg 174
Analyse urbaine du hameau de Linière 180
Analyse urbaine du hameau des Moulins des Trois Chopines 184
Concourson-sur-Layon 188
Analyse urbaine du Bourg 188
Analyse urbaine Les Rochettes 195
Analyse urbaine Cossé 201
Deneze-sous-Doue 205
Analyse urbaine du Bourg 205
Carte d'évolution urbaine du Bourg de DENEZE-SOUS-DOUE 207
Analyse urbaine du hameau de Saugré 212
Analyse urbaine du hameau de Villeneuve 216
Doue-la-Fontaine 220
Analyse urbaine 220
Forges 252
Analyse urbaine du bourg 252
Analyse urbaine du secteur de La Chapelle 256
Analyse urbaine de Lande Élevée 259
Louresse-Rochemenier 263
Analyse Urbaine du Bourg 263
Analyse urbaine Rochemenier 268
Analyse urbaine La Bournée 274
Meigne 278
Analyse Urbaine du Bourg 278
Analyse urbaine Cru 283
Monfort 287
Analyse urbaine du bourg 287
Saint-Georges-sur-Layon 292
Analyse urbaine du bourg 292
Analyse urbaine Méa 304
Les Ulmes 309
Analyse urbaine du bourg 309
Analyse urbaine La Rousselière 315
Les Verchers-sur-Layon 319
Analyse urbaine du bourg 319
Analyse urbaine d'Argentay 327
Analyse urbaine de Baugé 331
Analyse urbaine Les Fontaines 336
Analyse urbaine de la Lande et la trotiniere 341
Analyse urbaine de Beauvais et Ligne 346
Analyse urbaine de L'Aveau 350

Caracterisation des tissus urbains 354
Formes urbaines 354
Le tissu urbain ancien 354
Les extensions urbaines récentes 357

PREAMBULE

La communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine est composée de 11 communes : Brigné-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné-sous-Doué, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon, les Ulmes et les Verchers-sur-Layon, disposant de règles d'urbanisme très différentes (cf. page précédente).

Après débat au sein des instances décisionnelles de chaque collectivité, le transfert de la compétence sur l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme locaux a été proposé le 10 juillet 2012, et accepté à la majorité des conseillers municipaux. Ce transfert a été rendu exécutoire par arrêté préfectoral le 29 novembre 2012. Depuis la communauté de communes a procédé à des révisions simplifiées sur les PLU existants des communes de Concourson-sur-Layon et Doué-la-Fontaine et achevé l'élaboration du PLU de Montfort par son approbation en juillet 2013.

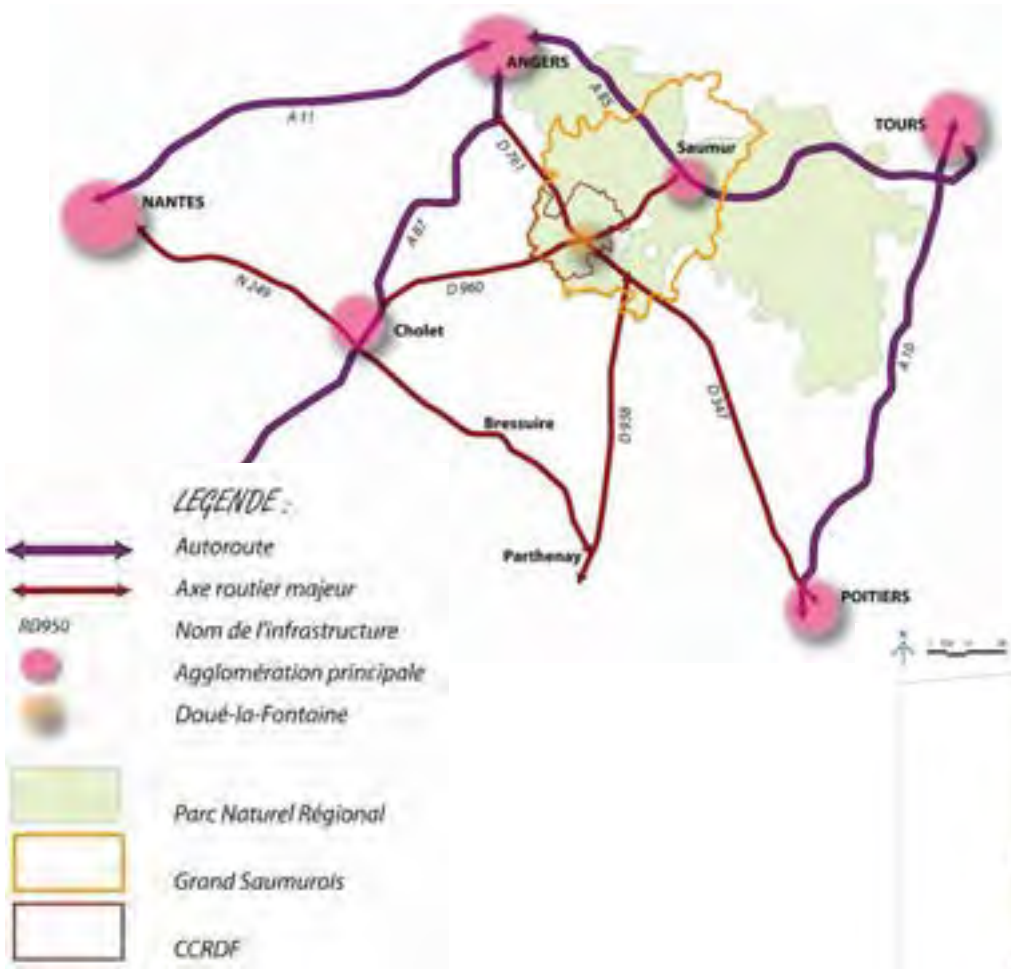
Par délibération en date du 20 décembre 2012, le conseil communautaire de la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine a prescrit l'élaboration du PLU intercommunal.

Par cette délibération, les objectifs poursuivis par la collectivité ont été énoncés :

- objectif 1 : Affirmer un projet de développement durable du territoire
- objectif 2 : Prendre en compte les engagements des lois issues du Grenelle de l'environnement
- objectif 3 : Rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le futur Schéma de Cohérence Territorial du Saumurois, en cours d'élaboration
- objectif 4 : Définir une politique locale de l'habitat
- objectif 5 : Favoriser le maintien et le développement des activités économiques, agricoles et humaines
- objectif 6 : Améliorer la cohésion sociale du territoire
- objectif 7 : Limiter l'étalement urbain et faciliter le renouvellement urbain
- objectif 8 : Préserver les ressources naturelles.

Par cette délibération, les modalités suivantes de concertation ont été retenues :

- Élaboration d'un dossier de concertation consultable à la communauté de communes
- Réunions publiques
- Mise à disposition du public d'un registre pour recueillir les remarques
- Publication d'articles sur l'état d'avancement du PLUi dans le bulletin communautaire d'informations, dans la presse et sur le site Internet communautaire.



PRESENTATION GENERALE

La Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine existe depuis 2001, et a connu une évolution dans l'exercice de ses compétences. Elle regroupe 11 communes au sud-est du département de Maine-et-Loire. Toutes les communes font aussi partie du Grand Saumurois (regroupement au 01/01/2014 du Pays Saumurois et du Syndicat Mixte du SCoT Saumurois), ainsi que du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine.

Au 1er janvier 2011, la population totale légale (au sens de l'INSEE) de la communauté de communes est de 12 778 habitants. Le territoire s'organise principalement autour de la ville de Doué-la-Fontaine (7 519 habitants) regroupant la majorité des services.

Le maillage routier relie le territoire aux principales agglomérations du département et offre une position stratégique au croisement des axes Angers-Poitiers et Saumur-Nantes.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. LA POPULATION
2. LE LOGEMENT
3. L'ECONOMIE LOCALE
4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES
5. LA MORPHOLOGIE URBAINE

PREAMBULE

La communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine s'attache depuis de nombreuses années à mettre en œuvre une politique de l'habitat avec plusieurs axes d'actions :

- le développement de nouvelles zones d'habitat
- la diversification de la production de nouveaux logements
- la requalification du parc de logements existant, tant public que privé
- le développement durable dans l'habitat
- l'adaptation d'une offre de logements pour des publics spécifiques

Parmi ces objectifs, la requalification du parc existant s'est notamment traduite par l'étude et la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à partir de 2011.

Cette préoccupation essentielle de la Communauté de communes en matière d'habitat est provoquée par les besoins grandissants du territoire en la matière notamment compte tenu de son attractivité. En effet, la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine se situe au croisement de plusieurs zones d'influences ou d'axes d'échanges remarquables : agglomération d'Angers, de Saumur, de Montreuil-Bellay…

Ce contexte géographique particulier entraîne également d'autres engagements essentiels pour la Communauté de Communes en termes de développement, d'aménagement du territoire. Ainsi, son appartenance au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ou au périmètre du SCoT du Grand Saumurois lui ouvre certaines perspectives, mais qui pourront également entraîner certaines contraintes.

Par ailleurs, d'autres enjeux territoriaux, plus larges, sont à prendre en compte également, tels ceux développés dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) ou différents schémas départementaux (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes a souhaité mettre à l'étude un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Pour ce faire, cette étude met en jeu de nombreuses approches (urbanisme, environnement, architecture, paysage….) et nécessite la composition d'une équipe pluridisciplinaire.

DES DOCUMENTS QUI MONTRENT LA VOIE

L'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) intervient dans un environnement faisant déjà l'objet de politiques mises en œuvre ou d'études concernant l'aménagement ou l'habitat. Il en va ainsi du SCOT du Grand Saumurois (en cours d'élaboration), du Plan Départemental de l'Habitat, du Contrat de Territoire de la Communauté de Communes ou de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

LE SCOT DU GRAND SAUMUROIS

Le Syndicat Mixte du Grand Saumurois regroupe les 4 intercommunalités de Doué-la-Fontaine, Gennes, Longué et Saumur. Il a pour mission d'élaborer le nouveau SCoT du territoire destiné à définir, pour les 20 prochaines années, la stratégie d'aménagement des territoires du Saumurois.

Pour sa partie Habitat, deux orientations majeures étaient évoquées dans la première mouture du document qui va être retravaillée :

- Renouveler par la variété et la qualité

Il s'agit de favoriser le renouvellement de l'offre de logements, à la fois en termes de nouveaux programmes répartis sur le territoire, mais également à partir d'actions en faveur de la réhabilitation et de l'adaptation du parc existant.

- Faciliter les parcours de vie

La nouvelle offre de logements doit être aussi diverse que possible pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Elle doit aussi être adaptée aux évolutions de la démographie en cours, ainsi qu'aux différents types de population. Dans cette optique, elle doit pouvoir faciliter les différents parcours résidentiels, autrefois plutôt linéaires mais aujourd'hui, compte tenu de l'environnement économique et social, plus chaotiques.

LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2008-2018

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est chargé d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Le PDH du Maine et Loire prévoit un besoin de 5 889 logements par an, ainsi que les cinq orientations opérationnelles suivantes :

- la diversification des formes urbaines pour une gestion économe des sols,
- le développement d'une gamme de logements plus large,
- le renouvellement du parc locatif social,
- la requalification et l'adaptation du parc privé,
- le développement d'une offre de logements pour tous.

LE CONTRAT DE TERRITOIRE

Au travers des contrats de territoire signés avec les intercommunalités, le Département souhaite accompagner le renforcement des intercommunalités, notamment à travers l'affichage d'enveloppes financières consacrées au soutien de projets de territoires définis à l'échelle intercommunale.

Ce document, signé entre le Conseil général de Maine et Loire et la Communauté de Communes, porte sur les cinq thèmes ci-dessous :

- le développement de nouvelles zones d'habitat,
- la production diversifiée de logements,
- la requalification du parc existant privé,
- le développement durable dans l'habitat,
- le développement d'une offre de logements adaptés pour des publics spécifiques.

L'OPAH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

L'étude préalable à la mise en œuvre d'une OPAH sur le territoire de la Communauté de Communes faisait partie des priorités affichées par l'EPCI, notamment dans le cadre de son contrat de territoire évoqué ci-dessus.

Les résultats de cette étude ont permis de décliner quatre priorités principales pour l'OPAH :

- la réduction de l'impact énergétique des logements,
- le développement d'une offre locative adaptée aux jeunes ménages,
- la diminution de la vacance notamment en centre ville et centre bourg,
- l'adaptation des logements des propriétaires occupants âgés.

L'ensemble des thématiques d'actions prioritaires ou des objectifs chiffrés évoqués à travers ces rappels, permet déjà de relever quelques caractéristiques de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine et de présupposer certaines orientations probables, compte tenu de la compatibilité nécessaire entre documents de planification (le PLUi doit ainsi être compatible avec le SCoT).

Les développements suivants s'attacheront, à ce titre, à évaluer les principales caractéristiques de la Communauté de Communes en matière de logement et d'habitat selon les parties suivantes :

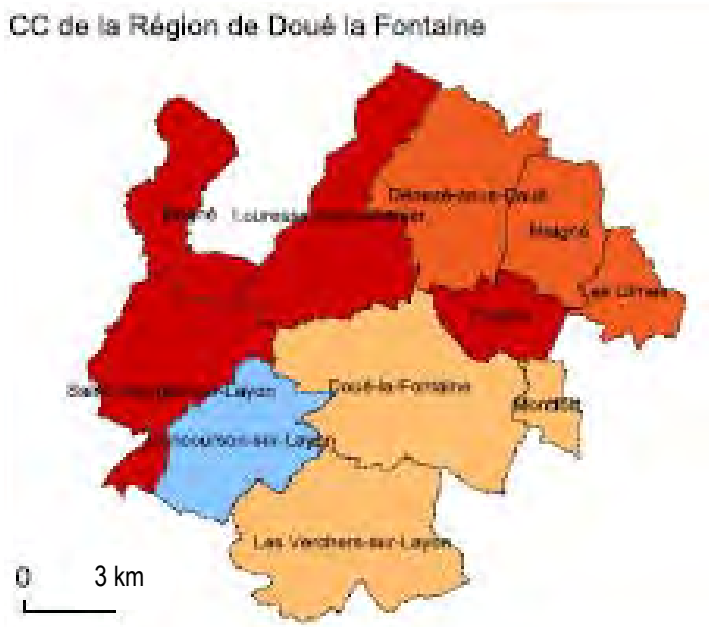
1- une production de logements nécessaire
2- les principaux éléments de la demande de logements
3- les trois grands enjeux en matière d'habitat pour la Communauté de Communes

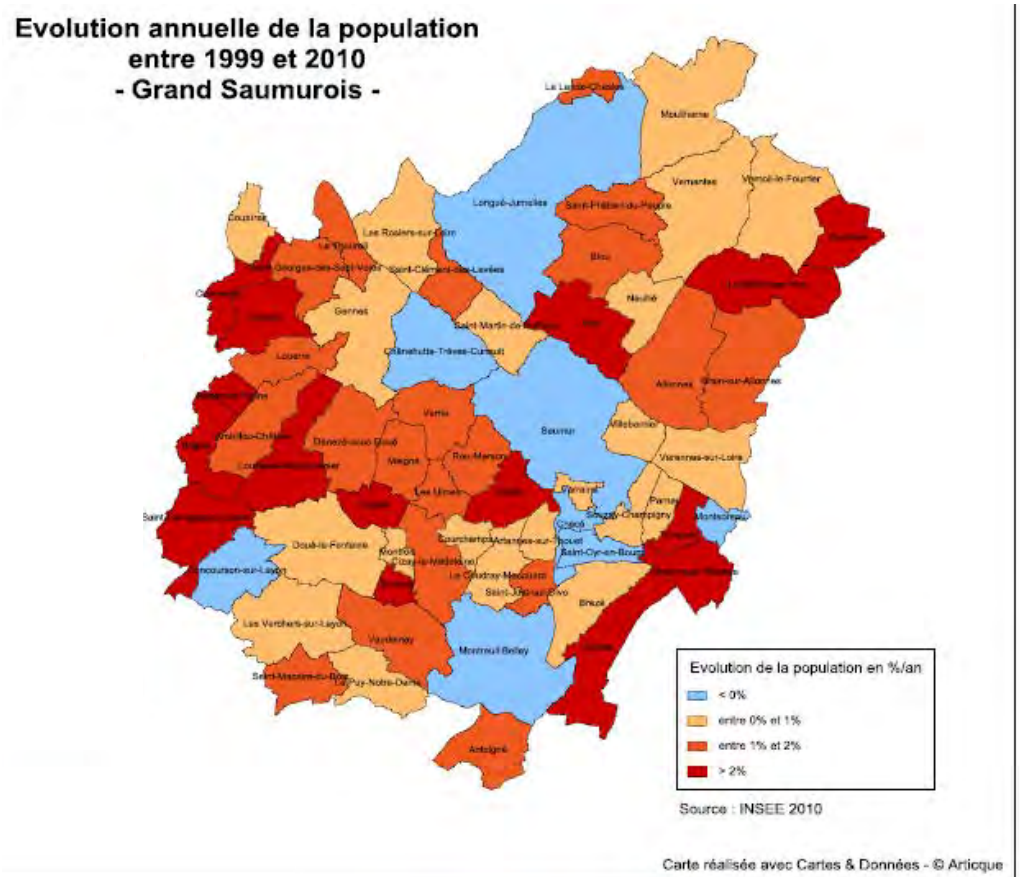
L'ensemble des développements suivants prend en compte des indicateurs principalement relevés sur le territoire du SCoT du Grand Saumurois, puis de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine. Les comparaisons possibles permettent ainsi de situer les évolutions connues par la Communauté de Communes dans un environnement plus large.

UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES ATTRACTIVE

UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE

En 2011, la population de la Communauté de Communes compte 12 778 habitants dont 7 519 pour la seule commune de Doué-la-Fontaine. Le nombre d'habitants continue de progresser depuis 1975 avec un rythme supérieur à ceux des territoires environnants. Ainsi, la population de la Communauté de Communes a augmenté de +0,67% par an entre 1999 et 2010 contre 0,62% pour le département de Maine et Loire ou +0,33% pour le territoire du SCoT.





La carte ci-dessus montre les évolutions de population, à l'échelle du Grand Saumurois, selon les différentes communes. Elle indique que parmi les plus dynamiques, beaucoup d'entre elles appartiennent à la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine (cf carte).

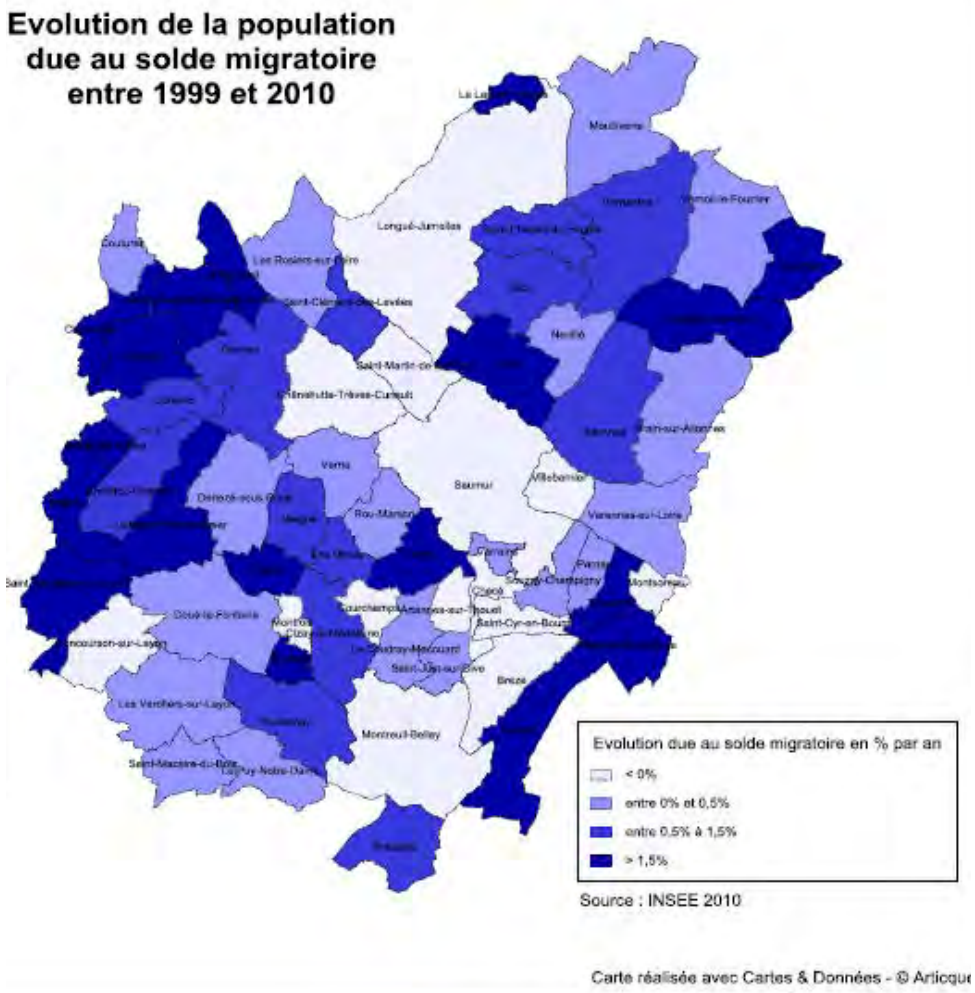
Par ailleurs, la carte montre également que cette évolution démographique se déploie surtout le long de deux axes importants traversant la Communauté de Communes, vers la ville de Saumur d'une part, qui sur la période perd de la population, ainsi que vers Brissac-Quincé et Angers. Cette évolution évoque alors le phénomène de périurbanisation, manifestement à l'œuvre autour de Saumur.

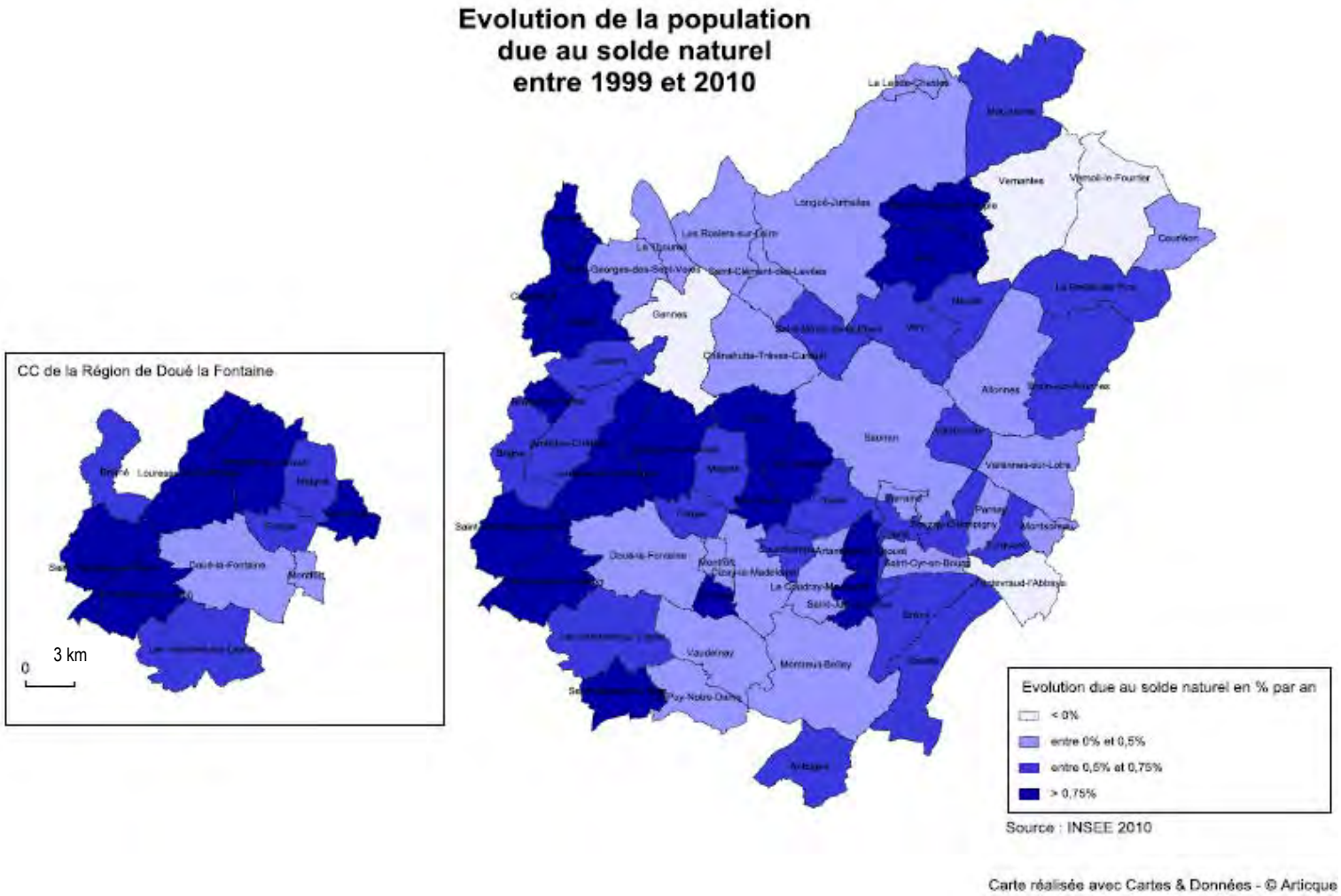
UNE DEMOGRAPHIE PORTEE PAR L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS

La croissance démographique de la Communauté de Communes s'explique en grande partie par son solde migratoire (c'est à dire le solde positif entre les départs et les arrivées d'habitants). Il était de +0,6% par an entre 1999 et 2010 contre +0,3% entre 1990 et 1999.

Ces arrivées de nouveaux habitants sont plus importantes localement puisque, entre 1999 et 2010, les taux ne sont que de +0,13% par an pour le département et +0,01% pour le territoire du Grand Saumurois.

La carte ci-dessus montre que les communes de la CCRDF sont parmi celles qui accueillent le plus de nouveaux habitants, comme celles autour de Gennes-les-Rosiers, les Rosiers ou des territoires du nord de Saumur (communauté de communes de Longué-Jumelles). Ces mouvements confortent la présomption de périurbanisation évoquée plus haut. De fait, la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine attirerait des Saumurois, mais aussi des ménages en provenance de Brissac-Quincé ou même de l'agglomération angevine.





Si la population de la CCRDF augmente grâce aux nombreuses arrivées, la progression récente provient également d'un solde naturel (naissances supérieures aux décès) positif (+0,3% par an entre 1999 et 2010) alors qu'il était nul sur la période précédente.

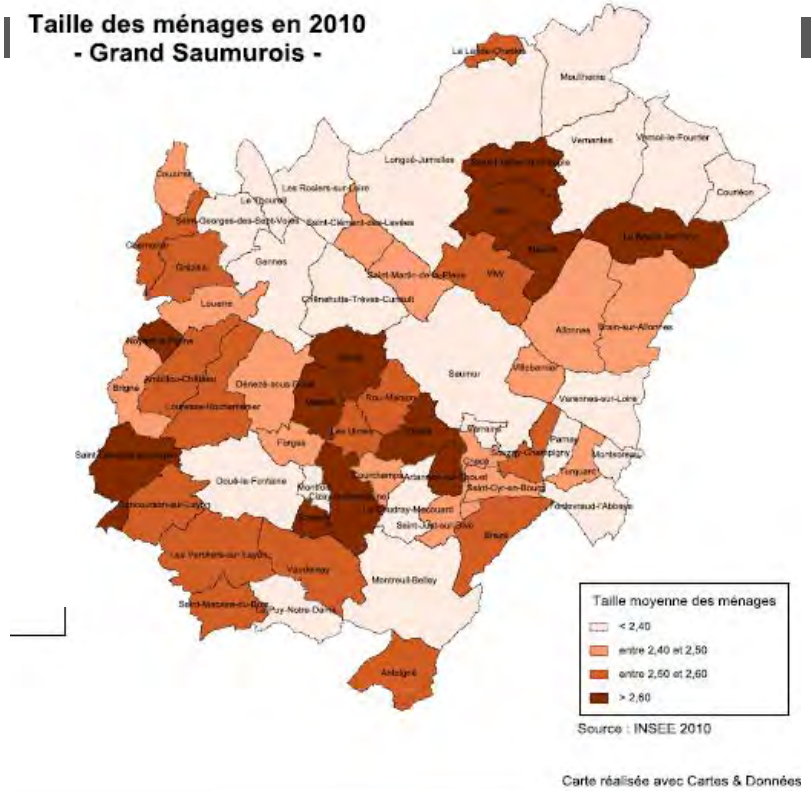
Par ailleurs, il faut noter que Doué-la-Fontaine connaît une stabilité démographique et donc un rythme moins soutenu que celui de l'ensemble de la Communauté de Commune. De fait, elle semble subir, elle aussi, à son échelle, un mouvement local de périurbanisation.

PARMI LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES, DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Parmi les évolutions les plus significatives, figure la diminution de la taille des ménages. Ce phénomène, qui est national et dû pour partie au vieillissement de la population, est un paramètre essentiel pour l'évaluation des nouveaux programmes de logements. En effet, il influence beaucoup l'estimation du nombre de logements à produire pour répondre aux besoins quantitatifs mais aussi la typologie de ces logements (notamment la taille, la localisation…)

Ainsi, la carte ci-contre montre la taille moyenne des ménages par commune, constatée par l'Insee lors des derniers recensements. En 2010, les ménages de la Communauté de Communes comptaient en moyenne 2,31 personnes contre 2,52 en 1999. Pour le département de Maine-et-Loire, cette évolution allait de 2,47 en 1999 à 2,30 en 2010.

La carte indique également que la majorité des communes de la CCRDF présente des ménages de taille supérieure à la moyenne. Ce constat est une nouvelle illustration de la périurbanisation qui s'organise autour de Doué-la-Fontaine et qui se confond également avec celle constatée autour de Saumur. En effet, la construction de logements neufs, principalement individuels en accession, permet l'accueil de familles avec enfants, d'où des ménages composés d'un nombre de personnes élevé.

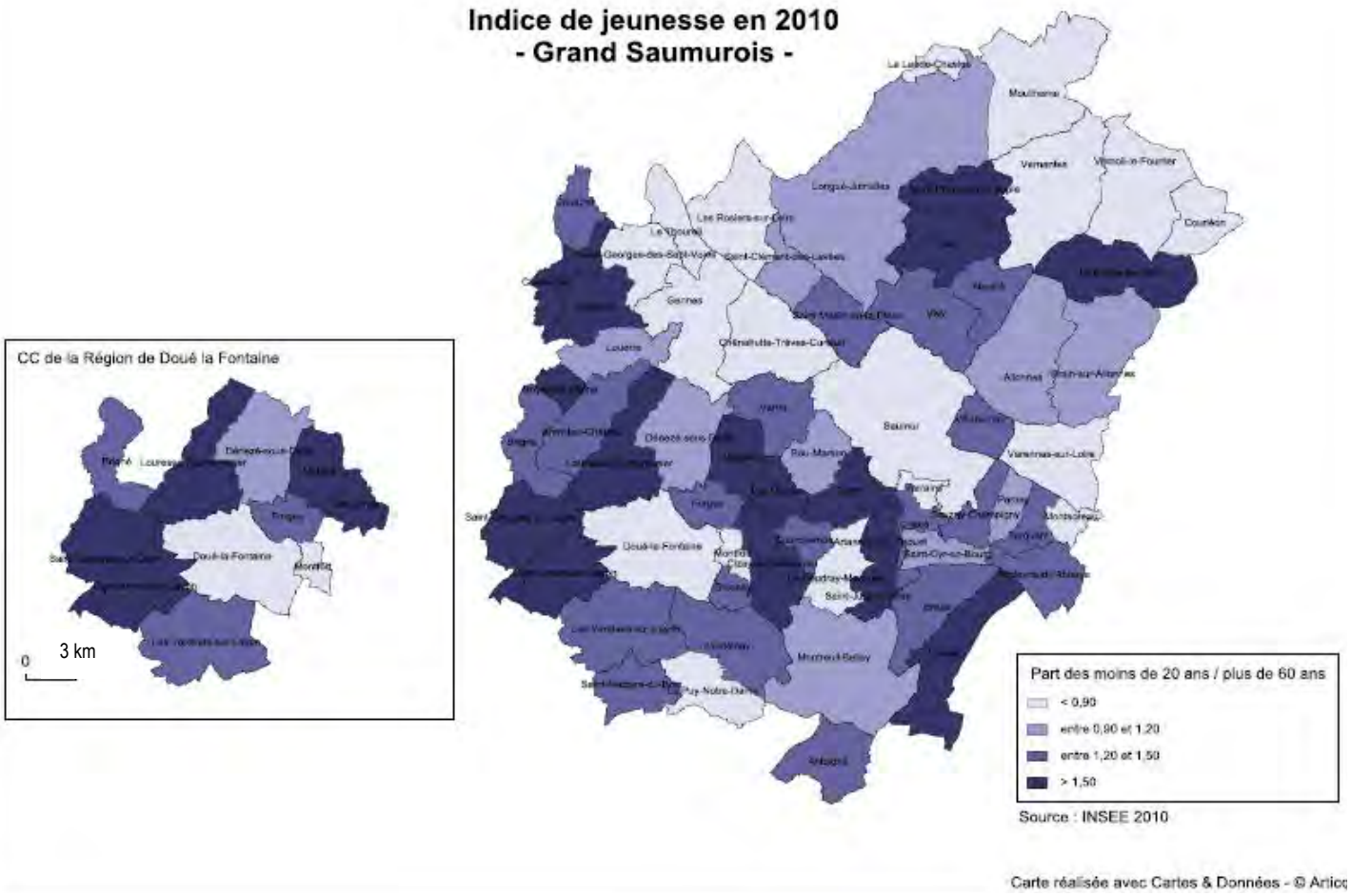


VERS UN RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION

L'indice de jeunesse, rapport entre les habitants de moins de 20 ans et ceux de plus de 60 ans, permet d'apprécier la structure par âges de la population, ainsi que son évolution. Un indice inférieur à 1 indique donc un nombre plus important de personnes âgées de plus de 60 ans par rapport aux jeunes de moins de 20 ans.

En 2010, les moins de 20 ans représentaient 23,3% de la population contre 24,8% pour les habitants de plus de 60 ans. La valeur de l'indice pour la Communauté de communes, diminue de 1.09 en 1999 pour atteindre 0,98 en 2010, valeur identique à celle du territoire du Scot à la même date; une valeur encore assez éloignée toutefois de l'indice du département de 1,18.

L'examen de la cartographie montre la corrélation entre l'augmentation du nombre d'habitants des communes autour des villes centres (Saumur et Doué-la-Fontaine) et le rajeunissement de leur population. Ces évolutions accompagnent évidemment le processus de périurbanisation déjà évoqué principalement à travers le phénomène d'accession à la propriété en pavillon par des ménages relativement jeunes avec enfants, alors que parallèlement les personnes âgées cherchent plutôt à quitter ces communes pour se rapprocher de la ville centre, de ses services (notamment médicaux) et commerces plus fournis.



PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. LA POPULATION

2. LE LOGEMENT

3. L'ECONOMIE LOCALE

4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

5. LA MORPHOLOGIE URBAINE

UN PARC DE LOGEMENTS A METTRE AUX NORMES

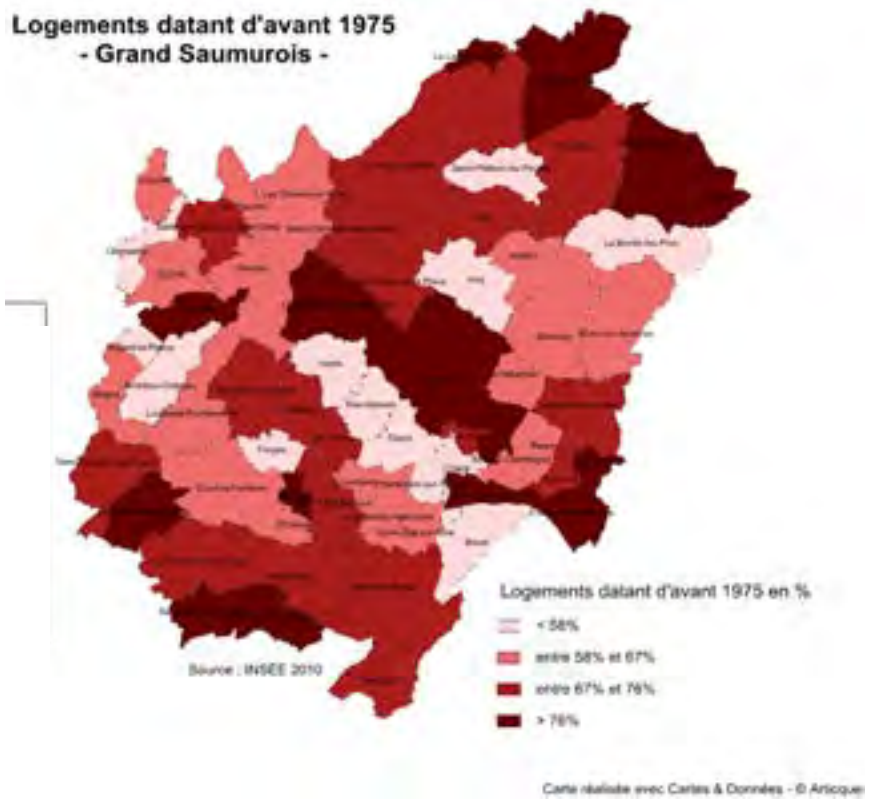
3 700 LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1975

En 2010, le parc de la Communauté de Communes construit avant 1975 représentait plus de 3 700 logements, soit 63% du parc total de logements. Cette proportion se situait entre celle du département (60%) et celle du Syndicat Mixte du Grand Saumurois (69%), territoire comptant proportionnellement plus de communes rurales.

Le seuil de 1975 est intéressant à choisir, car c'est à cette époque que, suite au premier choc pétrolier et à la flambée des prix des énergies, se mettent en place les premières normes en matière d'économie d'énergie pour l'habitat. A partir de cette époque, ces normes vont évoluer vers des niveaux de plus en plus performants jusqu'à permettre aujourd'hui des bâtiments pouvant produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

De façon générale, la Communauté de Communes compte un parc de logements plus ancien dans les communes les plus rurales. Ce sont pour partie celles qui accueillent dernièrement les nouveaux habitants et la production d'habitat la plus récente, ce qui devrait, à terme, faire évoluer les pourcentages relevés par la carte ci-dessus. C'est moins le cas pour Doué-la-Fontaine dont l'habitat s'est largement développé après 1975.

Dans tous les cas, avec plus de 60% des logements concernés, le parc de la Communauté de Communes est un gisement potentiellement important en matière de travaux d'amélioration de leur performance énergétique.



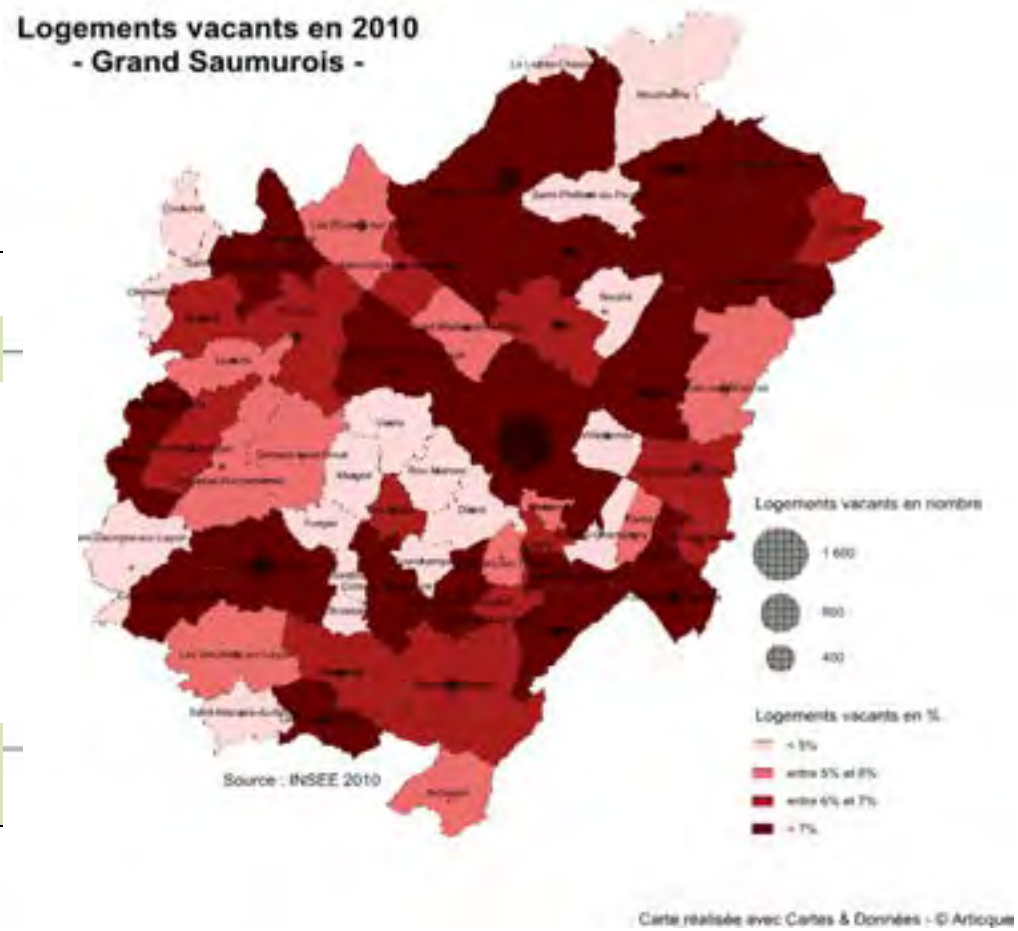
UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS EN PROGRESSION

En 2011, le parc de logements de la Communauté de Communes comptait 425 logements vacants, soit un taux de 7,1% sur 6 003 logements recensés, contre 258 logements vacants en 1999 sur 5 043 logements (5,12%).

Comparativement, en 2011, le taux de vacance pour le département était de 6,6%.

Évolution du nombre de logements (source INSEE) :

	1982		1990		1999		2006		2011	
Ensemble	3988	*100%*	4649	*100%*	5043	*100%*	5565	*100%*	6003	*100%*
Résidences principales	3511	*88%*	4073	*87,61%*	4541	*90%*	4958	*89,09%*	5329	*88,77%*
Résidences secondaires et logements occasionnels	242	*6,07%*	299	*6,43%*	244	*4,84%*	237	*4,26%*	249	*4,15%*
Logements vacants	235	*5,89%*	277	*5,96%*	258	*5,12%*	370	*6,65%*	425	*7,08%*



Alors que le taux de vacance en 1999 était particulièrement bas, indicateur de tension sur le marché du logement, il apparaît aujourd'hui supérieur de 2 points. Il reflète ainsi également un marché du logement plus détendu, affecté par les difficultés économiques du moment.

En 2011, 320 des logements vacants de la CCRDF sont des maisons individuelles et 99 des appartements (source INSEE). Près de 91% des appartements vacants comportent 2 ou 3 pièces et plus de la moitié des maisons individuelles vacantes comptent au moins 4 pièces principales. Dans les 2 cas, il s'agit donc de grands logements qui n'ont pas trouvé preneur dans le cas d'une acquisition ou qui ne font pas l'objet d'un projet de travaux ou de vente.

La ville de Doué-la-Fontaine concentrant près des 2/3 des logements de la CCRDF (60.34% en 2011, source INSEE), comptabilise de fait la part la plus importante des logements vacants du territoire : 288 en 2011 (contre 251 en 2006), soit 7,9 % de son parc total de logements. Les autres communes se répartissent les 137 autres biens vacants de manière inégale allant de 11 à 25 logements repérés par commune, mis à part les communes de Montfort, Forges et Meigné qui comptent respectivement 1,3 et 7 immeubles vacants.

Comme l'a montré l'étude de faisabilité de l'OPAH, l'habitat privé vacant sur la commune de Doué-la-Fontaine est dispersé, il n'est pas concentré dans le seul centre historique de la commune. Pour les autres communes, l'habitat vacant est principalement en cœur de bourg mais on en localise également dans les hameaux et en zone isolée.

Depuis le début de l'OPAH en juin 2011, 7 logements vacants dégradés ont pu être réhabilités, 6 d'entre eux concernaient de futurs propriétaires occupants ayant acheté des maisons anciennes et vacantes, toutes situées en zones agglomérées (Les Ulmes et Doué-la-Fontaine par exemple).

L'augmentation du taux de vacance sur les dernières périodes peut être révélatrice d'une préférence nette des nouveaux habitants pour les logements les plus récents, donc les plus performants notamment en matière d'énergie, comme les plus adaptés aux normes de vie actuelles (tout confort avec des aménagements intérieurs optimisés, de grandes pièces de vie, un terrain et un garage). S'ils restent inoccupés, les biens vacants se dégradent et il devient difficile de trouver un acquéreur.

Ainsi, la vacance est fortement corrélée (cf étude de faisabilité de l'étude d'OPAH) avec l'inconfort du parc existant.
Ces deux caractéristiques affectent principalement les villes centres et leur parc le plus ancien, ainsi que certaines communes rurales. Le centre des communes concentre des biens immobiliers souvent mitoyens, avec des vis-à-vis parfois importants, une luminosité insuffisante, des configurations intérieures qui ne sont plus au goût du jour, et des parcelles essentiellement bâties sans grand espace extérieur libre (jardin ou cour), ni dépendance, même le stationnement pour un véhicule peut s'avérer difficile. En délaissant ces biens pour les maisons plus récentes situées en lotissement, les ménages délaissent les cœurs de commune.

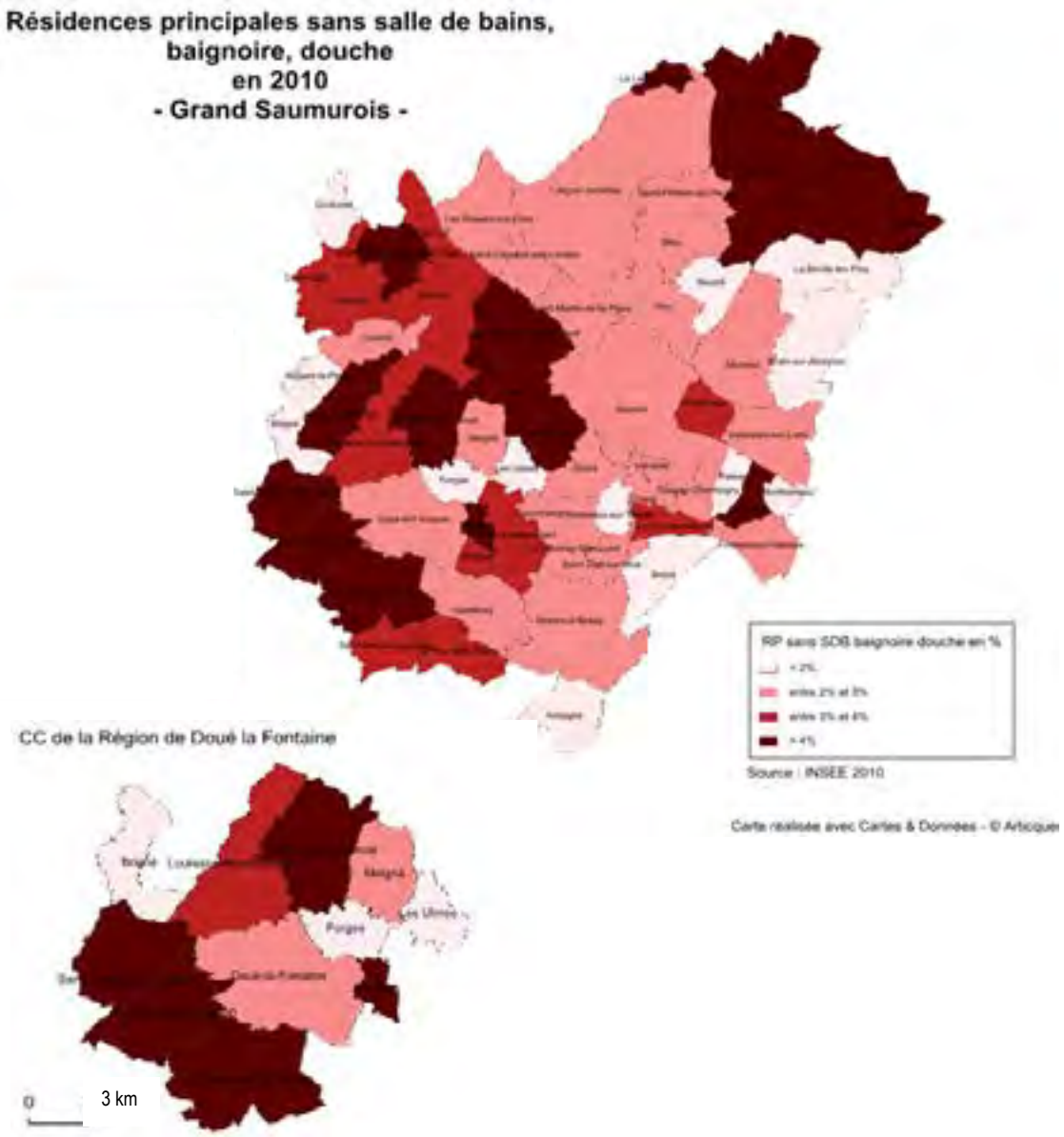
ENCORE DE L'INCONFORT

Le défaut d'installation sanitaire peut être retenu comme un indicateur important de l'inconfort en matière d'habitat. Toutefois, cette donnée fournie par l'Insee lors de ses enquêtes de recensement est déclarative. Cet indicateur est donc à prendre comme un indice et non comme une valeur absolue.

En 2010, la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine comptait environ 160 logements sans salle de bains, baignoire ou douche. Cela représentait environ 3% de son parc de logements. Comparativement, cette donnée était de 2,5% pour le département de Maine-et-Loire et 2,8% pour l'ensemble du territoire du SCoT.

Ces informations se confirment à la lecture de la carte ci-contre ou l'on peut noter que certaines parties du territoire du Grand Saumurois concentrent des pourcentages relativement élevés d'inconfort, en particulier sur le nord du territoire du SCoT, autour de Gennes, Les Rosiers ; ainsi que sur la Communauté de communes ou les communes rurales cernant Doué-la-Fontaine présenteraient un nombre important de logements sans confort. Ainsi qu'il a été déjà souligné, il faut rapprocher ce constat avec d'autres indicateurs précédents, telle que l'ancienneté du parc. La proximité des évolutions constatées permet alors d'envisager les thèmes importants pour la réhabilitation de cette partie du parc de logements privés.

Entre 2007 et 2012, ce sont 200 logements qui ont été améliorés grâce aux aides de l'Anah (tous type de travaux confondus).



LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

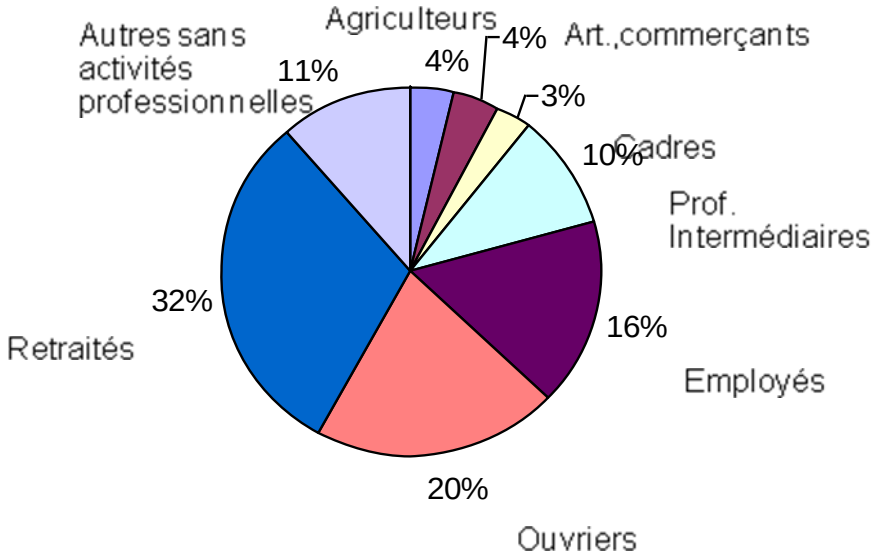
Compte tenu des évolutions et caractéristiques connues par la Communauté de Communes (dynamisme de la démographie, état du parc de logements…), la production de nouveaux logements est une nécessité pour pouvoir accueillir les nouveaux habitants désireux de s'installer sur la Communauté de Communes, mais aussi pour renouveler le parc de logements existants ou le réhabiliter. Ce nouveau chapitre a pour objectifs de montrer les caractéristiques majeures de la demande de logements, qu'elle concerne l'accession ou la location.

UNE DEMANDE PLUTOT SOCIALE

DE NOMBREUX MENAGES AUX RESSOURCES MODESTES

En 2010, 68% des habitants de la Communauté de Communes, par leur appartenance à des catégories socioprofessionnelles déterminées, pouvaient être considérés comme ayant des ressources modestes. Ainsi, la Communauté de Communes compte une proportion importante (cf graphique ci-dessous) :

- d'employés et d'ouvriers : ils sont au total 36% contre 33% pour l'ensemble du département ou seulement 29% pour tout le territoire du SCoT ;
- de retraités : ils sont au total 32% contre 31% pour l'ensemble du département ou seulement 27% pour tout le territoire du SCoT.

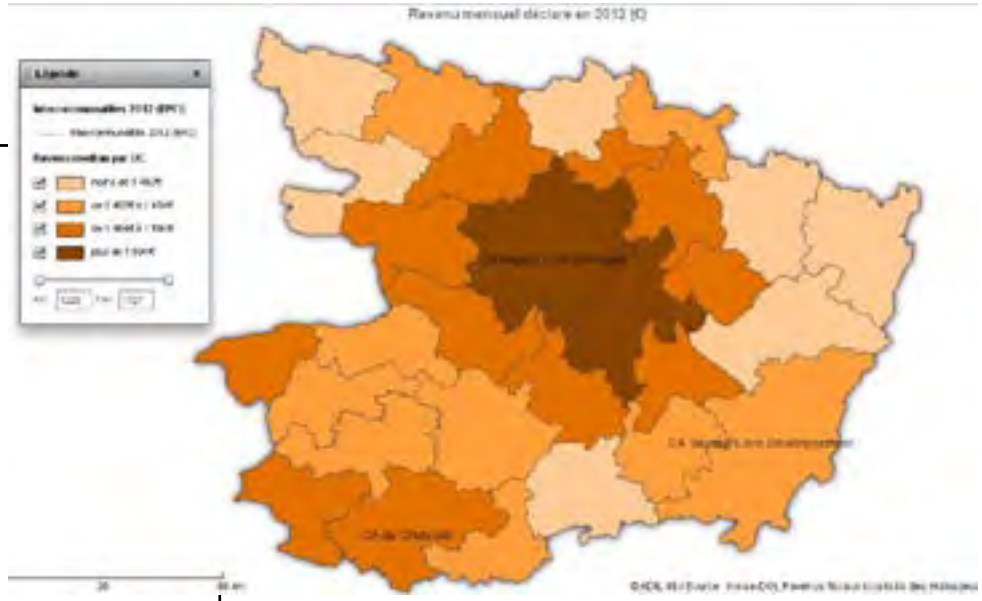


Outre des niveaux de ressources supposés plutôt faibles et qui concernent donc une large majorité de la demande locale de logements, celle-ci se caractérise également par une évolution intéressante de la typologie des ménages :

- 61,4% des ménages en 2010 comptent une ou deux personnes (56,6% en 1999). Cette évolution suit par exemple celle des retraités avec 32% des ménages en 2010 contre 26,9% en 1999 ;
- A l'inverse, le nombre de familles avec enfants diminue pour passer de 36,5% en 1999 à 30,8% en 2010.

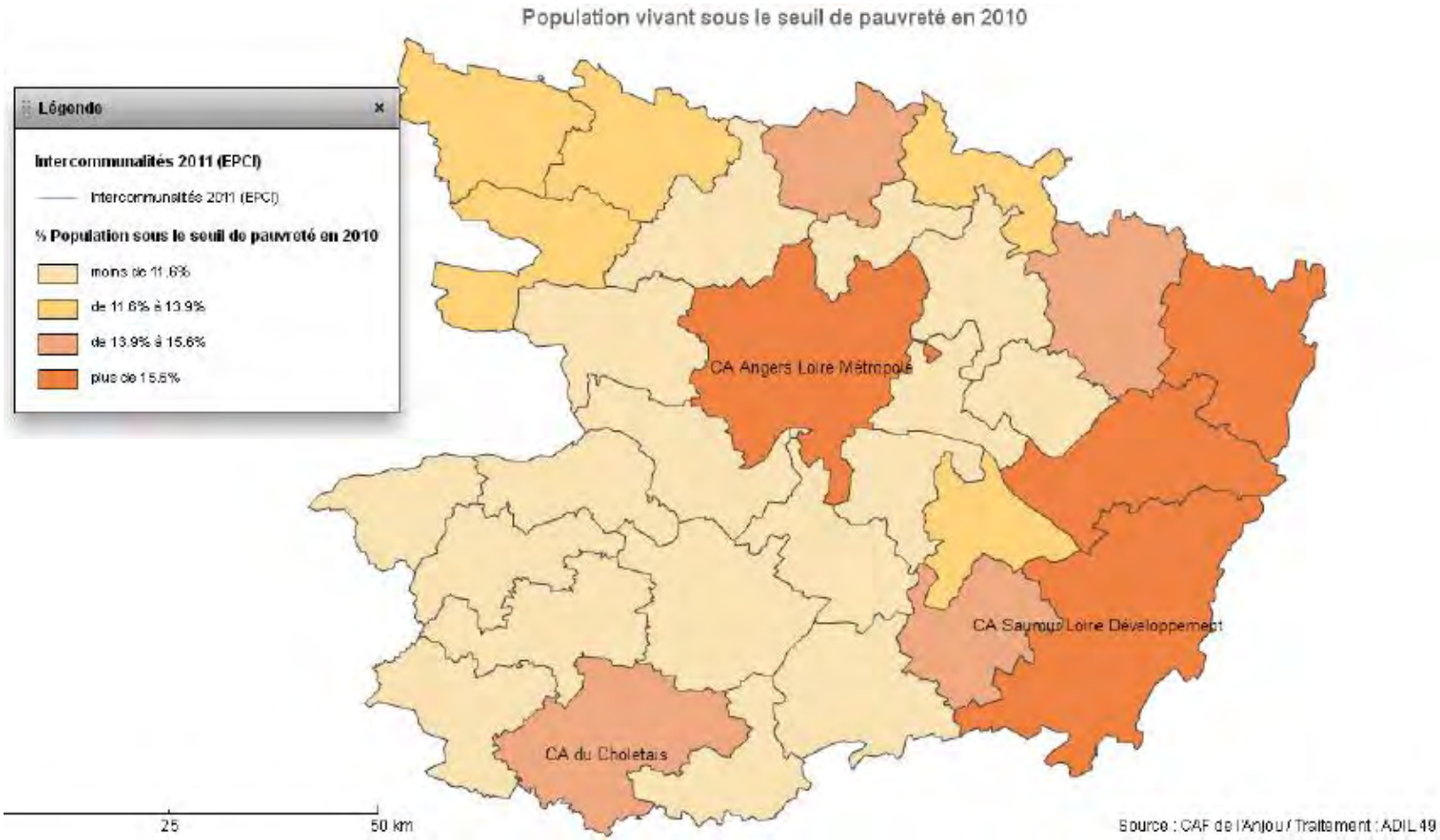
RESSOURCES MODESTES ET PAUVRETE

Comparée aux autres composantes du département de Maine-et-Loire, la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine fait partie, en 2012, des territoires dont les habitants ont les ressources les moins élevées, avec un revenu médian, par unité de consommation, dans l'intervalle 1 402 - 1464 €. Au sein de la Communauté de Communes, Forges, Meigné et Les Ulmes bénéficient de revenus supérieures à ceux des communes du sud.



En France, un individu peut être considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 977 euros (données 2011) selon la définition de la pauvreté utilisée (60 % du niveau de vie médian). A l'aune de cette définition, la carte ci-après montre que l'est du département apparaît particulièrement défavorisé par rapport au reste du territoire.

Au sein de la Communauté de communes, Doué-la-Fontaine concentre les situations les plus fragiles avec plus de 15% de sa population sous le seuil de pauvreté.



ACCESSION ET LOCATION

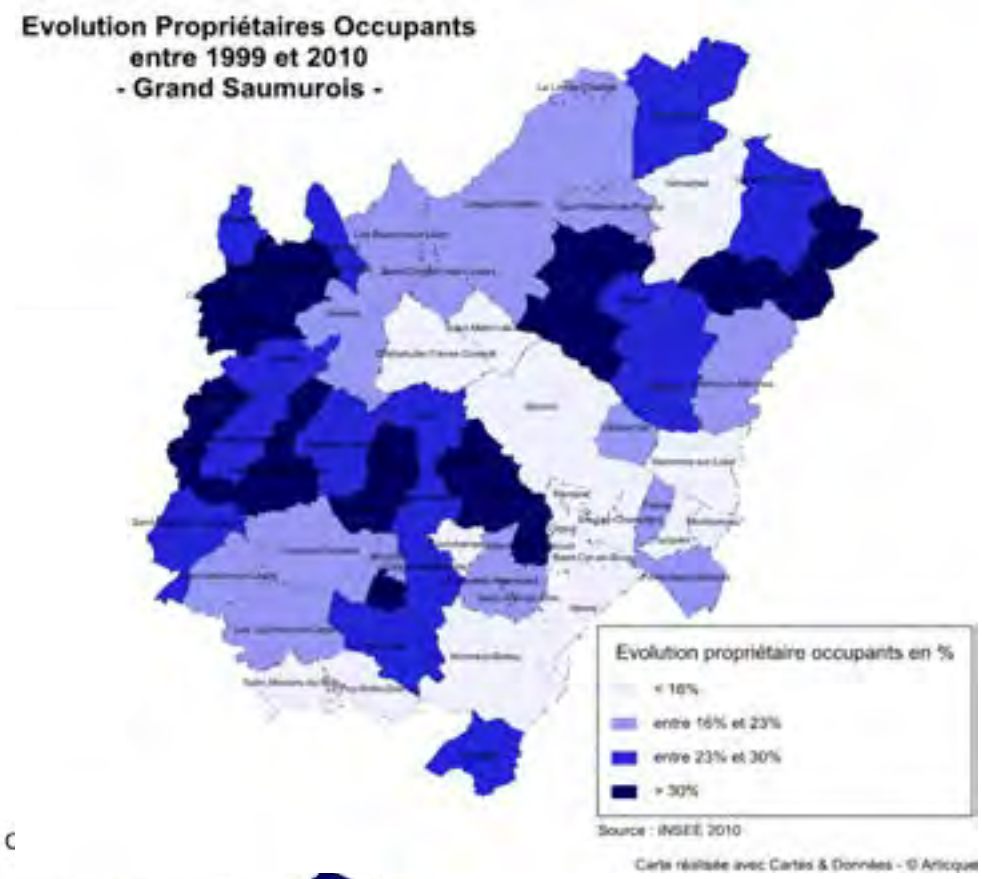
En termes de parcours résidentiels, les pratiques et modes de vie ont considérablement évolué depuis les années 90. Auparavant, les jeunes célibataires ou couples s'orientaient dans un 1er temps vers du logement locatif HLM ou privé en fonction de leurs ressources, pour tenter dans un 2nd temps d'acquérir un bien immobilier (appartement ou maison). Actuellement et à cause des difficultés économiques (activité professionnelle, faibles ressources) et sociales (séparation notamment), les parcours des ménages sont différents. Certains jeunes, seuls ou en couple, restent ou retournent vivre chez leurs parents. Les charges financières liées à un logement sont donc annulées, voire reportées, le temps de stabiliser son activité professionnelle ou le temps de se constituer une épargne pour obtenir plus aisément un prêt immobilier. Ainsi, la 1ère location ou le 1er achat est sensiblement décalé de quelques années, ce qui tend à modifier les demandes de logement (prix, typologie). Par ailleurs, de nouveaux besoins en logement émergent face aux séparations et à la cohabitation qu'elles entraînent (garde alternée, familles recomposées).

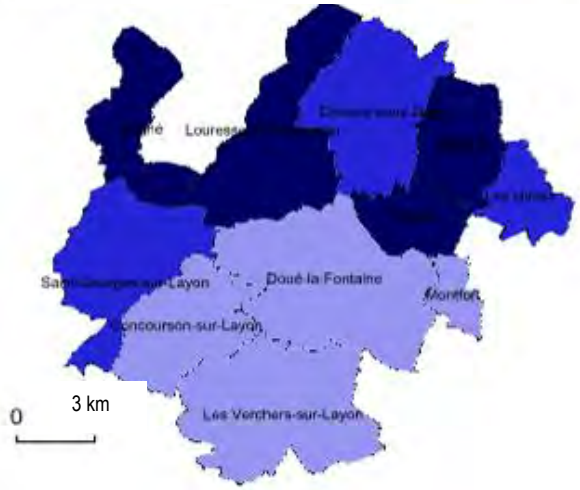
67% DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Entre 1999 et 2010, le pourcentage de propriétaires est passé de 63 à 67%, C'est une proportion supérieure à celle du département (60%) ou celle du SCoT (63%).

Elle accompagne ainsi la progression déjà constatée de la périurbanisation autour de Dou- la-Fontaine via l'accession à la propriété.

La proportion des propriétaires est particulièrement élevée dans les communes au nord et à l'ouest de Doué-la-Fontaine, aux confins des zones d'influence de Doué, Saumur et Brissac-Quincé ainsi que sur les principaux axes routiers.





TROIS OFFRES POUR UNE DEMANDE

Aux dires des experts consultés dans le cadre du diagnostic, le marché de l'immobilier local est calme sinon déprimé. En effet, l'offre est notoirement supérieure à la demande à l'heure actuelle, avec 3 offres de vente pour 1 demande d'achat. Les délais de vente des biens donnent une autre illustration de l'état du marché : ils ont doublé, passant en moyenne de 8 à 16 mois.

☞ Profils des accédants

Ce sont principalement des jeunes couples primo accédants. Ils constituent 80% de la demande. Puis viennent les retraités qui, soit quittent les communes rurales pour se rapprocher des services urbains, soit s'installent pour la retraite. Dans ce cas, le prix des acquisitions est souvent plus élevé que dans le cas des primo accédants.

Le budget moyen d'une acquisition est de 120 à 150 K€.

☞ Le niveau des prix

Les terrains à bâtir s'échangent entre 40 et 60 €/m² en moyenne, selon la commune et la localisation.

En matière d'immobilier bâti, le prix moyen est d'environ 1 000 €/m². En effet, les prix s'échelonnent de 700 €/m² pour un bien assez dégradé demandant des travaux de réhabilitation à 1 500 € pour une maison correcte et avec un mode de chauffage performant.

☞ Les secteurs les plus attractifs

Les axes Doué-la-Fontaine – Saumur et Doué-la-Fontaine – Brissac-Quincé sont les plus recherchés, puisqu'ils contribuent à faciliter les déplacements domicile-travail.

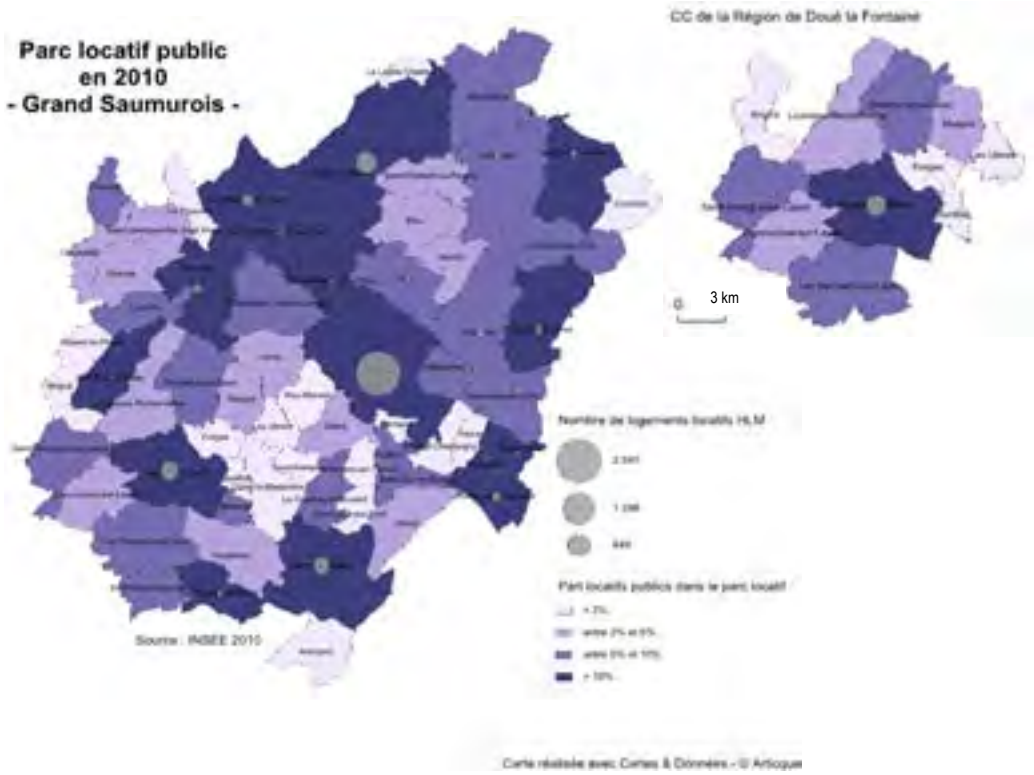
Les communes les plus recherchées sont Doué-la-Fontaine (commerces, services, écoles…), Louresse et les Ulmes.

Aux dires des professionnels de l'immobilier rencontrés dans le cadre de cette étude, les maisons en lotissement construites dans les années 1960-1970 déplaisent au plus grand nombre (forme, manque d'isolation, petites pièces) mais elles deviennent la réponse des acquéreurs qui n'ont pas la capacité de faire construire une maison individuelle.

L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE : ENVIRON 10% DE LOGEMENTS HLM

La part du parc HLM de la Communauté de Commune est inférieure à celle du département (16,6%) ou du SCoT (13,4%). En 2014, c'est 11,40 % du parc soit 637 logements (département 17,40%). Doué-la-Fontaine concentre l'essentiel de l'offre locative sociale publique, avec près de 82% du parc de la Communauté de communes.

Selon leurs gestionnaires, le parc locatif social compte peu de logements vacants, même s'il existe quelques difficultés à (re)louer en milieu rural.



Doué-la-Fontaine concentre l'essentiel de l'offre locative sociale publique avec près de 80% du parc de la Communauté de Communes. Les Verchers-sur-Layon dispose de plus de 6% de logements sociaux publics de la CCRDF, soit 40 logements. Les communes de Saint-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Louresse-Rochemenier et Dénezé-sous-Doué ont plus de 14 logements chacune, représentant ainsi entre 5 et 9% de leur parc total de logements.

2014	Nbre logements sociaux	% du parc total de la commune	% du parc social de la CCRDF
Doué-la-Fontaine	509	14,90%	79,90%
Les Verchers-sur-Layon	40	10,80%	6,28%
St-Georges-sur-Layon	28	9%	4,40%
Concourson-sur-Layon	17	7,30%	2,67%
Louresse-Rochemenier	17	5%	2,67%
Dénezé-sous-Doué	14	7,40%	2,20%
Meigné	8	6,70%	1,25%
Forges	4	3,30%	0,63%
Brigné-sur-Layon	0	0%	0%
Les Ulmes	0	0%	0%
Montfort	0	0%	0%

Source Nombre logements sociaux: RPLS / Filocom

Les communes de Brigné, Les Ulmes et Montfort ne disposent pas de logements sociaux publics.

Le parc HLM de la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine se caractérise par une faible part d'appartements (190 logements soit encore 29.80% du parc). Le logement en individuel le plus représentatif du territoire est également le produit le plus recherché actuellement par les ménages, ce qui permet à la CCRDF de se démarquer par rapport à d'autres territoires qui n'ont pas cette typologie de logements.

Entre 2011 et 2013, le délai moyen d'attribution était de 5,3 mois (département 4,6 mois). Il apparaît légèrement inférieur pour les non locataires HLM (4.4 mois) et nettement supérieur pour les locataires HLM (8.1 mois). En 2013, 68 demandes ont pu être satisfaites (50 non locataires HLM et 18 déjà locataires HLM).

A Doué-la-Fontaine comme sur les autres communes, les demandes de logement social sont nombreuses. Au 1er janvier 2014, ce sont 232 ménages qui étaient dans l'attente d'une attribution de logement social.

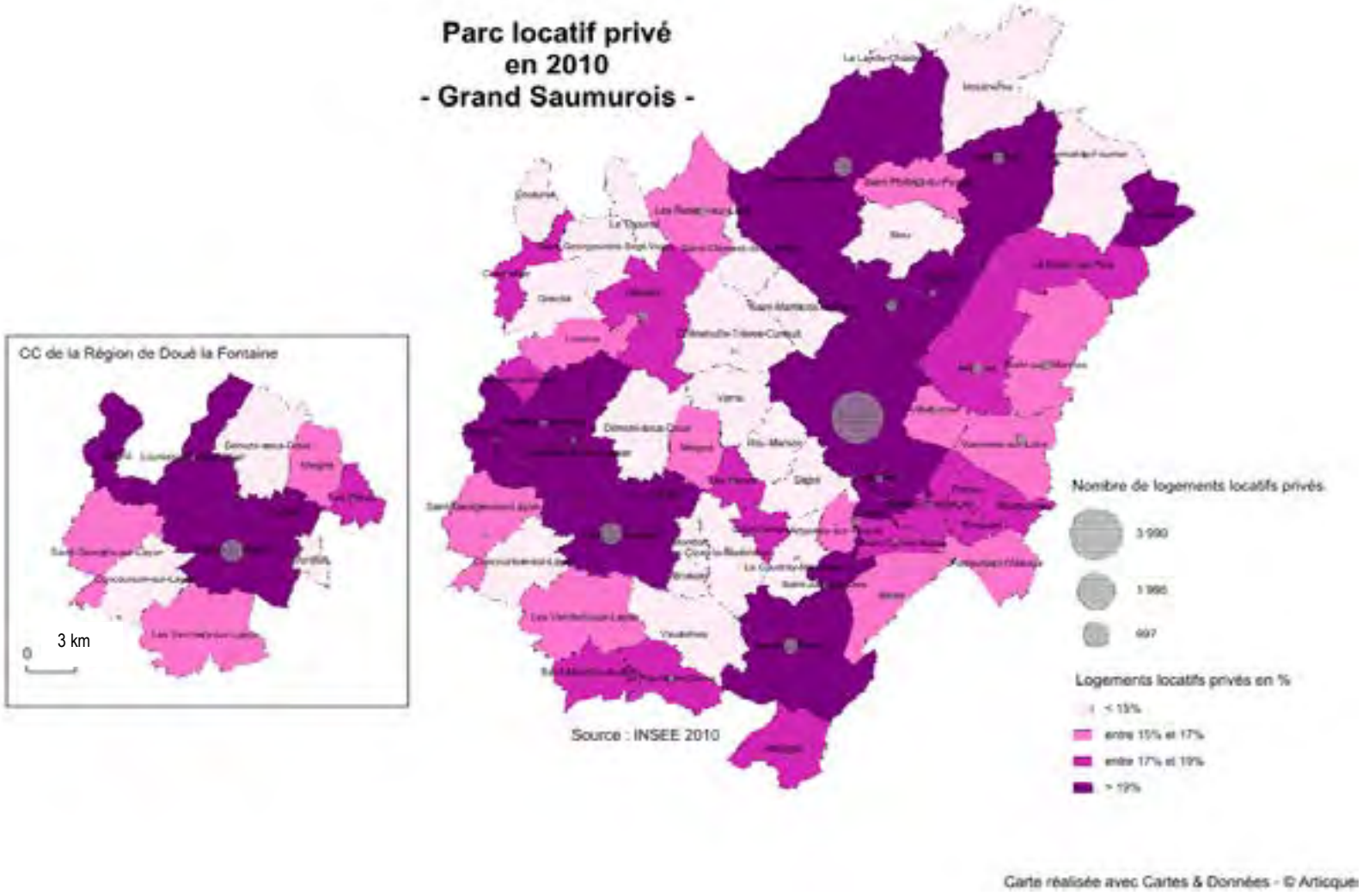
Selon leurs gestionnaires, le parc locatif social compte peu de logements vacants. La part de la vacance se révèle en effet extrêmement faible : 1,70% de logements vacants en 2014 soit 11 logements quand le département présente un taux de vacance de l'ordre de 3,70%. En général, la vacance sur la CCRDF résulte de l'éloignement des services ou de la taille des appartements (T4/T5) dans le collectif (poids des charges annexes et absence d'ascenseur parfois). Si la vacance est très basse c'est aussi parce que 7 personnes sur 10 du territoire sont éligibles aux logements sociaux.

D'une manière globale, la CCRDF dispose d'un parc social de bonne qualité. L'office public Maine-et-Loire Habitat, fortement implanté sur le territoire, a mis en place un plan stratégique de patrimoine, c'est-à-dire que régulièrement des mises à niveau de son parc sont enclenchées (réhabilitation globale ou ponctuelle).

L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE : ENVIRON 21% DE LOGEMENTS

Avec 21% du parc total, la part du parc locatif privé de la Communauté de Commune est légèrement inférieure à celle du département ou du SCoT (22%).

Pour ce segment du parc de logement également, Doué-la-Fontaine concentre l'essentiel de l'offre locative privée avec près de 70% du parc de la Communauté de Communes.



DES BESOINS LOCATIFS

Profils des demandeurs :

Les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, bailleurs sociaux), interrogés dans le cadre de l'étude, ont permis de déterminer les caractéristiques principales des demandeurs de logements locatifs. Ce sont principalement :

- des jeunes couples,
- des personnes isolées ; à titre d'exemple, cette catégorie d'habitants représente 41% de la demande HLM,
- des ouvriers et des saisonniers,
- tous ceux qui, aujourd'hui, ne peuvent plus envisager d'acheter compte tenu du niveau atteint par les prix de l'immobilier et des difficultés en matière d'emploi (niveau des salaires, chômage, difficulté d'emprunt).

D'après les échanges avec l'office public HLM Maine-et-Loire Habitat notamment, le besoin en logements Type 2 est très important sur la CCRDF, il correspond à une demande concernant toutes les tranches d'âge (célibataire, jeune couple sans enfant, couple de retraités, etc).

Le niveau des loyers

Dans le parc locatif privé, les niveaux des loyers atteignent en moyenne :

- 7 €/m² pour un appartement
- 6,6 €/m² pour un logement individuel

Le tableau ci-dessous donne, à titre d'information, quelques exemples de loyers pratiqués sur le marché locatif selon la typologie du logement, le type de parc (privé ou HLM) et la localisation (commune centre ou périphérie).

		Parc Hlm			Parc locatif privé		
		T1/T2	T3/T4	T5 et +	T1/T2	T3/T4	T5 et +
Doué la F.	pavillon	207	250	550		500	650-750
	appartement				250-350	350-500	
Reste CC	pavillon		220- 450	300 - 550			500-650

L'échelle des loyers va de 200 à 750 €, selon que l'on choisit un appartement T1 ou T2 du parc HLM ou une grande maison du parc privé dans la ville centre.

DES BESOINS SPECIFIQUES

LES PERSONNES DEFAVORISEES

Les communes de la CCRDF parviennent à traiter des urgences de demande de logement pour des personnes isolées ou des ménages en grande difficulté (familiale, sociale, financière, comportementale) n'ayant aucune forme d'abri.

Les acteurs communaux peuvent compter sur le soutien des associations sociales et solidaires locales pour le passage de relais afin de débloquer aides matérielles et financières et mettre en place un suivi. Créée en 1993 avec un local à Saumur, l'association Habitat Solidarité œuvre par exemple sur le territoire en accompagnant les plus fragiles. L'association possède 1 logement « temporaire » de Type 3 dans le coeur de Doué-la-Fontaine qui permet un hébergement ponctuel (moyenne d'occupation de 7 à 8 mois) ainsi que 2 logements d'insertion dans un des quartiers de Doué-la-Fontaine qui sont loués sous contrat de location longue durée. Pour le 1er logement, le coût est fonction du nombre de personnes (87 € pour 1 personne, 109 € pour 2 personnes, 127 € pour 3 personnes, etc). Ces logements permettent de venir en aide rapidement et d'enclencher immédiatement une prise en charge et un soutien des personnes en difficulté.

On constate que les besoins des personnes défavorisées sont bien traités à l'échelle de la CCDRF.

LES JEUNES

Sur le territoire de la CCRDF, les 15-25 ans sont au nombre de 1 302 (source INSEE 2011). 547 d'entre eux disposent d'un emploi, 466 sont élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés, 279 sont inactifs et 9 s'occupent de leur foyer. Pour les moins de 20 ans, le logement principal sur le territoire de la CCRDF reste le domicile des parents.

En 2011, sur 221 jeunes de moins de 25 ans indépendants, ils étaient 152 à occuper un logement du parc privé en tant que locataires ou sous-locataires.

L'AFPA, organisme de formation professionnelle, est implantée sur la CCRDF depuis plus de 30 ans. Ce centre, installé sur la zone industrielle de Douces à Doué-la-Fontaine, qui reçoit des demandeurs d'emploi, des personnes en alternance dans le cadre d'un contrat de professionnalisation, dispose de 80 chambres individuelles réservées aux élèves-stagiaires. Le coût mensuel de la chambre varie en fonction du statut de l'élève (150 à 210 €). Ces chambres constituent un hébergement temporaire, la formation la plus longue étant de 9 mois. Alors qu'il y a quelques années, le taux d'occupation était de 100%, il tend à se réduire de près de moitié face au nombre de formations qui diminue.

LES SAISONNIERS

Le territoire de la CCRDF dispose d'activités agricoles spécialisées, d'entreprises et de sites touristiques nécessitant une main-d'œuvre peu qualifiée sur des durées d'embauche plus ou moins longues.

Le bioparc animalier, les vignobles et les roseraies, la coopérative légumière par exemple emploient régulièrement des saisonniers. Principalement, ce sont les étudiants du département qui répondent aux offres d'emploi. Cette catégorie de population souffre de ressources médiocres et cherchent à se loger à moindre coût, s'ils n'ont pas de la famille ou des amis qui peuvent les accueillir.

Sur les 40 000 salariés de la production agricole en Maine-et-Loire, près de 25 000 sont des salariés saisonniers. Ils représentent plus de 4 000 équivalents temps plein. Dans le secteur de la CCRDF, on recense quelques centaines de saisonniers à l'année.

Au 1er janvier 2015, il n'existe pas sur le territoire de la CCRDF de foyer de jeunes travailleurs ou d'auberge de jeunesse, ni même de résidence hôtelière ou maison familiale. Par contre, la CCRDF compte 3 campings totalisant 249 emplacements et plus d'une vingtaine des gîtes. Les campings et les gîtes se présentent comme des alternatives abordables à la location d'un appartement.

LES PERSONNES AGEES

Les + de 65 ans représentent 19.49 % de la population totale de la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine, soit 2 490 personnes.

1 325 logements de la CCRDF (sur 5 329 résidences principales) sont occupés par une personne de + de 65 ans, soit 25 % des résidences principales. Plus de 99 % de ces résidences sont des maisons individuelles.

En majorité, les habitants de + de 85 ans restent vivre sur le territoire. On dénombre peu de départs volontaires en raison de l'attachement au territoire et de la proximité avec l'entourage (famille, amis, voisins).

La CCRDF est relativement bien dotée en services de santé et établissement de santé. La Communauté de communes dispose de 193 places en EHPAD, 10 places en hébergement temporaire, 1 appartement d'accueil de jour et la maison de soins « Les Récollets-La Tremblaye ».

En cours de construction, le lotissement des Murailles proposera des logements adaptés aux personnes âgées entre autres, en location ou en location-accession.

Le territoire ne dispose pas de foyer logement, résidence-services ou maison d'accueil familial.

Les faibles ressources des retraités du territoire, notamment ceux vivant en milieu rural, ne leur permettent pas de s'installer en maison de retraite s'ils ne sont pas aidés financièrement par leur famille. De plus, la liste d'attente pour intégrer un hébergement est relativement longue, certaines personnes sont envoyées dans des structures de départements voisins.

Dès que cela est possible et selon le niveau de dépendance de la personne, l'adaptation du logement (accessibilité, aménagement intérieur) est encadrée sur le territoire et soutenue financièrement avec l'animation de l'OPAH.

LES GENS DU VOYAGE

Terre d'accueil historique des gens du voyage, Doué-la-Fontaine dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage comprenant 11 emplacements pouvant recevoir 28 caravanes et concentre la majorité des terrains privés recevant de l'habitat léger. Les autres communes de la CCRDF sont inégalement confrontées aux situations d'habitat léger occupé par les gens du voyage.

Réalisée en 2014 et portée par le Conseil général du Maine-et-Loire, l'étude sur l'habitat léger et les besoins en habitat des gens du voyage met en avant l'ancrage de certaines familles sur la CCRDF et également un taux de rotation très faible sur l'aire d'accueil de Doué-la-Fontaine d'octobre à mai, l'occupation étant quasiment-complète durant cette période.

Sur 24 situations repérées, 14 concernent l'habitat léger permanent occupé par des gens du voyage, les autres concernent des situations de villégiature pour un habitat ponctuel. Plus de la moitié des familles occupent de manière permanente les terrains et les autres de manière ponctuelle et plus de la moitié des situations se trouvent en zone Urbaine. Sur 14 situations repérées, plus de la moitié possède un raccordement électrique définitif et seulement 1/3 est raccordé aux réseaux d'assainissement.

Dans le cadre de ladite étude, les 5 familles rencontrées sur l'aire d'accueil originaires de la CCRDF ont révélé avoir un projet d'habitat sur le long terme. Les 8 autres familles rencontrées sur leur terrain privé qu'elles occupent depuis 10 ans en moyenne, semblent avoir un rapport fort à la propriété. Elles ne disposent par contre pas d'autorisation spécifique pour les aménagements réalisés sur le terrain. Ces familles souhaitent pour la majorité d'entre elles continuer à vivre en caravane.

Des familles des gens du voyage demandent d'accéder au parc social, mais ces situations restent des cas isolés. Les exigences des familles des gens du voyage en termes de logement sont assez lourdes (emplacement géographique à proximité de leur famille, espace extérieur de grande taille, présence d'animaux, etc).

Par ailleurs, la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine ne dispose pas d'une aire de passage. Pourtant, la commune de Doué-la-Fontaine plus particulièrement doit faire face à des arrivées de familles des gens du voyage une fois par mois environ qui stationnent leur véhicule et installent leur habitat de manière ponctuelle et illégale. Ces aménagements engendrent la mobilisation des acteurs et élus et des frais pour la commune.

Le département du Maine-et-Loire mène depuis 2012 et pour 4 années une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS). Elle est une ingénierie sociale et technique qui peut être mobilisée par les acteurs de terrain pour trouver des solutions opérationnelles et accompagner les familles des gens du voyage. Dans le cadre de la révision du schéma départemental des gens du voyage 2011-2016, une réflexion sur un nouveau dispositif sera engagée.

TROIS GRANDS ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

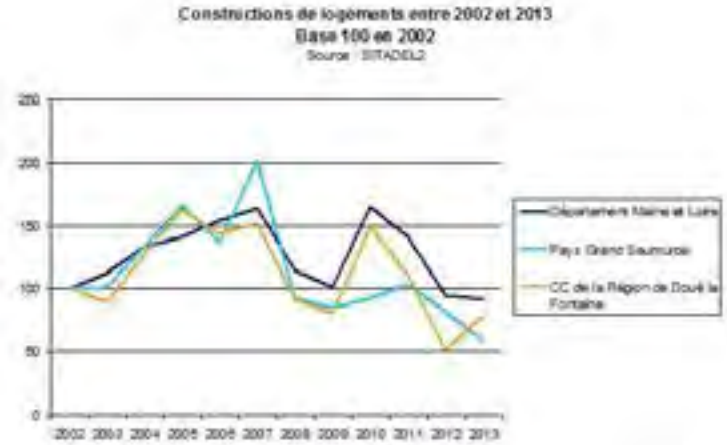
Les différents éléments du diagnostic habitat indiquent plusieurs enjeux importants pour la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine. Ainsi, est-il nécessaire de produire des logements pour répondre à la demande. Le relevé des informations liées à la demande permet d'orienter la typologie des logements à produire.

Par ailleurs, les caractéristiques du parc existant orientent également les principales options d'une future politique d'amélioration.

DES BESOINS QUANTITATIFS

La démographie de la Communauté de Communes et son évolution demandent la production de nouveaux logements. Quel niveau de production est-il nécessaire d'envisager ?

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI FLECHIT



Le graphique page précédente compare l'évolution de la production de logements neufs du département de Maine-et-Loire, du SCoT et de la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine.

Les courbes de production sont assez semblables sur la période étudiée. Pour les années récentes, la production neuve fléchit avec notamment un creux en 2008 et 2009 (crise financière), puis à nouveau point bas en 2012. Cette année là, 37 logements sont produits dans la Communauté de communes et 51 en 2013.

Quand, sur les 12 dernières années, la production départementale est en moyenne de 4 900 logements neufs par an, celles du SCoT et de la CCRDF sont respectivement de 440 et 73 logements par an (mais cette dernière est de 78 logements/an sur les 10 dernières années : Cf. tableau ci-après)..

QUELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?

La production passée

La méthode dite du « point d'équilibre » permet d'appréhender à quoi a servi la production passée de logements sur un territoire, et donc aussi d'estimer la production à atteindre en fonction des évolutions connues ou d'objectifs fixés.

Par définition, le point d'équilibre correspond à la production de logements permettant la stabilité de la population du territoire étudié.

De plus, la production de logements permet principalement :

- la décohabitation au sein de la population locale
- l'accueil de nouveaux habitants
- le renouvellement du parc de logements

CCRDF	2000-2010
Nb logts produits	783
évolution parc logts	910
évolution RS et LV	155
Renouvellement	**-127**
Desserrement	**458**
Point équilibre	**486**
effet démographique	**297**

Ainsi, entre 2000 et 2010, la production de logements sur la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine a principalement servi au desserrement de la population et à l'accueil de nouveaux habitants.

Le seul maintien de la population nécessite environ 50 logements par an.

La tendance actuelle est supérieure au maintien démographique.

Les hypothèses pour l'avenir

Outre l'évolution de la population en elle-même, l'évolution de la taille des ménages est un élément essentiel pour estimer la production de logements à l'horizon du PLUi de la Communauté de Communes. Les hypothèses ci-dessous ont été retenues à cet effet. Elles correspondent à la prolongation des évolutions récentes, soit un scénario dit « au fil de l'eau » :

Indicateurs	1999	2010	%/an	2025
Population des ménages	11 384	12 345	0,73	13 787
Nb personnes par ménage	2,51	2,33	-0,68	2,08
Nb de résidences principales	4528	5296	1,43	6 628

Selon ces données et ces hypothèses, la production nécessaire serait de 1 332 logements d'ici 2025, dont 639 pour le desserrement des ménages (diminution de la taille des familles) et 693 pour l'accueil de nouveaux habitants (augmentation de la population). Soit une production annuelle évaluée à environ 89 logements par an.

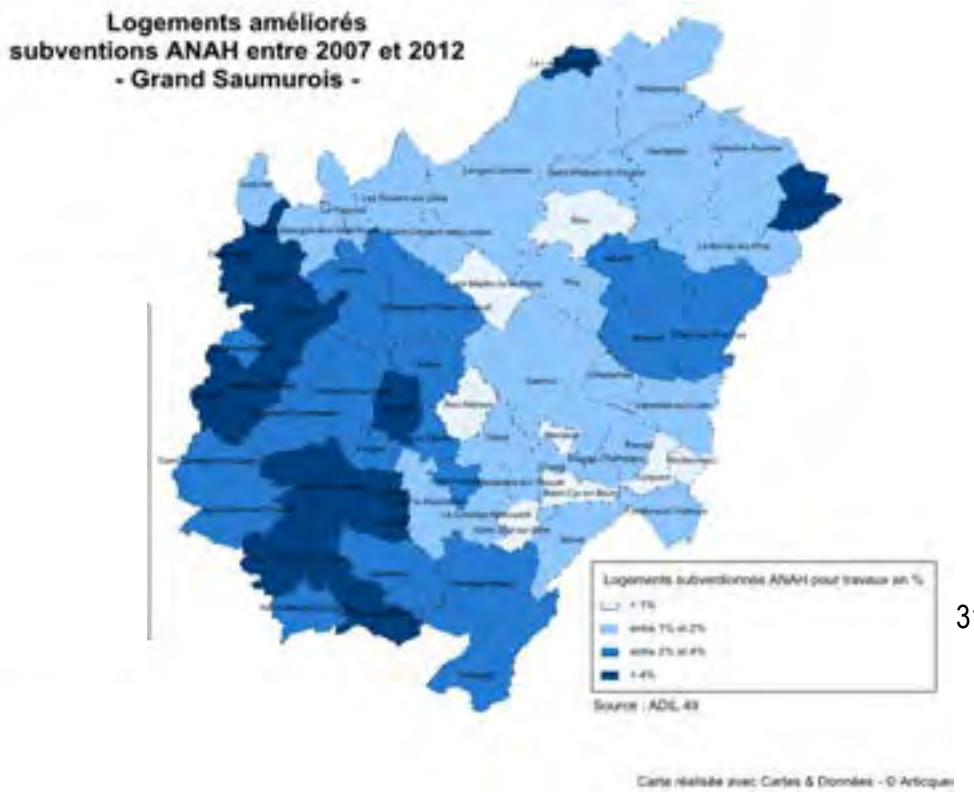
DES BESOINS QUALITATIFS

LA REQUALIFICATION ACTUELLE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

Les éléments du diagnostic habitat ont montré l'importance du parc ancien, de ses limites et donc des besoins en matière de réhabilitation face à la concurrence du parc neuf.

D'ores et déjà, les propriétaires privés de la Communauté de Communes peuvent bénéficier de financements ANAH pour la réhabilitation de leur patrimoine avec l'OPAH en cours. Une moyenne de 34 logements est financée par an dans le cadre de cette opération.

La carte ci-dessous montre que la Communauté de Communes est un des territoires du Pays bénéficiant le plus des aides de l'ANAH, vérifiant ainsi les besoins existants et le dynamisme de la demande locale.



En ce qui concerne le parc HLM, environ 140 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation plus ou moins lourde (isolation, installation d'une chaudière bois…). De nouveaux travaux sont prévus sur une cinquantaine de logements à Doué-la-Fontaine en 2014-2015.

ÉCONOMIES D'ENERGIE ET ADAPTATION, DEUX THEMES MAJEURS POUR LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

Les caractéristiques du parc de logements de la Communauté de Communes permettent d'évoquer certains thèmes d'actions en matière de réhabilitation. Ils sont confortés par les résultats récents des politiques mises en œuvre (cf ci-dessus). Ainsi, le détail des demandes de financements des projets d'amélioration de l'habitat privé portent essentiellement sur deux types de travaux, par ailleurs prioritaires pour l'ANAH :

- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements en vue de réduire les coûts de fonctionnement de l'habitat, mais aussi de modérer les charges pour le parc locatif. Ces travaux sont évidemment logiques compte tenu de la part importante de l'habitat ancien d'avant 1975.

  Au 31 décembre 2014, dans le cadre de l'OPAH, 63 logements ont fait l'objet de travaux d'économie d'énergie pour 79 logements programmés. Le montant moyen de travaux engagés est de 17 260 € et le montant moyen de subvention est de 10 360 €. Sur trois années, le gain énergétique réalisé à la suite des travaux est en moyenne de 37%, ce qui est proche de la moyenne nationale de 39% (chiffres ANAH – juin 2014). La baisse des émissions de gaz à effet de serre est en moyenne de 55%. L'aide du Conseil Régional en faveur des économies d'énergie a également été mobilisée pour 19 projets durant l'OPAH.

- L'adaptation des logements : là encore, avec une population âgée largement présente, quoi de plus normal que de rendre l'habitat compatible avec un maintien à domicile le plus durable possible ?

  La mise en place d'une OPAH a permis en 42 mois de renseigner 120 propriétaires âgés, d'effectuer 90 visites-conseils à domicile et de concrétiser et financer 75 projets d'adaptation grâce notamment aux aides de l'Etat, de l'Anah, du Département, de la CCRDF, des Caisses de retraite et complémentaires. Concernant ces projets, ils ont été portés par des propriétaires dont l'âge moyen est de 75 ans. Dans 62 situations, le projet consistait à repenser puis ré-aménager l'espace « salle d'eau » (changement de la baignoire en douche, décloisonnement toilettes-pièces d'eau).

Les demandes des propriétaires pour des aides aux travaux sont très largement orientées vers les économies d'énergie d'une part et les travaux de maintien à domicile d'autre part.

92% des 1ères sollicitations ont en effet porté sur ces 2 thématiques, selon les résultats rapportés dans le graphique ci-dessous (Bilan intermédiaire juin 2011 à décembre 2014, Pact Maine-et-Loire).

L'HABITAT, ELEMENT STRUCTURANT DU TERRITOIRE

Les politiques de l'habitat sont à même de contribuer fortement à la structuration et à l'aménagement des territoires pour lesquels elles sont étudiées. En effet, outre son impact direct sur la consommation et l'aménagement de l'espace foncier, l'habitat influence également modes de vie et comportement, paysage, mobilité…

HABITAT ET FONCIER

Le développement de l'habitat entraîne de la consommation foncière. Le problème est que le modèle d'habitat actuel, fondé largement sur l'accession à la propriété en

logement individuel allié au recours au véhicule individuel pour les déplacements, n'apparaît plus tenable dans un contexte d'énergie plus rare et plus chère.

Ainsi entre 2003 et 2013, 75,5 ha ont été consommés pour une production d'environ 70 logements par an. De plus alors que sur la période récente, 2010-2013, le ralentissement de la production a été marqué (cf plus haut) avec 145 logements commencés, soit une moyenne de 48 logements par an, la consommation de terrains à bâtir reste proportionnellement identique.

Il est donc nécessaire de réfléchir, dans le contexte socio-économique actuel et au moment ou la Communauté de Communes repense l'aménagement de son territoire, à un mode d'urbanisation plus économe pour la collectivité (entretien des réseaux, préservation du patrimoine paysagé…) et des habitants (plus de services, moins de déplacements).

La localisation de la nouvelle production de logements est donc un enjeu important pour aider aux évolutions en matière de typologie de l'habitat, de développement des communes tout en répondant aux souhaits de la demande pour qui le modèle dominant, surtout pour ce type de territoire, reste l'habitat en pavillon individuel en accession ou en location.

UN HABITAT POUR TOUS

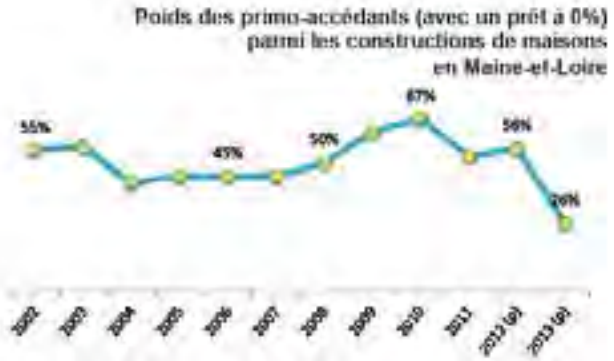
Les éléments apportés par le diagnostic de l'habitat local ont montré que la demande actuelle de logements :

- existait, en accession comme en location,
- était toutefois limitée sur le plan financier,
- était majoritairement focalisée sur le logement individuel,
- était exigeante sur la qualité de l'offre.

Mais comment répondre à l'ensemble de ces demandes, alors que la situation économique ne permet plus actuellement un accès facile au logement (cf article ci-dessous), et que les réponses passées pour organiser les parcours résidentiels des différents ménages ne fonctionnent plus ?

L'accession sociale n'est plus le moteur de la construction de maison

La primo-accession des jeunes ménages n'est plus le moteur de la construction de maison en 2013, elle contribue à tirer l'activité du neuf vers le bas. En effet, seulement 1/4 des constructions de maisons ont bénéficié de l'aide de l'Etat (le PTZ+, réservé à la première accession), contre habituellement plus de 50% sur la décennie écoulée. La structure du marché a donc fortement muté au cours de cette dernière année au détriment de la clientèle modeste



ADIL 49 / Sources : SGFGAS : offres acceptées Sit@del2
(p) données provisoires

En effet, alors qu'auparavant, les ménages avaient un parcours immobilier et résidentiel linéaire (décohabitation et 1er logement locatif HLM, locatif privé, accession à la propriété), ce n'est plus le cas aujourd'hui. Les aléas économiques et sociaux font que ces parcours sont de plus en plus chaotiques, de moins en moins linéaires. Des ménages se séparent, entraînant des besoins en logement et des typologies de logements différents d'avant. Des personnes retournent habiter chez leurs parents faute de moyens, partent plus tard…De nouveaux modes d'habiter apparaissent, colocation, habitat intergénérationnel ou participatif. Dans tous les cas, les politiques de l'habitat, après en avoir évalué la pérennité, auront à intégrer ces évolutions majeures.

LE ROLE DE L'HABITAT EXISTANT

Si, dans le cadre des politiques à mettre en œuvre par la Communauté de Communes, la production neuve devra s'adapter à ces nouvelles conditions, il devra surtout en être

de même du parc existant qui constitue l'offre majeure pour la durée du prochain PLUi de la CCRDF. En effet, la Communauté de Communes compte aujourd'hui près de 6 000 logements.

Le parc existant a donc un rôle important à jouer pour la continuité du développement démographique et socio-économique de la Communauté de Communes. A conditions que les moyens mis en œuvre permettent d'améliorer ce patrimoine, les principales pistes d'action, essentielles ou plus marginales, intéressent :

- La réappropriation des logements vacants, dont on a constaté l'augmentation entre 1999 et 2010,
- La création de logements en profitant de changement de destination pour d'anciennes dépendances agricoles, caractéristiques du patrimoine bâti traditionnel,
- La création de logements en réinvestissant le patrimoine troglodytique,
- La création de logements en redimensionnant de grands logements en plusieurs plus petits.

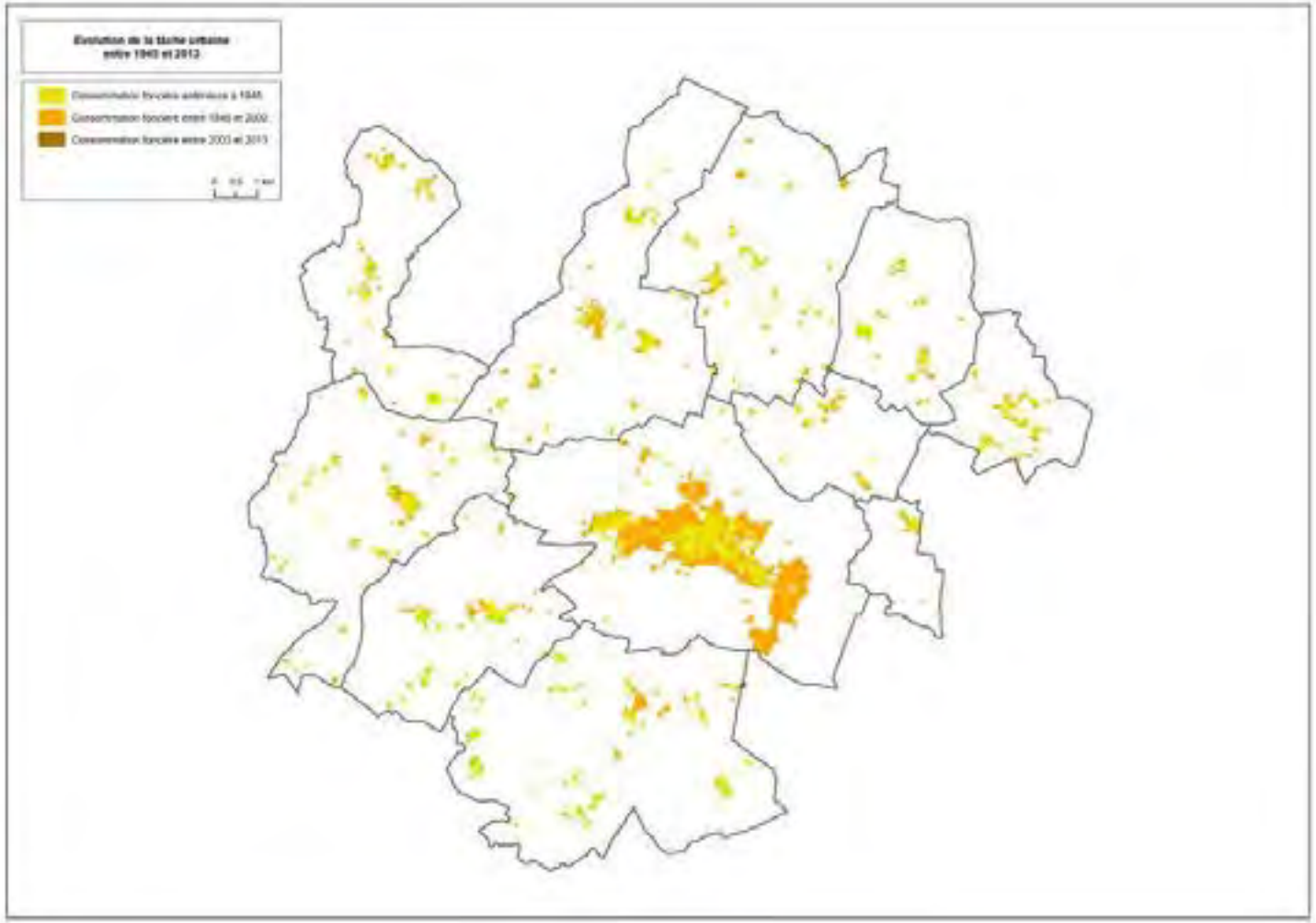
Le parc de logement existant, ou les friches disponibles en tissu urbain existant, ont également l'avantage en permettant de rebâtir la ville sur la ville de :

- Réduire la consommation totale de foncier, devenu rare et cher,
- S'adapter aux différents budgets des demandeurs et ainsi contribuer à l'habitat de tous,
- Permettre des formes urbaines créatives,
- Assurer la pérennité de l'offre urbaine en matière de services, de commerces,
- …

C'est avec l'ensemble des informations relatives à l'habitat, aux caractéristiques du fonctionnement du marché immobilier local, croisées avec les données des autres domaines connexes (économie, environnement, transports) que les élus de la Communauté de Communes vont pouvoir bâtir une politique d'aménagement, et ainsi assurer une qualité de vie durable de ce territoire.

L'EVOLUTION DE LA « TACHE URBAINE »

Ces parties ont été rédigées à l'issue du travail réalisé avec les élus au cours des balades urbaines entre septembre et octobre 2014.



SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS

LA TACHE URBAINE 10 ANS EN ARRIERE

Entre 1945 et 2002, la consommation foncière s'est fortement accélérée, en extension des bourgs, mais aussi des hameaux. La surface urbanisée a augmenté de 46% en moyenne sur cette période, passant d'environ 480 ha urbanisés à environ 700 hectares en 2002 (soit une consommation de 12,2 ha par an).

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE « 10 ANS EN ARRIERE »

Entre 2003 et 2013, la consommation foncière a continué de s'accélérer. Au global sur le territoire de la CCRDF, 157 hectares supplémentaires ont été consommés en 10 ans : respectivement 75,5 pour le développement de l'habitat, 50,6 pour l'activité, 8,6 pour les équipements et 50,6 pour les infrastructures (soit une consommation de 15,7 hectares par an).

Les cartes ci-après illustrent cette consommation sur chacune des 11 communes du territoire.

Légende des 11 cartes :

Brigné :

De nombreux logements ont été construits sur la commune de Brigné entre 2003 et 2013 (47 constructions commencées). Celles-ci se sont réparties surtout sur les hameaux de Linière et des Moulins sous forme diffuse. Seules deux opérations d'ensemble se sont développées sur ces hameaux sous forme de petits lotissements privés. Dans le bourg 9 habitations ont été construites de manière diffuse entre le bourg et le lieu dit Saint-Jean. (Rappel : la commune ne dispose pas de document d'urbanisme).

La consommation foncière dédiée aux équipements a permis la création d'un parc de loisirs et d'une station d'épuration.

Synthèse des surfaces consommées (en hectares) sur la commune :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
	32	21	53	*6,7*	*1,2*	*0,3*		8,2	61,2

Concourson-sur-Layon :

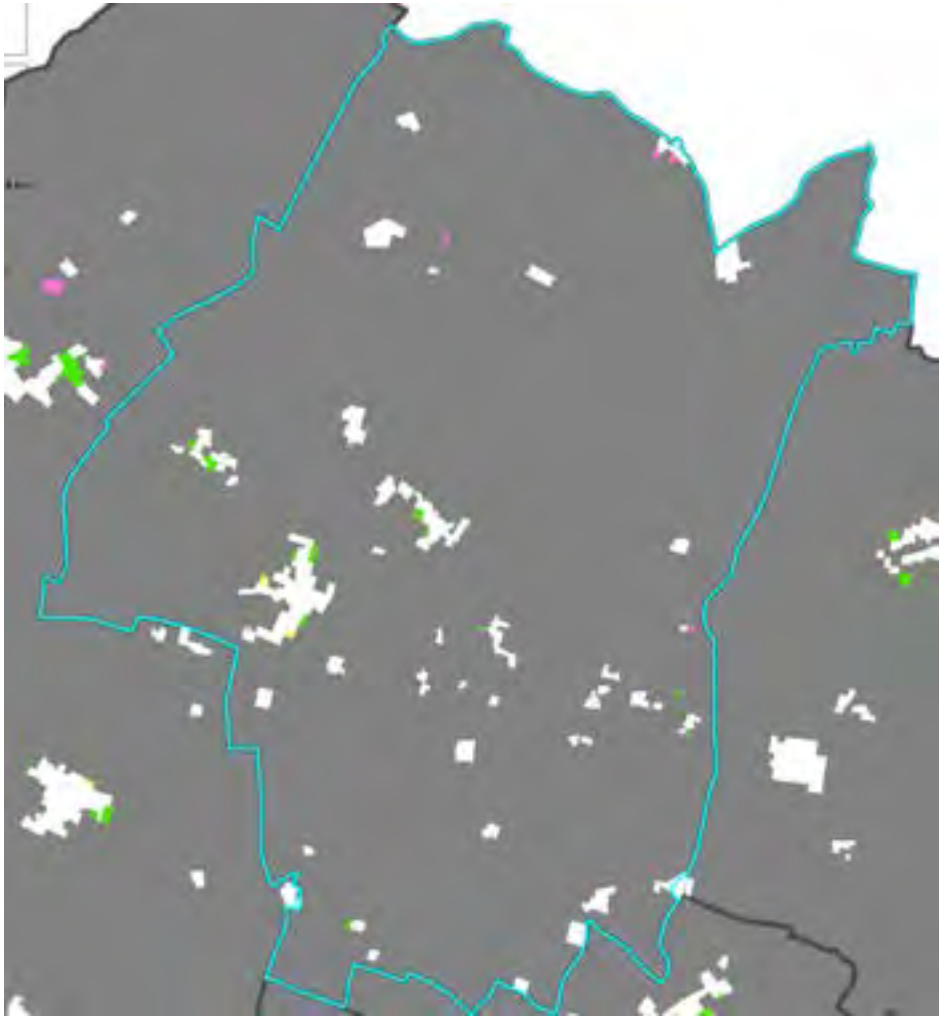
Synthèse des surfaces consommées (en hectares) sur la commune :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
SON	31	29	60	*3,1*		*3,2*		6,3	66,3

Concourson a connu un développement modéré sur les dix dernières années, avec la construction de 31 logements entre 2003 et 2013. Ceux-ci se sont développés principalement en extension du bourg : sous la forme d'un lotissement sur la partie nord-ouest, et de logements diffus sur la partie sud-est du bourg.

La consommation foncière la plus importante a consisté en la construction de bâtiments agricoles.

Dénezé-sous-Doué :



Malgré le fait qu'elle ne dispose pas de document d'urbanisme, la commune de Dénezé-sous-Doué ne s'est pas fortement développée ces 10 dernières années (20 logements commencés entre 2003 et 2013, soit 1,8/an). Par contre, l'ensemble des nouvelles constructions a été réalisé de manière diffuse, se répartissant aussi bien sur le bourg que sur les nombreux hameaux.

Synthèse des surfaces consommées :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
	30	34	64	*2,7*		*1*	*0,6*	4,3	68,3

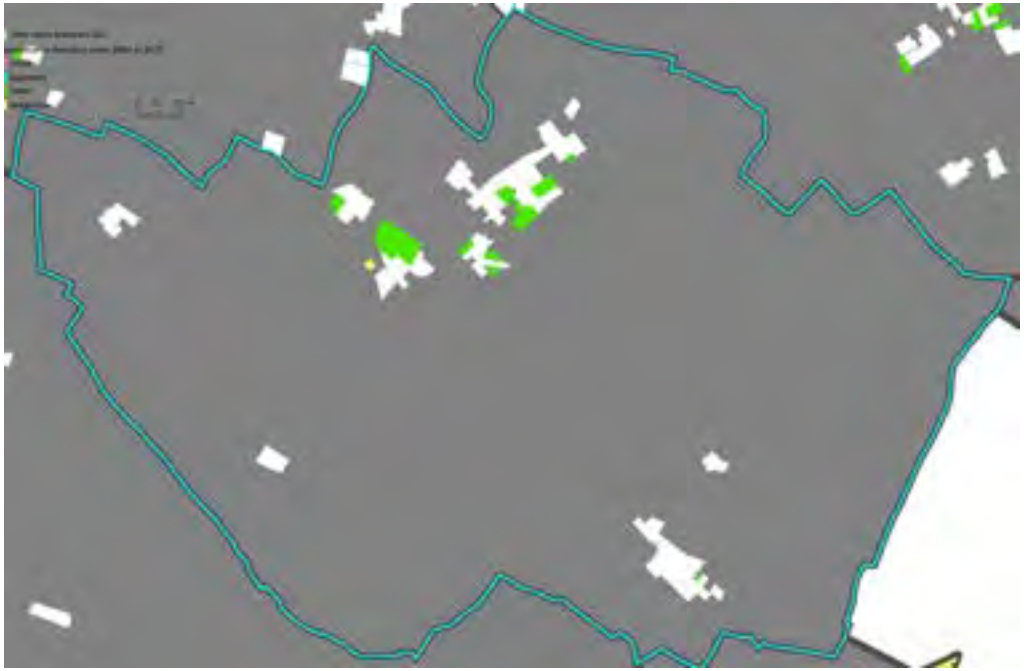
Doué-la-Fontaine :

Le développement de la ville de Doué s'est organisé principalement sous forme d'opérations d'ensemble, dont une grande partie au sein de l'enveloppe urbaine existante. Doué a connu un développement important de l'activité sur les zones d'activités de la Saulaie et de la Petite Champagne (ainsi qu'une extension du site occupé par le Bioparc) et de l'habitat sur le lotissement des Murailles. 322 logements ont été commencés entre 2003 et 2013.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
DOUE	173	434	607	*26,5*	*3,2*	*26*	*4*	59,7	666,7

Forges :

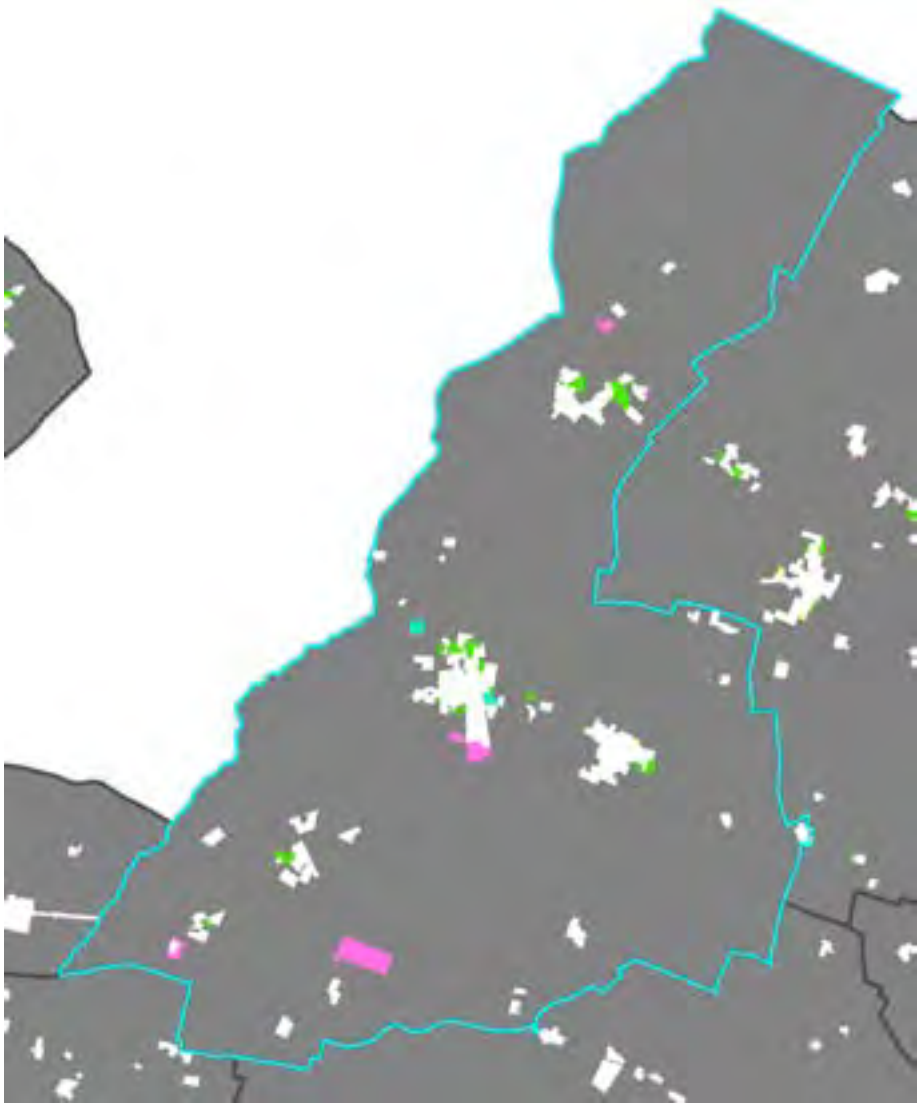


Forges a connu un développement relativement important entre 2003 et 2013, comptant 37 logements commencés. Ceux-ci ont été réalisés sous la forme d'un lotissement dans le bourg (lotissement de la Marsonnière), puis de façon diffuse en extension des hameaux.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
	11	14	25	*6*			*0,1*	6,1	31,1

Louresse-Rochemenier :



Les surfaces consommées pour le développement de l'activité à Louresse-Rochemenier ont permis d'une part, la construction de bâtiments pour le développement et le confortement de l'entreprise JUSTEAU et d'autre part la construction de bâti agricole.

73 habitations ont été commencées entre 2003 et 2013 : soit dans des dents creuses au sein du bourg de Louresse, soit sous la forme de lotissement sur le hameau de la Bournée, soit en extension et de manière diffuse sur le hameau de Rochemenier. Enfin quelques habitations ont été construites sur les autres hameaux.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
:	44	45	89	*9,9*	*1,8*	*13,6*	*0,2*	25,5	114,5

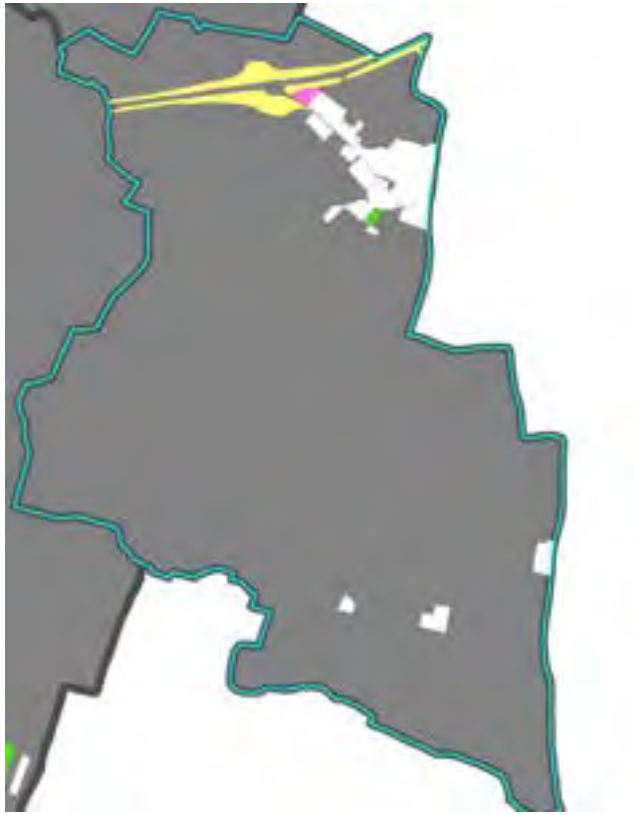
Meigné :

Meigné s'est uniquement développée pour la construction de logements : 28 logements commencés entre 2003 et 2013. Ces logements se sont répartis principalement de manière diffuse, en extension du bourg et du hameau de Cru, mais aussi en confortement du bourg ancien dans le cadre d'un lotissement.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
MEIGNE	21	19	40	*3,8*		*0,1*		3,9	43,9

Montfort :



La consommation foncière sur le bourg de Montfort a été importante dans le cadre de la création d'un échangeur sur la route départementale 960.
Un transporteur s'est installé au niveau de l'échangeur sur une surface d'environ 5000 m².
Seulement 2 logements ont été commencés sur la commune entre 2003 et 2013, de façon diffuse et en extension du bourg.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
:T	9	5	14	*1,2*		*0,5*	*7,3*	9	23

Saint-Georges-sur-Layon :

La commune de Saint-Georges a connu une consommation foncière de 6,8 hectares entre 2003 et 2013, dont la moitié pour le développement d'habitations et la moitié pour le confortement d'activités agricoles.

Les 33 constructions de logements commencées entre 2003 et 2013 se sont principalement réparties sur le lotissement communal du Vigneau, en extension au nord du bourg. Très peu de constructions ont été faites en dehors du bourg.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
GES	44	37	81	*3,6*	*0,1*	*3,1*		6,8	87,8

Les Ulmes :

Les surfaces consommées pour les infrastructures sont importantes sur la commune des Ulmes du fait des travaux réalisés sur la RD 960.

La création d'un lotissement communal a regroupé une part importante du nombre des nouvelles constructions réalisées entre 2003 et 2013 (49 logements commencés), le reste étant des constructions diffuses en extension du bourg ou des hameaux des Mousseaux ou de la Rousselière (la commune dispose aujourd'hui d'une carte communale).

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
	24	18	42	*6,2*	*0,3*	*0,6*	*9,8*	16,9	58,9

Les Verchers-sur-Layon :

La consommation foncière liée aux équipements (création d'un terrain de loisirs) et aux activités (confortement d'activités agricoles) a représenté 40% de la consommation foncière totale, le reste étant lié à la construction de logements.

Au sein du bourg, ces logements ont principalement été construits dans le lotissement communal. Plusieurs habitations récentes se sont réparties en extension des hameaux, principalement pour la construction de logements liés à une activité agricole. Globalement, 33 logements ont été commencés entre 2003 et 2013.

Synthèse des surfaces :

	Avant 45	45-2002	TOTAL avant 2002	2003-2013					TOTAL
				habitat	*équipements*	*activités*	*infrastructures*	Total	
LES VERCHERS	58	41	99	*5,8*	*2*	*2,2*		10	109

LE BILAN DES POTENTIELS RESTANT

L'ENVELOPPE DES ESPACES BATIS ET L'ESTIMATION DES CAPACITES FONCIERES EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

Les cartes suivantes identifient :

- les enveloppes bâties des bourgs, ainsi que celles des villages ou hameaux pour lesquels le comblement des dents creuses pourrait être envisagé,

- les espaces à conserver non bâtis correspondant à :

  - Des espaces cultivés (vignes, jardins potagers)
  - Des éléments importants de la trame végétale (parc, boisement, espace tampon par rapport aux activités, aux exploitations agricoles ou aux espaces naturels)
  - Des zones sous-cavées (pouvant être boisées)

- les potentiels identifiés au sein des enveloppes urbaines :

  - Le potentiel en cours de commercialisation pour l'habitat
  - Le potentiel de densification au coup par coup dit « en diffus » pour l'habitat
  - Le potentiel de densification à organiser pour l'habitat
  - Le potentiel disponible pour les activités (à ce niveau n'ont pas été intégrées les réserves foncières faites par les entreprises en place pour leur propre développement).

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au 1er janvier 2016

- Enveloppe des espaces bâtis pour de l'habitat
- Espace à conserver non bâti
- Potentiel en cours de commercialisation
- Potentiel en diffus
- Potentiel à organiser
- Enveloppe des espaces bâtis pour de l'activité
- Potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour les activités

Brigné :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 0.68 ha

- potentiel de densification organisée : environ 1.1 ha.

Concourson-sur-Layon

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 1.22 ha

- potentiel de densification en renouvellement urbain : environ 0.53 h

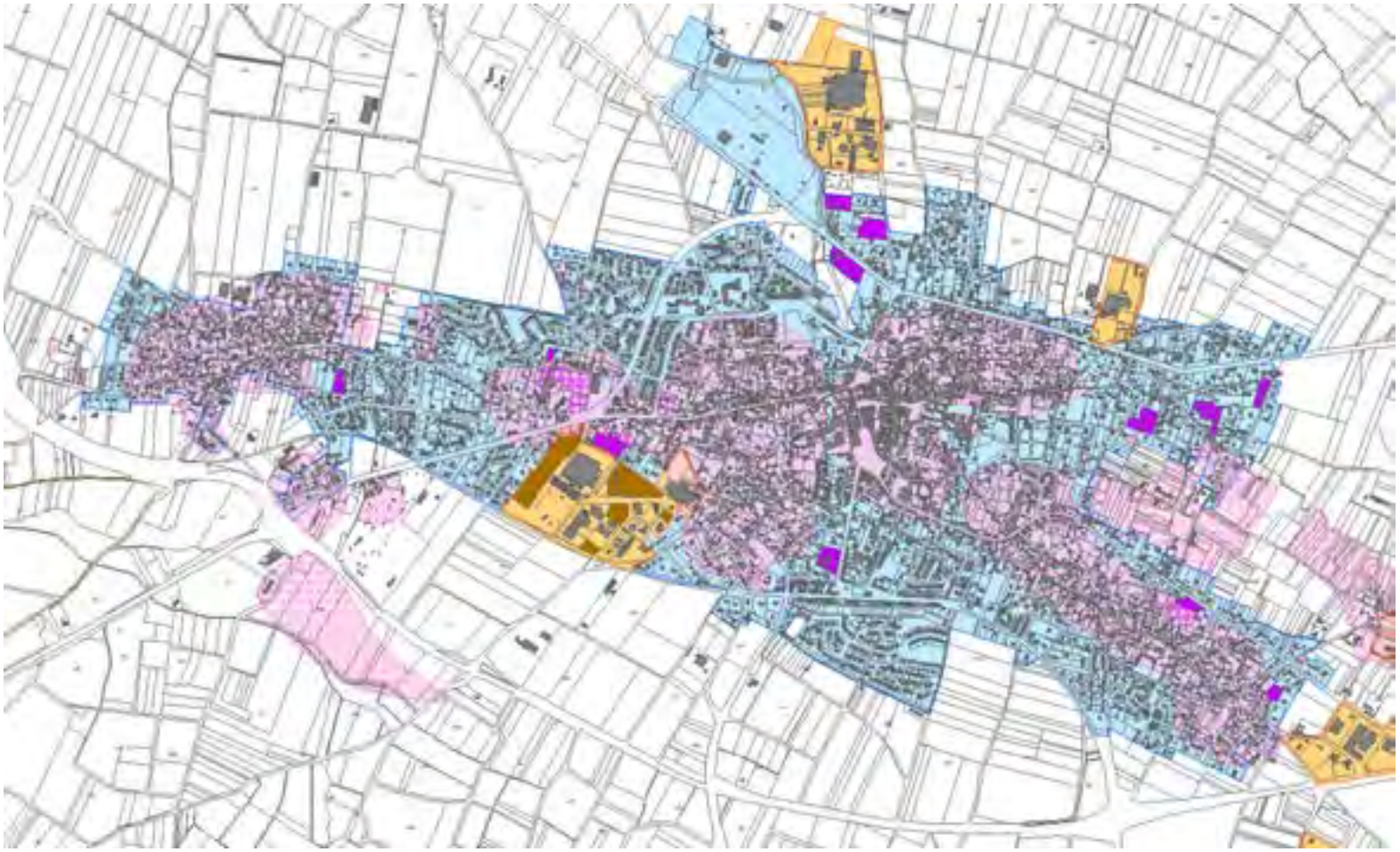
Dénezé-sous-Doué :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 0.91 ha

- potentiel de densification en renouvellement urbain (ancien stade) : environ 1,23 ha

- potentiel de densification sous forme organisée : environ 0.57 ha



Doué-la-Fontaine :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : non identifié (cf. méthodologie T3)

- potentiel de densification sous forme organisée : environ 9.01 hectares.

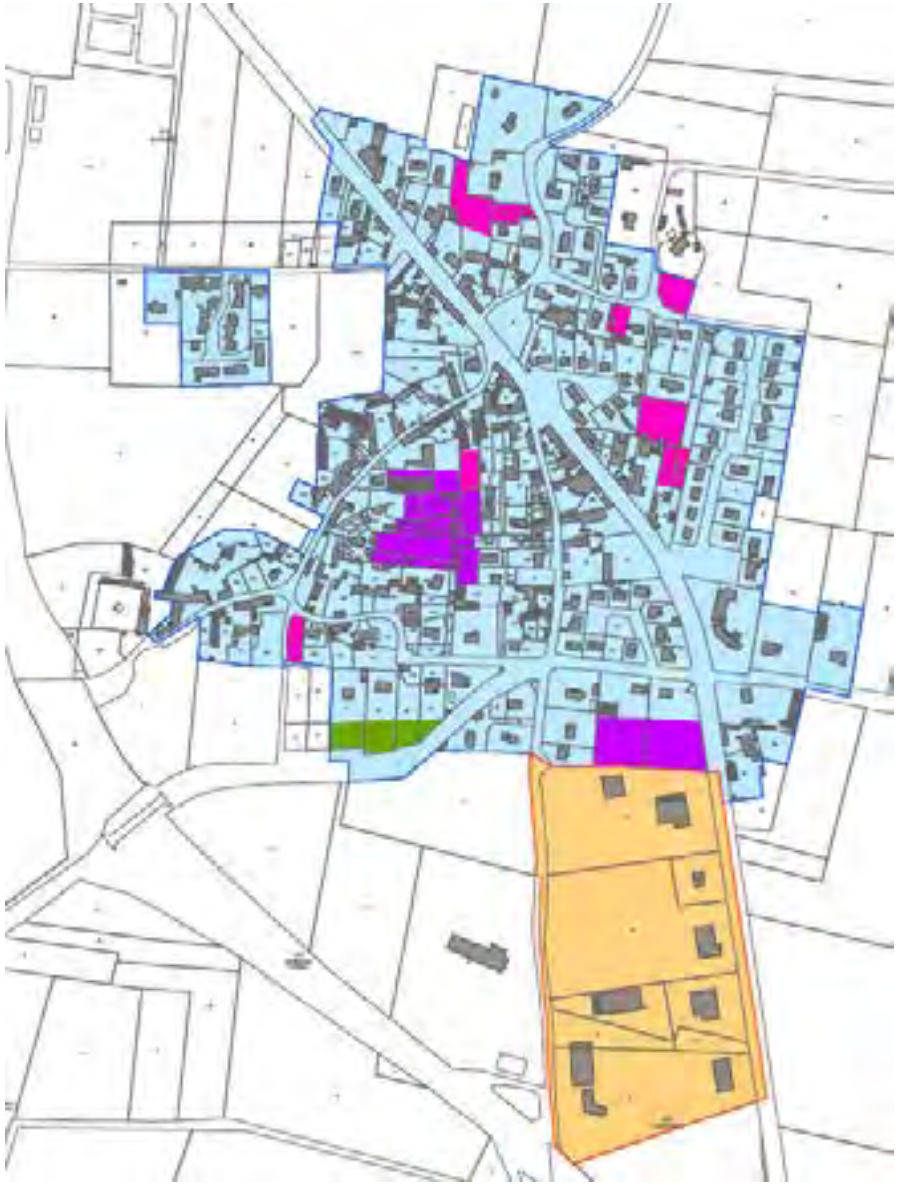
Forges :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 1,5 ha

- potentiel en cours de commercialisation : environ 0.13 ha

Louresse-Rochemenier :

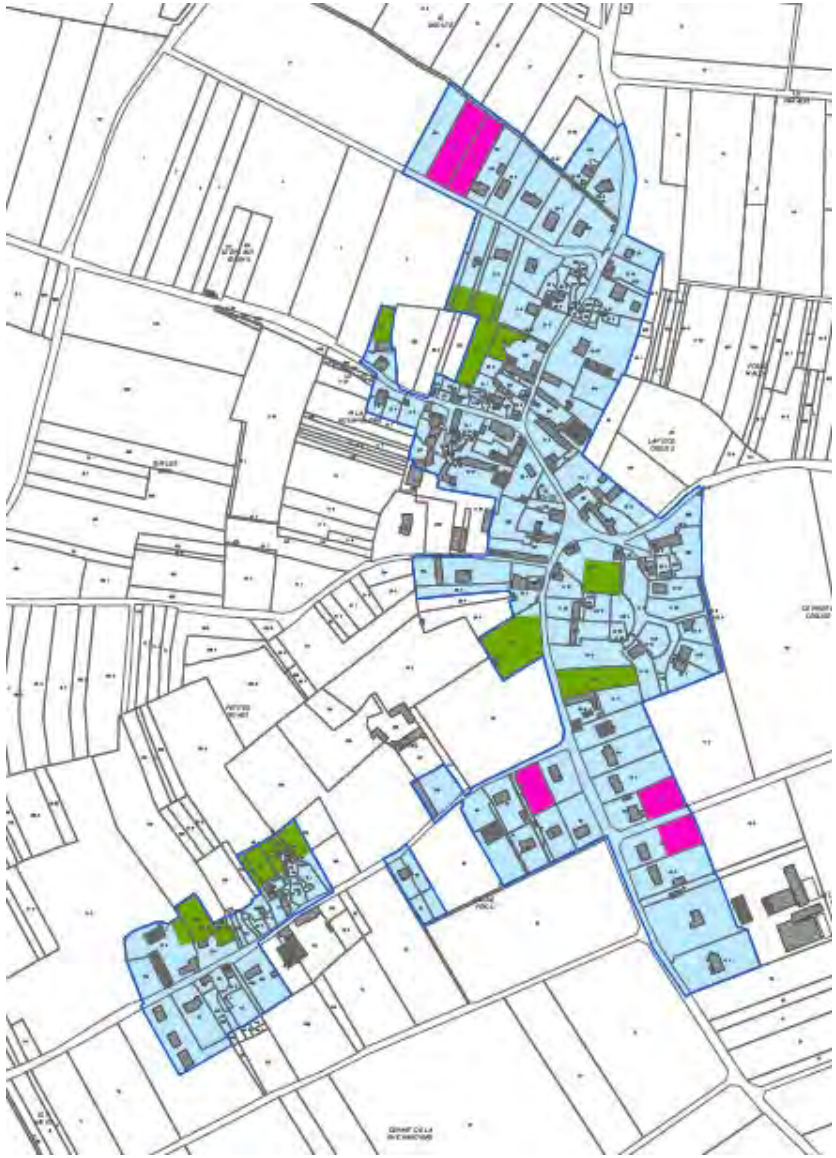


Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 2.74 ha

- potentiel de densification sous forme organisée : environ 1,43 ha

Meigné :



Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 0.67 ha

Montfort :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel de densification au coup par coup : environ 0.65 ha

Saint-Georges-sur-Layon

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel en cours de commercialisation : environ 1.59 ha

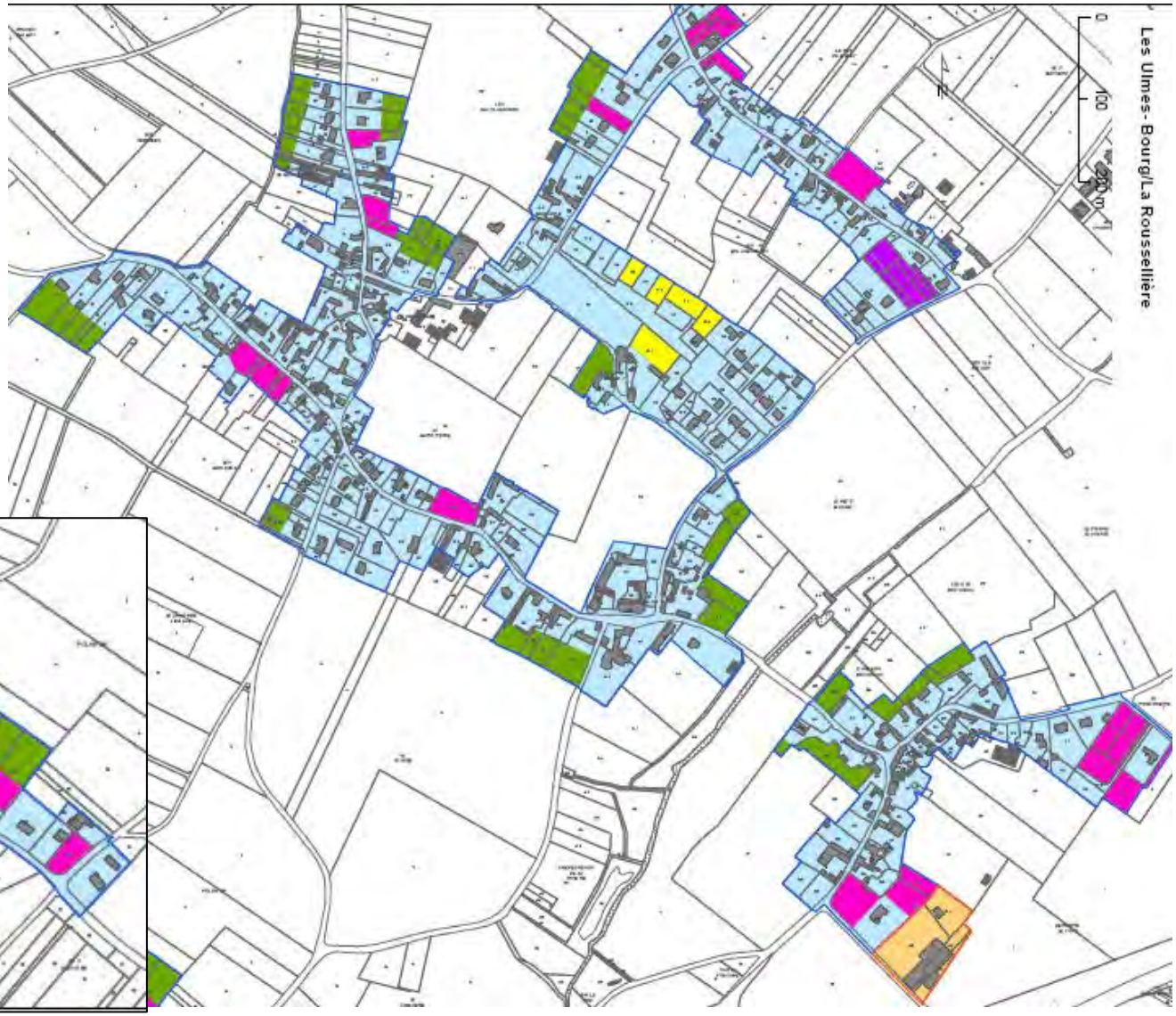
- potentiel de densification au coup par coup : environ 1,27 ha

- potentiel de densification sous forme organisée : environ 1,95 ha

Les Ulmes :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel en cours de commercialisation : environ 0.51 ha
- potentiel de densification au coup par coup : environ 2,70 ha
- potentiel de densification sous forme organisée : environ 1,98 ha

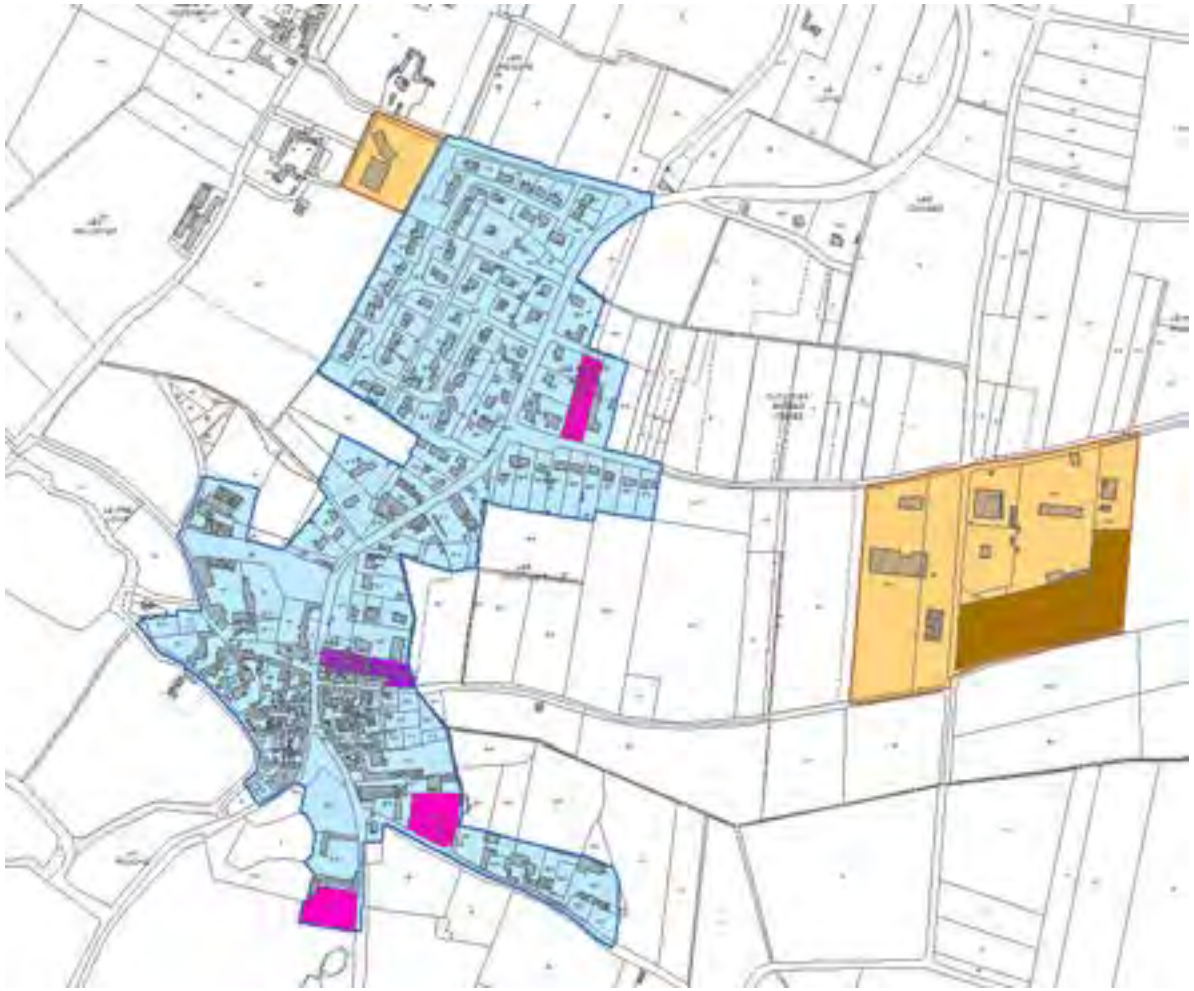


Les Verchers-sur-Layon :

Synthèse des surfaces des potentiels identifiés :

- potentiel renouvellement urbain : environ 2 657 m²

- potentiel de densification au coup par coup : environ 0.84 ha.



Synthèse des surfaces en hectares sur l'ensemble du territoire :

commune	Enveloppe urbaine Habitat (en ha)	Potentiel à organiser (en ha)	Potentiel en cours de Commer-cialisation (en ha)	Potentiel en diffus (en ha)	Espace à conserver non bâti (en ha)
BRIGNE	19,5	1,1		0,68	4,05
CONCOURSON-SUR-LAYON	28,14	0,53		1,22	2,32
DENEZE-SOUS-DOUE	17,17	1,77		0,91	0,74
DOUE-LA-FONTAINE	438,94	9,01			
FORGES	16,33		0,13	1,50	2,78
LES ULMES	43,97	0,35	0,51	2,70	5,16
LES VERCHERS-SUR-LAYON	24,41	0,26		0,84	
LOURESSE-ROCHEMENIER	68,25	1,43		2,74	3,79
MEIGNE	16,00			0,67	1,22
MONTFORT	11,98			0,65	1,10
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON	35,66	1,95	1,59	1,27	1,81
Total CCRDF	**720,37**	**16,22**	**2,23**	**13,18**	**22,98**

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. LA POPULATION

2. LE LOGEMENT

3. L'ECONOMIE LOCALE

4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

5. LA MORPHOLOGIE URBAINE

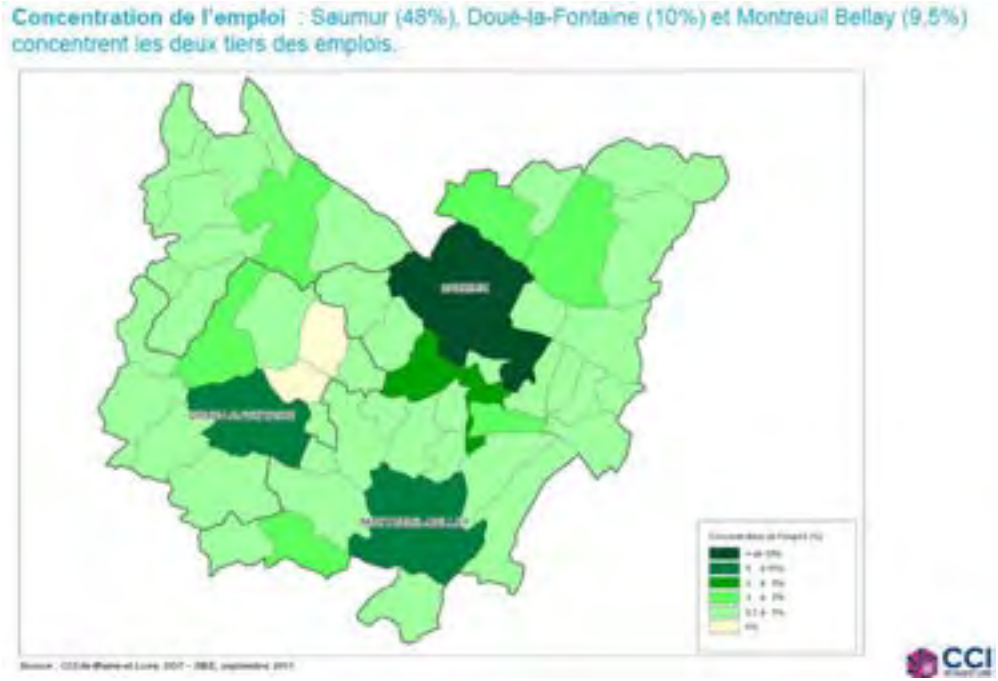
L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE

UN POLE D'EMPLOI DYNAMIQUE A L'ECHELLE DU GRAND SAUMUROIS

Source : Diagnostic territorial pour le SCoT du Grand Saumurois – CCI de Maine-et-Loire (2012).

Situé aux carrefours routiers entre Angers, Saumur et Cholet, le territoire de la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine est identifié comme un pôle secondaire à l'échelle du Grand Saumurois.

La concentration d'emploi y est importante et Doué-la-Fontaine se situe en deuxième position à l'échelle du Grand Saumurois, regroupant 10% du nombre d'emplois.



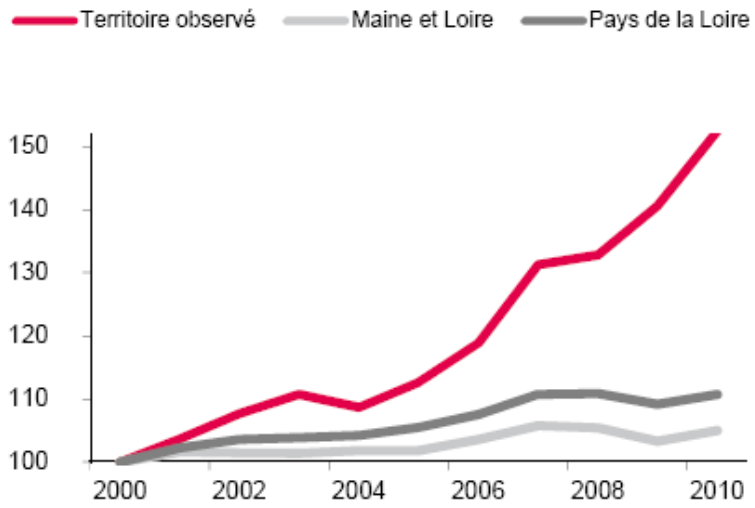
Concentration de l'emploi, extrait du Diagnostic territorial pour le SCoT du Grand Saumurois – CCI de Maine-et-Loire (2012).

UNE FORTE PROGRESSION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

Sur le territoire de la communauté de communes, le nombre d'emplois est en très forte augmentation, passant de 4444 emplois en 1999 à 5150 emplois en 2010 (soit une augmentation du nombre d'emplois de 706 représentant une progression de 16% et un taux de croissance annuel de 1,35%).

Entre 2006 et 2011, malgré une croissance du nombre d'emplois moins forte (avec un taux de croissance annuel de 0,64%), la tendance s'est poursuivie indépendamment de la conjoncture. Cette évolution s'est traduite aussi sur l'emploi salarié, dont l'augmentation a été de 35% entre 2005 et 2010 sur le territoire, contre une augmentation de 5% seulement à l'échelle de la Région des Pays de la Loire.

■ Evolution de l'emploi salarié



Source : CCI Maine-et-Loire d'après Pôle Emploi (base 100 pour année 2000), 2012

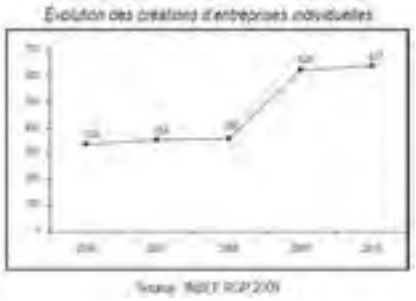
La répartition du nombre d'emplois est très inégale en fonction des communes : Doué-la-Fontaine représentait 74,5% du nombre d'emplois global en 2011, Louresse-Rochemenier 6%, les Verchers-sur-Layon 5% et les autres communes se répartissaient les 15% restant. L'évolution du nombre d'emploi entre 2006 et 2011 a été plus marquée sur Doué-la-Fontaine (+256 emplois) et Louresse-Rochemenier (+34 emplois), mais aussi sur Meigné qui a compté un gain de 29 emplois.

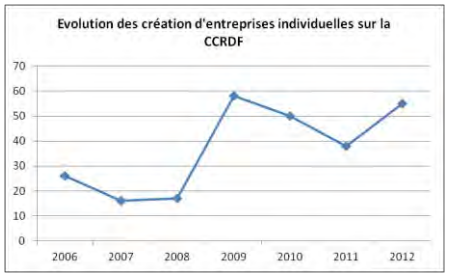
	Nb emplois en 2011		Nb emplois en 2006	Variation 2006-2011	% d'évolution
Brigné	82	*2%*	87	-5	-6%
Dénezé-sous-Doué	125	*2%*	99	26	26%
Doué-la-Fontaine	3860	*75%*	3614	246	7%
Concourson-sur-Layon	133	*3%*	130	3	2%
Forges	25	*0%*	16	9	56%
Les Ulmes	82	*2%*	83	-1	-1%
Les Verchers-sur-Layon	256	*5%*	258	-2	-1%
Louresse-Rochemenier	295	*6%*	261	34	13%
Meigné	142	*3%*	113	29	26%
Montfort	58	*1%*	44	14	32%
St Georges-sur-Layon	123	*2%*	123	0	0%
CCRDF	5181		4828	353	7%

Données INSEE 2006 et 2011.

Cette dynamique s'est aussi traduite sur le nombre de salariés et sur l'évolution du nombre de création d'entreprises individuelles.

Extraits du Document d'Association du Département de Maine-et-Loire, données ACOSS-URSSAF





A gauche : Évolution des créations d'entreprises individuelles à l'échelle du Grand Saumurois, (extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois), à droite : à l'échelle du Grand Saumurois, données INSEE.

L'adéquation entre l'évolution démographique et l'évolution du tissu économique local s'est traduite par le maintien du taux de concentration d'emplois[1] autour de 96%.

	2010	1999
Nombre d'emplois	5150	4444
Nombre d'actifs résidants	5370	4633
Concentration d'emplois	96%	96%

[1] Indicateur de concentration d'emplois : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

UNE AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES

Malgré un taux d'emploi élevé sur le territoire, le nombre de personnes résidant et travaillant sur la même commune au sein de la CCRDF est en baisse, passant de 2443 en 1999 à 2209 en 2010, ce qui correspond respectivement à des pourcentages de 52,7% en 1999 et 41,4% en 2009.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	5 331	100,0	4 633	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	2 209	41,4	2 443	52,7
dans une commune autre que la commune de résidence	3 122	58,6	2 190	47,3
située dans le département de résidence	2 920	54,8	2 017	43,5

Évolution des migrations pendulaires entre 1999 et 2009, source : INSEE.

La majorité des trajets domicile-travail à partir des communes du territoire est à destination du pôle d'emploi de Saumur. Un nombre important de déplacements peut être observé à destination de Montreuil-Bellay, et dans une moindre mesure vers le pôle d'emploi d'Angers.

A l'échelle du territoire, une grande partie des déplacements domicile-travail est effectuée des communes périphériques vers Doué-la-Fontaine.

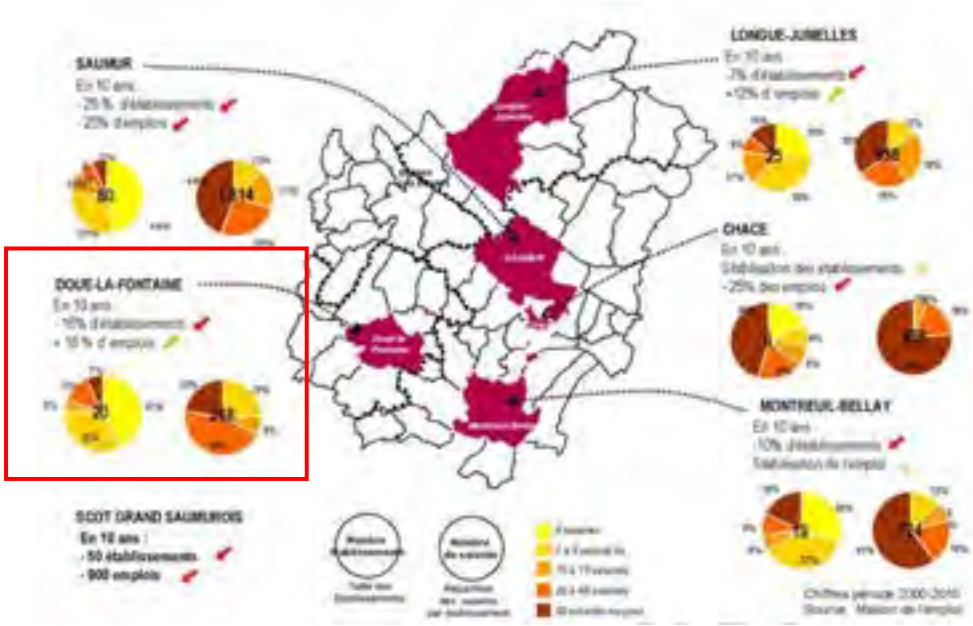
Nombre de trajets domicile-travail supérieur à 20 à partir d'une des communes de la CCRDF vers une commune du Maine-et-Loire, source ; pré-diagnostic, DDT49, 2013.

Du fait de l'amélioration des réseaux routiers prévue à l'horizon 2015, 2/3 du territoire seront situés à des temps de parcours compris entre 30 et 40 minutes du centre d'Angers (la totalité du territoire sera située à moins de 50 minutes) et ¼ du territoire sera localisé à un temps de parcours jusqu'au centre de Saumur compris entre 10 et 20 minutes (l'ensemble du territoire sera situé à moins de 30 minutes du centre de Saumur).

Isochrones à 10, 20, 30, 40 et 50 minutes au départ de la mairie d'Angers ou de Saumur, source : prédiagnostic, DDT 49, 2013.

LES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

UNE BAISSE SIGNIFICATIVE DU NOMBRE D'ETABLISSEMENTS



Évolution du nombre d'emplois et du nombre d'établissements en 10 ans sur le Grand Saumurois, source : diagnostic du SCoT du Grand Saumurois.

A l'échelle du Grand Saumurois, Doué-la-Fontaine est le premier territoire en matière d'évolution du nombre d'emplois. Cependant, cette évolution est corrélée à une baisse importante du nombre d'établissements, qui a chuté de 16% en 10 ans traduisant une augmentation de la taille des établissements.

Malgré cette évolution, le tissu économique de la CCRDF est marqué par une faible taille des entreprises : selon les données de l'INSEE et du CLAP, 1185 établissements actifs employaient 4037 salariés au 31 décembre 2011 et 93 % de ces établissements actifs étaient composés de moins de 10 salariés.

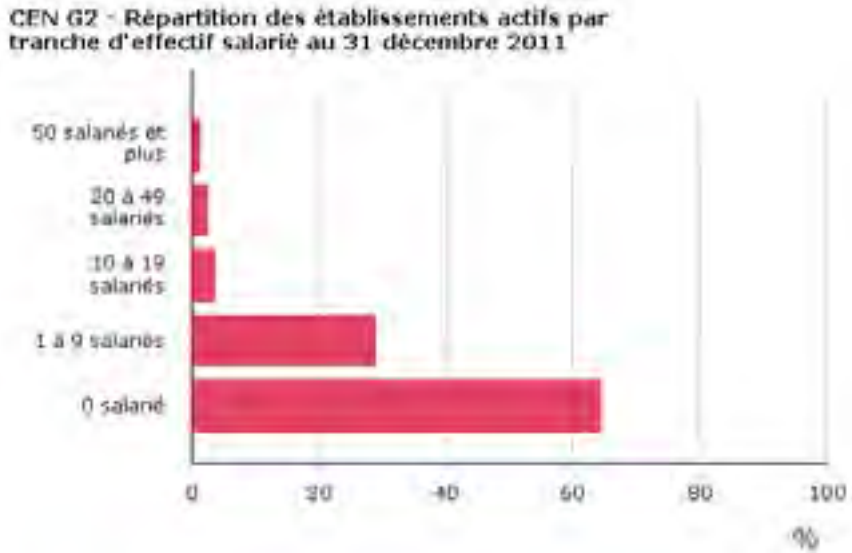
Quelques grandes entreprises marquent pourtant le tissu économique local :

- Secteur agricole et agroalimentaire : la coopérative légumière de Doué (environ 180 salariés en moyenne, avec une augmentation du nombre des salariés jusqu'à 200 en haute saison), France Champignon à Doué (plus de 140 salariés),

- Secteur industriel : Arenis à Doué (137 salariés), Macanti à Doué (135 salariés), la Verchéenne aux Verchers-sur-Layon (88 salariés), Technisynthèse à Doué (69 salariés), Image de Paris à Doué (63 salariés), les Transports TRALIA et Achto à Doué.

- Secteur artisanal : Justeau à Louresse-Rochemenier (80 salariés).

Source : acteurs de l'économie lors de l'atelier du 23 janvier 2014, CMA 49 et CCI 49, 2012.



Source : INSEE, recensement 2010 et CLAP - Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2011, aire d'étude : CCRDF.

UNE FORTE REPRESENTATION DE L'ECONOMIE PRESENTIELLE[2]

	Brigné		Dénezé		Doué		Concourson		Forges		Les Ulmes		Les Verchers-sur-Layon		Louresse-Rochemenier		Meigné		Montfort		St Georges-sur-Layon		CCRDF			
	Etbs	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*	*Postes salariés*	*Etbs*		*Postes salariés*	
Ensemble	**43**	**44**	**61**	**82**	**662**	**3250**	**53**	**73**	**15**	**2**	**44**	**46**	**97**	**155**	**89**	**202**	**32**	**106**	**17**	**42**	**72**	**35**	**1185**		**4037**	
Agriculture, sylviculture et pêche	24	36	30	6	83	115	28	44	10	1	15	8	60	25	43	24	22	5	11	0	40	15	**366**	*31%*	**279**	*7%*
Industrie	2	0	5	0	46	691	4	0	0	0	3	1	5	2	8	4	2	0	0	0	3	4	**78**	*7%*	**702**	*17%*
Construction	5	4	2	4	50	152	4	20	2	0	8	11	9	100	11	144	0	0	1	14	5	1	**97**	*8%*	**450**	*11%*
Commerces, transports, services divers	10	0	21	63	381	1332	14	1	1	0	13	13	18	14	19	11	4	5	3	26	18	2	**502**	*42%*	**1467**	*36%*
Administration publique, santé, enseignement, santé, action sociale	2	4	3	9	102	960	3	8	2	1	5	13	5	14	8	19	4	96	2	2	6	13	**142**	*12%*	**1139**	*28%*

Au 31 décembre 2011, le nombre d'emplois sur la CCRDF se répartissait entre 7% pour le secteur de l'agriculture (qui représentait 31% du nombre d'établissements actifs), 11% pour le secteur de la construction (qui représentait 8% des établissements actifs), 17% pour le secteur de l'industrie (qui représentait 7% des établissements actifs), 28% pour les administrations publiques, la santé, l'enseignement et l'action sociale (qui représentait 12% du nombre d'établissements actifs) et 36% pour le secteurs des commerces, des transports et des services. (Cf. diagrammes page suivante).

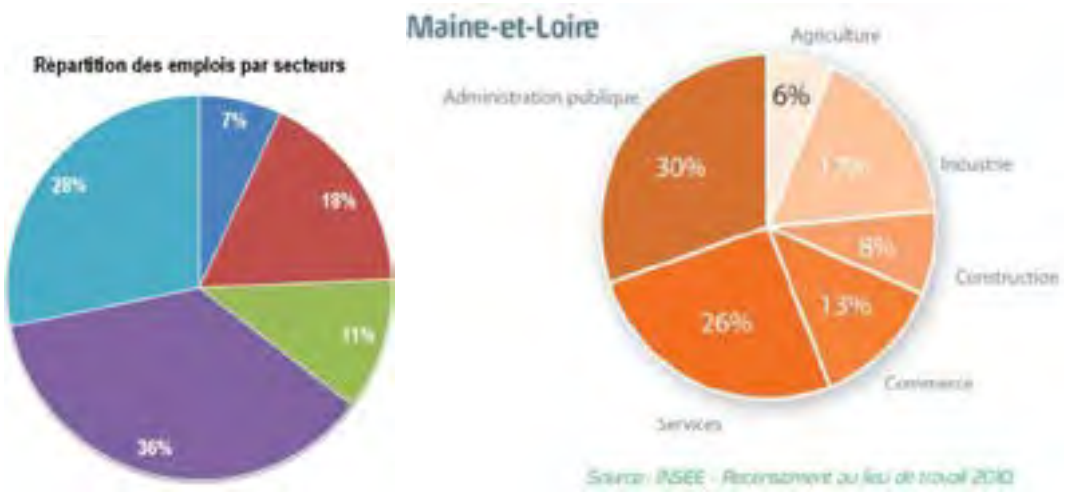
CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2011

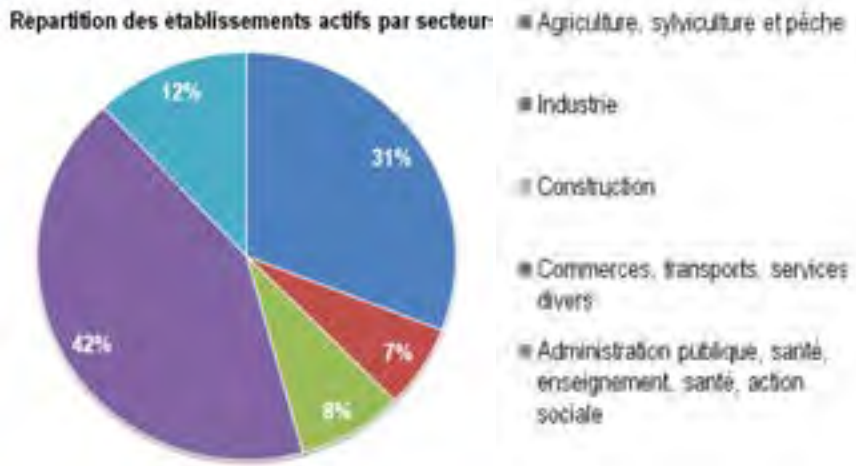
	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	**1 185**	**100,0**	**4 037**	**100,0**
Sphère non présentielle	625	52,7	1 419	35,1
dont domaine public	*0*	*0,0*	*0*	*0,0*
Sphère présentielle	560	47,3	2 618	64,9
dont domaine public	*46*	*3,9*	*615*	*15,2*

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

[2] Économie présentielle : les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes.





En comparaison avec l'échelle départementale, l'économie présentielle est fortement représentée (commerces, services à la personne, éducation…)

Cette répartition peut être très différente en fonction des communes. Ainsi, au 31 décembre 2011 :

- A Louresse-Rochemenier, 144 emplois salariés sur les 202 emplois salariés de la commune étaient dans le secteur de la construction (soit 71% des emplois. Cette proportion s'explique par la présence de l'entreprise JUSTEAU. Ce même secteur représentait plus de 64% des emplois de la commune des Verchers-sur-Layon (présence de la Vercheéenne), quand il représentait seulement 5% à Doué.

- Le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche représentait respectivement 82%, 60% et 43% des emplois salariés des communes de Brigné, Concourson-sur-Layon et Saint-Georges-sur-Layon, communes dans lesquelles le nombre d'établissements dans ce même domaine était important.

- La commune de Meigné comportait un nombre important d'emplois salariés dans le domaine de l'administration publique, la santé et l'enseignement du fait de la présence du site de la Tremblaye qui concentrait alors plus de 90% du nombre total d'emplois salariés sur la commune. A noter que le projet de déplacement de cette structure sur la commune de Doué-la-Fontaine aura un impact très important sur le nombre d'emplois sur la commune.

- Enfin, le secteur des commerces, du transport et des services divers était particulièrement bien représenté sur la commune de Doué-la-Fontaine, qui comporte la grande majorité des équipements et services administratifs, culturels ou scolaires (avec 1332 emplois salariés dans ce secteur, soit 41% du nombre d'emplois salariés et 381 établissements actifs : soit 57% du nombre total d'établissements actifs de la commune).

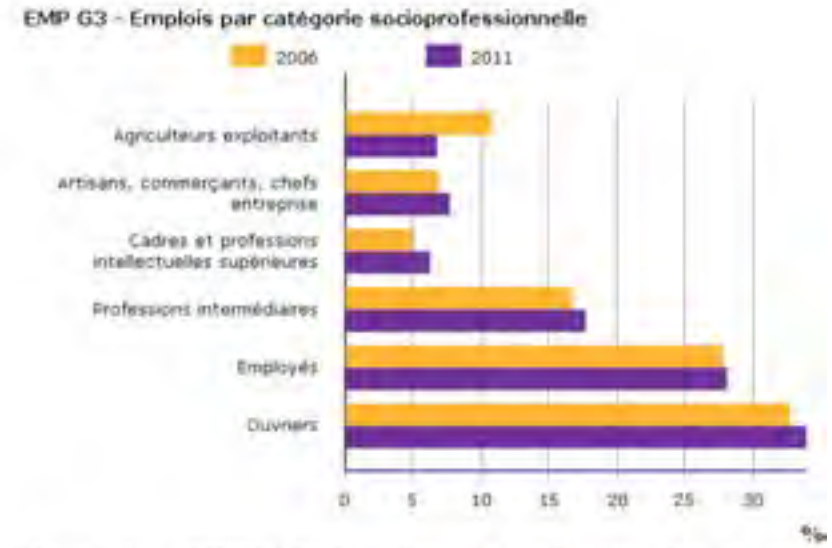
- Remarque : la commune de Saint-Georges comptait deux fois plus d'établissements que d'emplois salariés. Une grande partie des établissements était des entreprises individuelles dans les secteurs de l'agriculture ou des services.

A l'échelle du territoire, les ressortissants de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire représentaient 56% du nombre d'établissements et 75% des effectifs, les ressortissants de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat représentaient 8% des établissements et 1% des effectifs et les professions libérales et autres secteurs 36% des établissements et 24% des effectifs.

UNE EVOLUTION PROGRESSIVE DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ET UNE AMELIORATION DE LA QUALIFICATION DES ACTIFS

Les catégories socioprofessionnelles des employés et des ouvriers représentaient respectivement 33,9% et 28% des emplois en 2011. Après une forte baisse de la proportion d'ouvriers entre 1999 et 2009 (passant de 40% à 34%), il peut être observé une légère hausse entre 2006 et 2011 et une stagnation des employés.

Globalement, peut être observée entre 2006 et 2011, une hausse plus ou moins significative des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires, alors que les agriculteurs exploitants reculent.

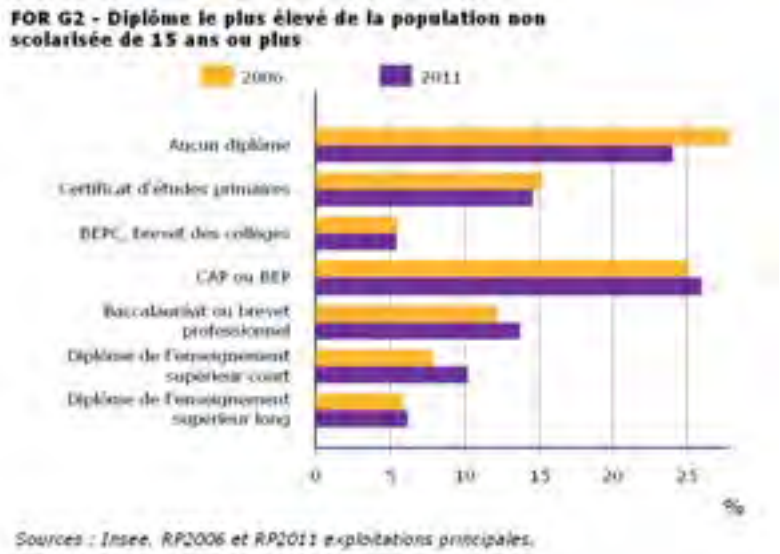


Sur le territoire de la CCRDF, le taux d'emploi des jeunes et des femmes est largement supérieur aux autres territoires et à peu près équivalent pour l'emploi des seniors.

Taux d'emploi par EPCI –situation au 31/03/2012

	Jeunes 15-25 ans	Seniors 55-64 ans	Femmes
Saumur agglo	39.6	32.7	57.7
CC Gennois	39.5	34.8	61.8
CC Douessin	44.9	34.3	64.6
CC Loire Longué	38	35	64.6
SCoT Saumurois	**40.8**	**34.2**	**62.17**
Département 49	**37**	**35.8**	**61.5**

La période de 1999-2010 a été fortement marquée par une amélioration de la qualification des actifs et cette tendance s'est poursuivie sur la période 2006-2011, avec un recul important des actifs sans diplôme, avec un certificat d'études ou un brevet des collèges à la faveur des actifs plus diplômés.



AGRICULTURE

PORTRAIT DU TERRITOIRE

Réalisé à partir du recensement agricole 2010, du document d'orientation établi par la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire en 2010 dans le cadre du projet agricole du Saumurois, des retours des questionnaires transmis à l'ensemble des exploitations dans le cadre du diagnostic du PLU (108 questionnaires retournés / 224 questionnaires transmis) et des ateliers agricoles de janvier 2015.

UNE HAUSSE DE LA SAU DES EXPLOITATIONS

En 2000, l'agriculture valorisait 14 768 hectares au sein du finage des onze communes de la CCRD (SAUc), soit 71.6% de la superficie totale (20 624 hectares). Les exploitations ayant leur siège au sein de la CCRD exploitaient alors 14 921 hectares (SAUe), soit 153 hectares de plus que la SAUc.

En 2010, la SAUc n'est plus communiquée ; en revanche, la SAUe atteint 15 312 ha, soit une hausse de 391 hectares en 10 ans (+ 2.6%).

UNE BAISSE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS

Dans le même temps, le nombre d'exploitations a reculé, passant de 308 exploitations en 2000 à 243 en 2010, soit une baisse de 21.1%.

Le nombre d'exploitations a encore diminué depuis 2010 puisque l'on ne recense plus que 224 exploitations en 2014, soit une nouvelle baisse de 7.8%.

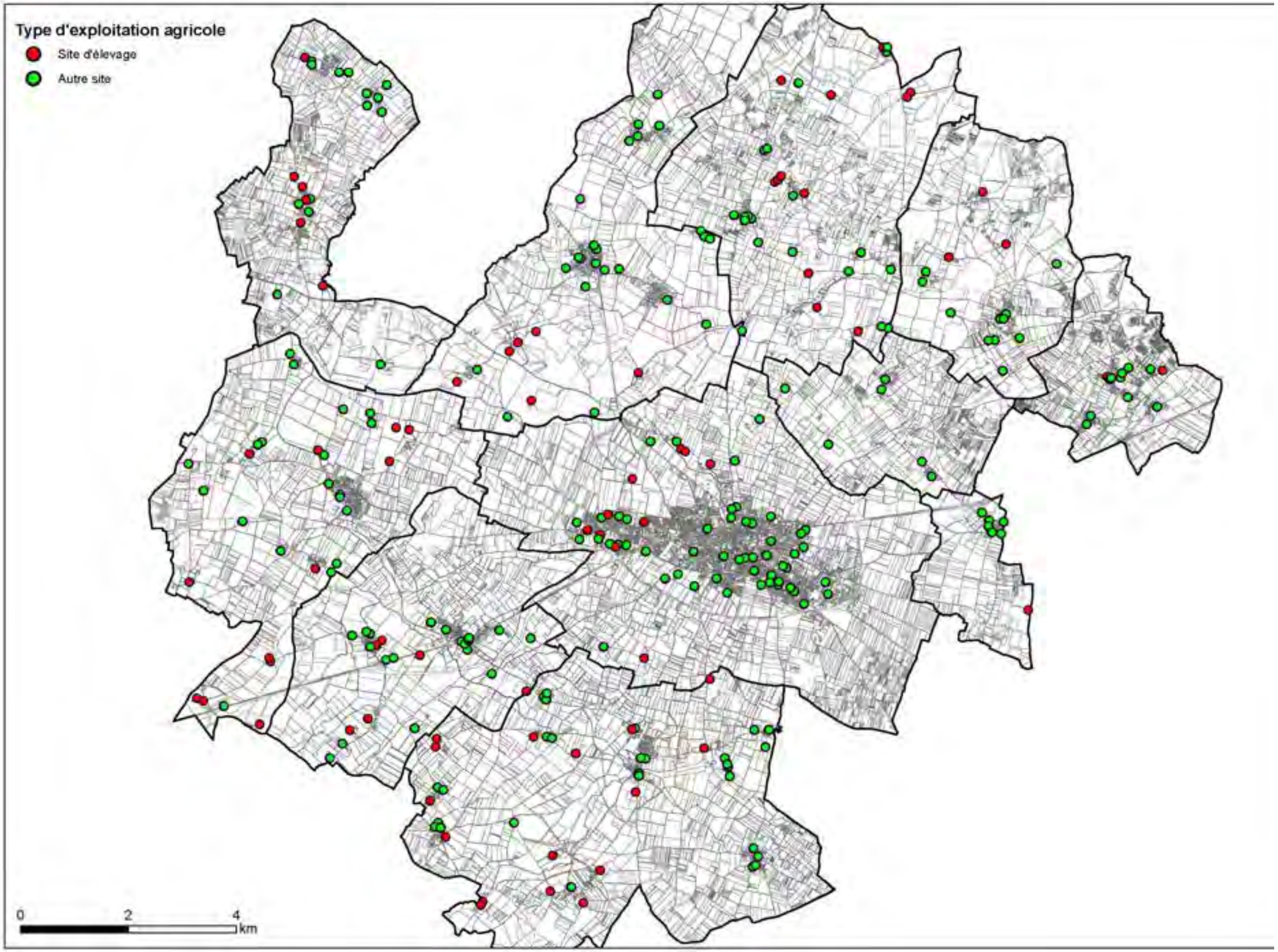
En moyenne depuis 2000, le territoire voit ainsi disparaître 6 exploitations agricoles chaque année.

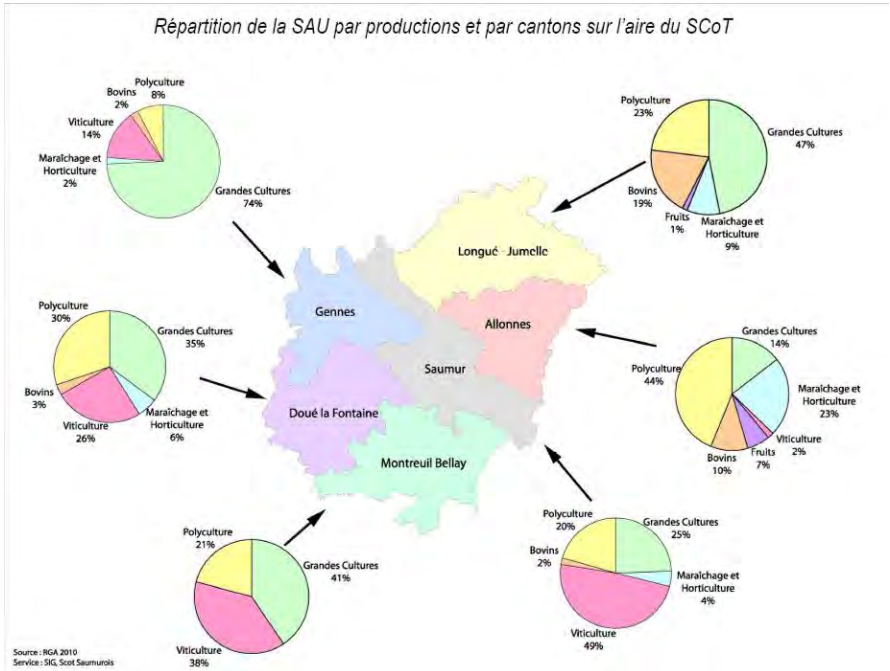
Nombre d'exploitations	2000	2010	2014	Variation 2000/2014
Brigné	23	16	14	- 39%
Concourson/Layon	25	20	20	- 20%
Denezé-sous-Doué	26	23	25	- 4%
Doué-la-Fontaine	71	49	50	- 30%
Forges	10	7	5	- 50%
Louresse-Rochemenier	29	26	27	- 7%
Meigné	16	14	13	- 19%
Montfort	11	9	6	- 45%
Saint-Georges/Layon	35	29	23	- 34%
Les Ulmes	15	11	11	- 27%
Les Verchers/Layon	47	39	30	- 36%
CCRD	308	243	224	- 27%

UNE HAUSSE DE LA SAUE MOYENNE

La SAU moyenne des exploitations (SAUe) a progressé de 48.4 hectares en 2000 à 63.0 hectares en 2010.

Le nombre d'exploitations ayant encore diminué depuis 2010, la SAU moyenne des exploitations a vraisemblablement continué à croître.


Type d'exploitation agricole
Site d'élevage
Autre site
0
2
4
km



La région de Doué-la-Fontaine se caractérise par l'importance des surfaces occupées par des productions végétales spécialisées (roses, vignes, légumes), fortement génératrices de valeur ajoutée et d'emplois, qui couvrent près du tiers de la SAU.

Pour autant, les productions animales ne sont pas absentes, souvent complémentaires des productions végétales, et jouant un rôle important en particulier pour la gestion et l'entretien de l'espace.

☒ Les grandes cultures

Les surfaces en grandes cultures sont relativement stables. Les grandes cultures représentaient traditionnellement une « production secondaire » à l'échelle de l'entreprise agricole, aux côtés des productions végétales spécialisées dont elles permettaient la rotation sur les sols de l'exploitation (besoin de 3 à 5 hectares de foncier pour un hectare de rosiers en production). Cependant, ces dernières années, on voit apparaître des exploitations se tournant exclusivement vers les grandes cultures.

☒ Les productions végétales spécialisées

La spécificité du Douessin repose sur la production de rosiers, qui représente de l'ordre de 60% de la production française. Valorisée par une soixantaine d'exploitants, cette production occupe une surface limitée, inférieure à 300 hectares. Ce secteur est fragilisé par sa dépendance à l'égard de la distribution, 60 à 70% de la production de rosiers étant commercialisée auprès de distributeurs spécialisés.

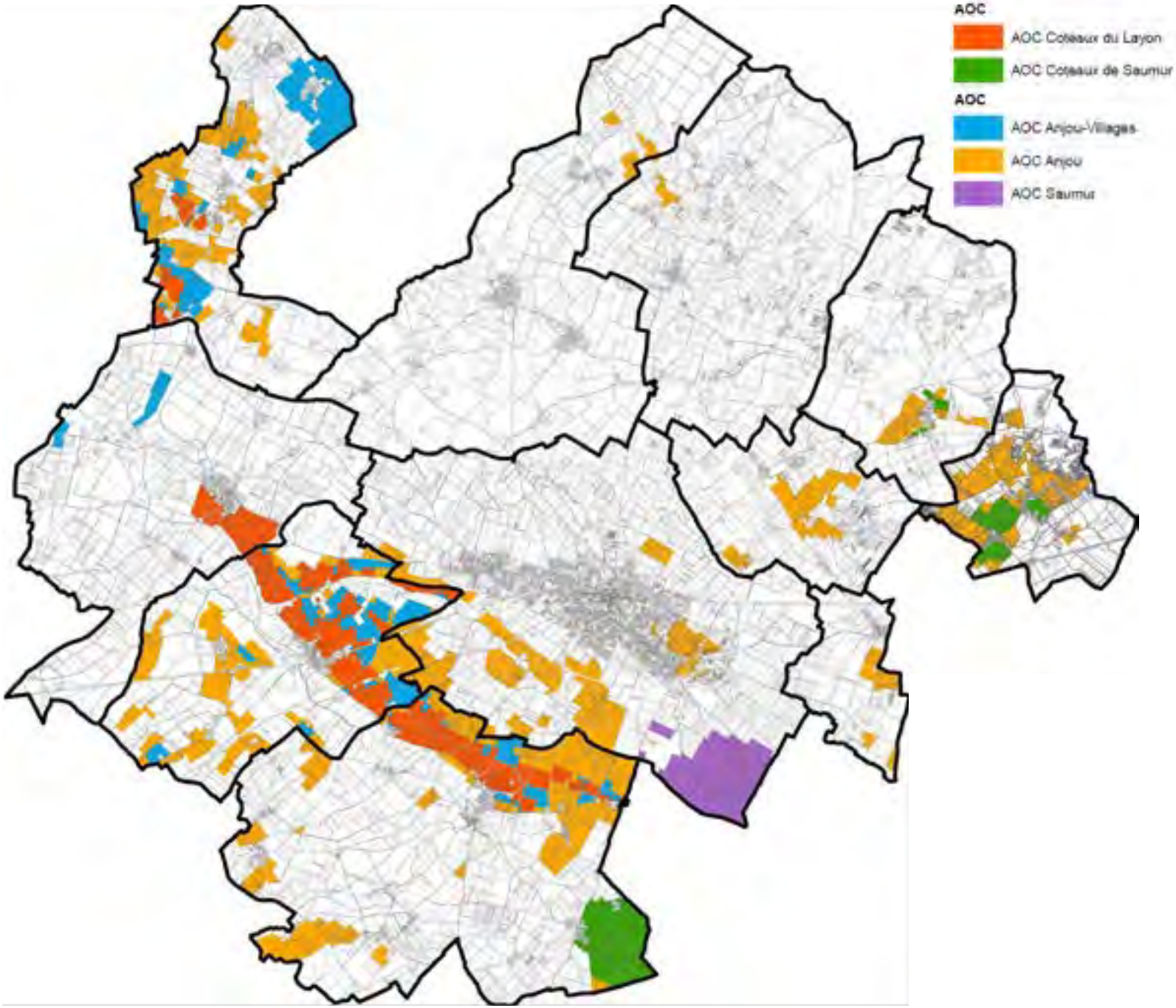
Cette culture reste tributaire de la disponibilité foncière ainsi que de la disponibilité en eau (proximité d'un forage ou d'une réserve d'eau). Il en va de même de la culture légumière qui a connu un développement récent en lien avec la coopérative légumière Rosée des Champs de Doué-la-Fontaine, approvisionnée par 45 producteurs locaux environ.

La viticulture concerne des surfaces importantes, principalement sur les coteaux du Layon ; néanmoins toutes les communes du territoire sont concernées par des zonages AOC et la délimitation sur la commune de Louresse n'est pas terminée. Les appellations Coteaux du Layon et Coteaux de Saumur sont les plus prestigieuses sur le territoire. Pour autant, la règle générale reste la protection des terroirs AOC, qu'ils soient exploités ou non, y compris dans le tissu urbain (clos agricole).

Les surfaces plantées sont stables, les vignes libérées lors de départs en retraite venant le plus souvent agrandir les surfaces des exploitations restantes.

☒ L’élevage bovin

Comme pour le vignoble, on constate une concentration des élevages du fait des départs en retraite. Les troupeaux de vaches laitières diminuent au profit des vaches allaitantes.


AOC
AOC Coteaux du Layon
AOC Coteaux de Saumur
AOC
AOC Anjou-Villages
AOC Anjou
AOC Saumur

UNE PROGRESSION DES TERRES LABOURABLES

Les terres labourables (céréales, cultures industrielles, légumes, fourrages et jachères) représentent plus des ¾ de la SAUe (76.5% en 2010), le solde étant occupé par les cultures permanentes (vignes, vergers, pépinières) et les prairies (respectivement 16.6% et 6.9%).

Entre 2000 et 2010, la SAUe a progressé de 413 ha, profitant avant tout aux terres labourables + 432 ha, contre + 31 ha de cultures permanentes et une perte de 50 ha de surfaces prairiales.

Les cultures permanentes se rencontrent principalement à Doué-la-Fontaine (649 ha), Brigné (425 ha), Courcourson/Layon (414 ha) et Les Verchers/Layon ; viennent ensuite St-Georges/layon (189 ha) et Les Ulmes (166 ha).

Les surfaces toujours en herbe s'observent avant tout à St-Georges/Layon (258 ha), Doué-la-Fontaine (227 ha), Les Verchers/Layon (177 ha), Concourson/Layon (100 ha) et Louresse-Rochemenier (93 ha).

DES TERROIRS VITICOLES

Toutes les communes sont concernées par la délimitation de terroirs viticoles AOC, cette dernière n'étant pas encore achevée sur la commune de Louresse-Rochemenier. Il existe cependant une hiérarchisation de prestige dans les appellations présentes sur le territoire, les appellations Coteaux du Layon et Coteaux de Saumur étant les plus prestigieuses.

Ces terroirs AOC sont loin d'être tous valorisés par la vigne, notamment au sein de l'appellation Anjou, qui couvre des superficies importantes. Pour autant, une attention particulière doit être portée à la protection des terroirs, qu'ils soient exploités ou non, y compris au sein du tissu urbain (clos agricole).

Globalement, les superficies plantées restent stables, mais on note une hausse des surfaces par exploitation. La production viticole reste une activité fortement génératrice d'emplois saisonniers.

Cependant, les exploitants rencontrent des difficultés à recruter cette main-d'œuvre nécessaire auprès des jeunes, si bien qu'ils font régulièrement appel à de la main-d'œuvre extérieure ou à des personnes retraitées motivées.

DES PRODUCTIONS NECESSITANT UNE MAIN-D'ŒUVRE IMPORTANTE

Les productions végétales spécialisées sont fortement génératrices de valeur ajoutée, mais aussi d'emplois. Ainsi la part des emplois dans le secteur agricole est plus importante dans le Douessin (16%) que dans le reste du département de Maine-et-Loire (6%).

Malgré une progression de l'emploi salarié, on enregistre néanmoins une baisse du nombre d'emplois agricoles : 720 équivalents temps plein en 2010 contre 874 en 2000, soit une perte de 154 ETP (- 17.6%).

Les productions végétales spécialisées font appel à une forte main-d'œuvre saisonnière, avec une moyenne de 14 contrats salariés par employeur. Cependant, les exploitants sont confrontés à une difficulté croissante pour recruter localement, si bien qu'ils doivent faire régulièrement appel à de la main-d'œuvre étrangère (sinon à des personnes retraitées motivées).

DES PRATIQUES EXISTANTES EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE

Le territoire compte un certain nombre de producteurs et de transformateurs de produits issus de l'agriculture biologique : en 2012, le territoire comptait 24 producteurs et 5 transformateurs pour une surface cultivée totale de 741 ha.

Ces pratiques concernent tous les types de culture : les cultures fourragères (373 ha), les grandes cultures (202 ha), les vignes (109 ha) et le maraîchage (28 ha).

L'agriculture biologique est très présente sur la commune de Saint-Georges-sur-Layon (9 producteurs), qui recense aussi le plus grande nombre de sites de vente sur place.

Brigné	1 producteur
Concourson/Layon	1 producteur
Dénezé-sous-Doué	3 producteurs
Doué-la-Fontaine	5 producteurs, 4 transformateurs
Louresse-Rochemenier	1 producteur, 1 transformateur
Meigné	1 producteur
Saint-Georges/Layon	9 producteurs
Les Verchers/Layon	3 producteurs

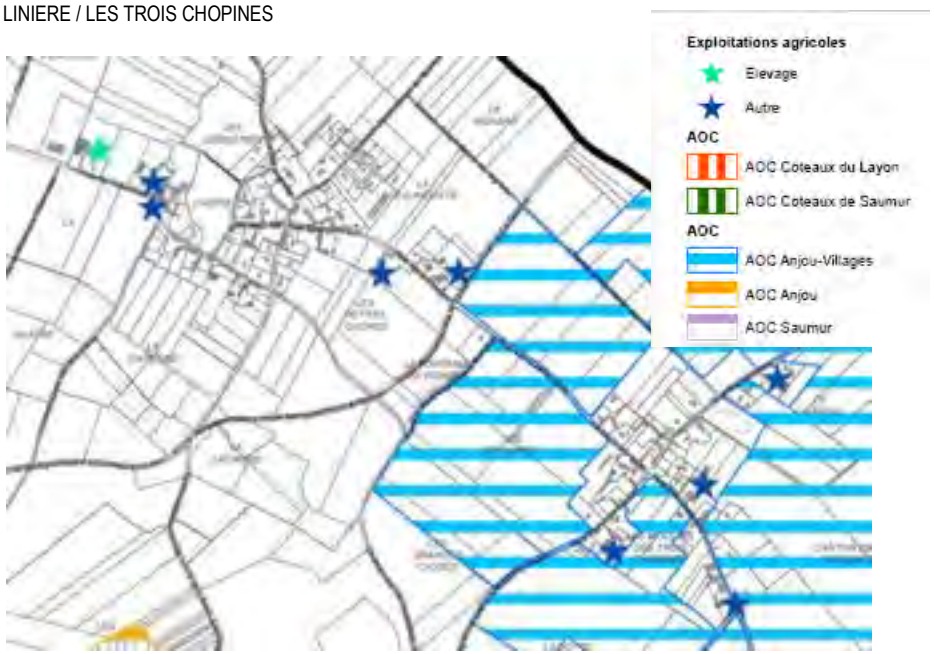
Répartition des acteurs de l'Agriculture Biologique sur le territoire en 2012, source : données du PNR Loire Anjou Touraine.

LE POINT COMMUNE PAR COMMUNE

☒ Brigné

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL du Moulin Ogereau	NON	1	
Bertrand ROCHAIS	NON	1	
EARL BAZANTAY	OUI	2	Vin / vente directe
EARL LHUMEAU	NON	2	
EARL VALLET	NON	3	
EARL BRAULT	NON	2	
Catherine VALLET	NON	2	
Marielle MAROLLEAU	NON	1	
EARL Clos St-Jean	NON	1	
Michel MABILLE	OUI	1	Grandes cultures
GAEC HARDOUINEAU	OUI	2	Chèvres, vaches laitières
EARL HUMEAU	NON	3	
EARL St-MICHEL	OUI	2	Vaches laitières
Arnaud GONIAUX	OUI	1	Grandes cultures
Geoffroy de CARCARADEC	NON	?	
Domaine de Champteloup	NON	?	

LINIERE / LES TROIS CHOPINES



Forte concentration d'exploitations agricoles au sein ou en périphérie des hameaux de Linière et les Trois Chopines, dont une en présence d'élevage.

Hameau des Trois Chopines cerné de terroirs AOC Anjou-Villages.

BRIGNE / ST JEAN / BRIGNEAU

5 exploitations recensées dans le bourg de Brigné (secteur St-Jean / Brigneau), dont une exploitation avec élevage.

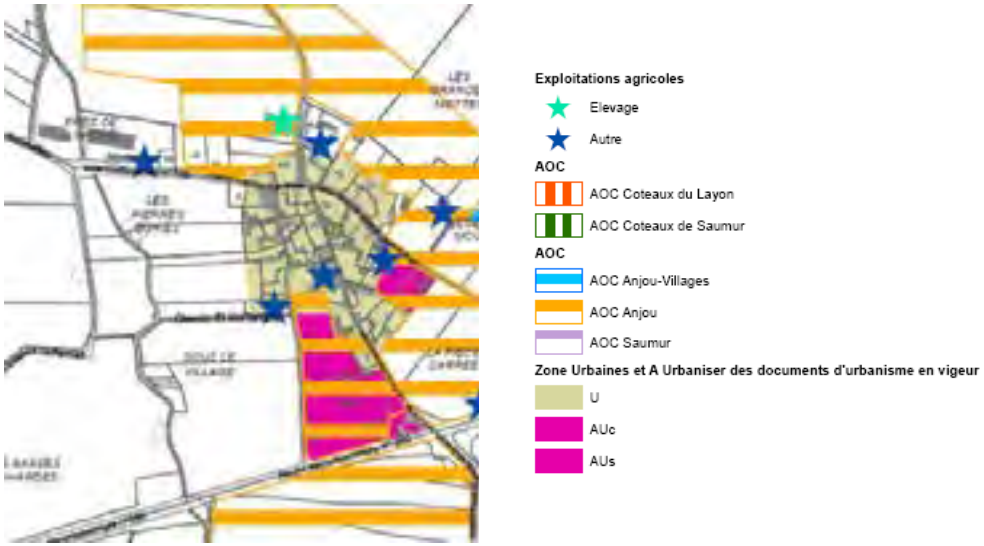
Présence de terroirs AOC aux franges du bourg.

☒ Concourson/Layon

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL BABIN BILLY	OUI	1	Vin / Vergers
Denis BAZOGE	OUI	1	Vin / Céréales
EARL CHAUVE	NON	1	
SARL ORIOT	NON	2	
EARL GAIGNARD	OUI	3	Vin
EARL BARANGER	OUI	1	Vin / Bovin viande
EARL PROFFIT LONGUET	OUI	1	Vin
EARL CASSE BOTTREAU	OUI	2	Grandes cultures
SCEA de Concourson	OUI	1	Vin
Robert BENETREAU	NON	1	
Laurent BELIARD	NON	1	
GAEC CHARRON	NON	2	
Damien CRAMOIS	NON	1	
EARL du Chêne Haut	OUI	1	Vin
SCEA PAULEAU	NON	2	
SCEA JOUSSET & fils	OUI	1	Vin / Grandes cultures
EARL de Contigné	NON	1	

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
SCEA ARRIAU	OUI	4	Prairies / Cultures
Mireille MENARD	OUI	1	Grandes cultures
Christophe GRIMAUD	NON	1	

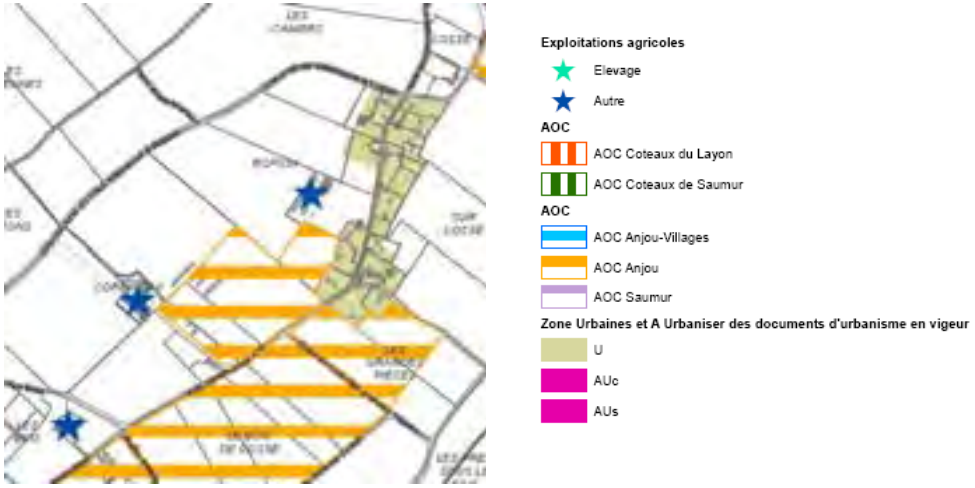
LES ROCHETTES



8 exploitations recensées dans le hameau des Rochettes, dont une avec élevage.

Présence de terroirs AOC aux abords immédiats du hameau.

ROPION



BOURG DE CONCOURSON

5 exploitations au sein du bourg plus 3 en périphérie proche.

Présence de terroirs AOC sur les franges nord et est du bourg.

☒ Dénezé-sous-Doué

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
Edith ONILLON	OUI	1	Grandes cultures
GAEC PACHAMAMA	NON		
EARL Pépinières PHARADON	NON		
EARL GIRARD	NON		
EARL Les Landes	NON	2	
GAEC de Beauvais	OUI	2	Vaches laitières
EARL DEROUINEAU	NON	2	
Céline MALINGE	NON		
EARL du Bois Mery	OUI	3	Vaches laitières
Christian AUBIN	OUI	1	Grandes cultures
Daniel et Eta LEFORT	OUI	2	Grandes cultures
Jean-Marie AUBIN	OUI	1	Grandes cultures
EARL ALEXINE	NON		
Yannick DENIS	OUI	1	Maraichage
EARL du Pré Godin	NON		
Ecurie BRETAUDEAU	NON		
Claude PASQUIER	NON		

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL TAILLECOURS	OUI	2	Vaches laitières
GAEC Terre de Cocagnes	OUI	2	Maraichage
Sébastien CHALUMEAU	OUI	1	Fourrage foin
EARL METIVIER VANDYCKE	OUI	2	Vin
EARL Le Cos des Serres	NON	2	
GAEC COURANT	NON		
GFA Domaine des Jasmins	NON		

VILLENEUVE / LA RUE

Pas d'exploitation recensée dans le hameau de Villeneuve contre 2 à La Rue.

SAUGRE

5 exploitations recensées au sein du hameau de Saugré ou à sa proche périphérie.

BOURG DE DENEZE

4 exploitations recensées au sein du bourg.

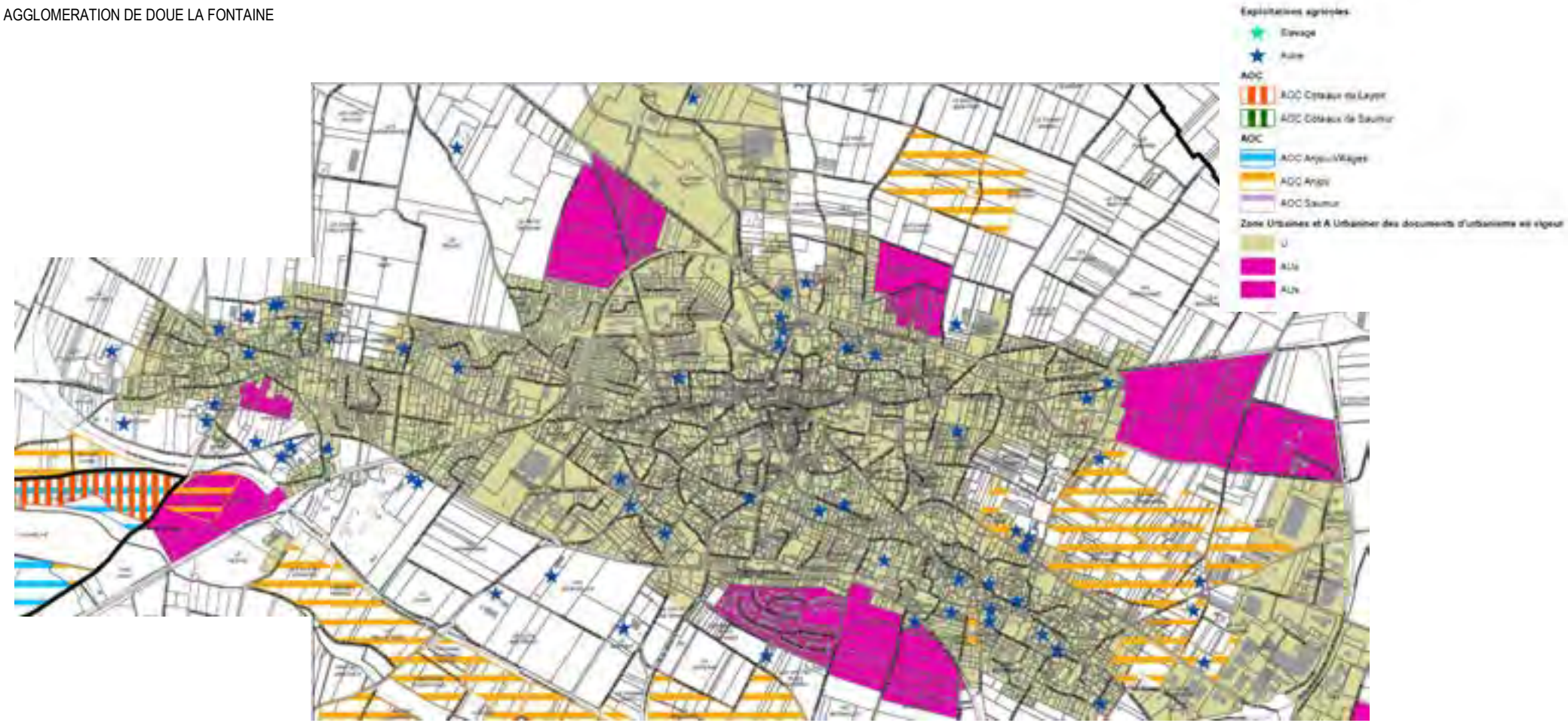
Pas d'enjeux viticoles.

☒ Doué-la-Fontaine

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL BAZILLE	OUI	2	Vin
EARL du Bon Temps	NON		
GAEC des Douves	OUI	3	Légumes, bovins viande
Philippe GAUDICHEAU	NON		
EURL Vergers GUITTON	NON		
GAEC HARPIN	OUI	2	Rosiers
Jean-Baptiste PORTIER	NON		
Maurice SAUVETRE	NON		
Philippe SOISSON	OUI	1	Rosiers
GAEC de l'Abbaye	OUI	3	Bovins (lait et viande)
Michel JAGNEAU	NON		
EARL La Fontenelle	OUI	2	Grandes cultures
Stéphane LEROI	NON		
GAEC BEBIN RABOIN	OUI	2	Vin
SAS Pépinières de la Saulaie	NON	2	
GAEC CHARRIER MASSOTEAU	OUI	2	Vin
Joël MAITREAU	NON		

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
SA BRIAND Frères	OUI	2	Maraichage
James CHAUDELET	OUI	1	Bovins viande
Jean-Pierre DOUET	OUI	1	Vigne, céréales
Dominique GAUDICHEAU	NON		
EARL VAUVERT	OUI	1	Pépinières
Franck THOMAS	NON		
Claude SAUVETRE	OUI	1	Rosiers
Jean-Noël MARTINET	NON		
EARL Jardirose	OUI	2	Rosiers
Frédéric RICHARDIN	OUI	2	Pépinières
SARL Vignobles TOUCHAIS	OUI	1	Vin
Tony GENEVAISE	OUI	1	Bovins viande, céréales
Nicolas ORIOT	NON		
Véronique DELAUNAY	NON		
Marie-Paule CHAILLOU	NON		
Eric TEYSSANDIER	NON		
Peter BECCARD	NON		
SCEA Plaisirs de Rohe	NON		

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
Philippe ORIOT	OUI	2	Rosiers
Franck AUGEREAU	NON		
Jean-Marc JAGNEAU	NON		
Jean-Pierre CHARBONNIER	OUI	1	Céréales
EARL Domaine des Troglodytes	OUI	1	Vin, céréales
EARL POUTEAU	NON		
Jacky BAZANTE	NON		
Christian BARDET	NON		
Louise-Marie SUBERBIELLE	OUI	1	Céréales
Martine GENEVAISE	OUI	1	Céréales
SARL Pépinières DESSEVRE	NON	2	
Maryse LEMOINE	OUI	1	Pépinières
ESAT Jardin des Plantes	NON		
EARL des Voutes	Oui	1	Vin



De très nombreux sièges d'exploitations implantés au sein même de l'agglomération douessine.

Quelques transferts de sites aux franges du tissu urbain (essentiellement à la frange sud, entre l'agglomération et la déviation).

Des terroirs AOC imbriqués dans le tissu urbain à Douces.

☒ Forges

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL BARRET	NON	2	
EARL MORIN	OUI	2	Vin
EARL BARDET RIGAUDY	OUI	3	Rosiers
Laurent PASQUIER	NON		
Pierrick GUILLEMIN	NON		
N. et J. DUMOULIN	OUI	2	Légumes

FORGES / LANDE ELEVEE

☒ Louresse-Rochemenier

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
GAEC COURANT	NON		
GAEC du Domaine	OUI	3	Vaches laitières cultures
EARL La Lucazière	OUI	2	Pépinières céréales
EARL POIRIER	NON		
EARL des Ecottiers	OUI	2	Bovins viande
EARL JARNY JOBARD	NON		
Gilles CLOCHARD	OUI	2	Vaches laitières
EARL Pépinières FOREST	NON		
EARL GLANDAIS FOREST	OUI	2	Vaches laitières cultures
Jean-Marie MOUTREAU	OUI	1	Rosiers et fruitiers
GAEC Brosse	OUI	1	Bovins lait et viande
EARL La Fleur	OUI	1	Grandes cultures
Sylvie HAREL	NON		
Georges TREUILLIER	NON		
SCEA Pépinières DESVALON	NON		
Jean-Yves MARTIN	OUI	1	Bovins viande et vin
EARL des Clos	OUI	1	Céréales

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL CHARGE Production	OUI	2	Pépinières
Claude BELOUARD	NON		
Olivier PAILLAT	OUI	1	Céréales
Marie-Laure LEBRUN	NON		
EARL de Villevert	NON		
SAS Deveals	OUI	2	Céréales
EARL GEINDREAU	OUI	2	Rosiers
Bernard POISSON	NON		
EARL JARRY DESSEIGNES	OUI	2	Vin
Christophe DIARD	OUI	1	Maraichage
David METIVIER	OUI	1	Grandes cultures

LAUNAY

Présence de 2 exploitations au sein même du hameau

BOURG DE LOURESSE

Présence de 3 exploitations au sein même du bourg et 4 en périphérie immédiate

LA BOURNEE

Présence de 2 exploitations au sein même du hameau et 2 en périphérie immédiate

ROCHEMENIER

Présence d'une exploitation au sein du village de Rochemenier

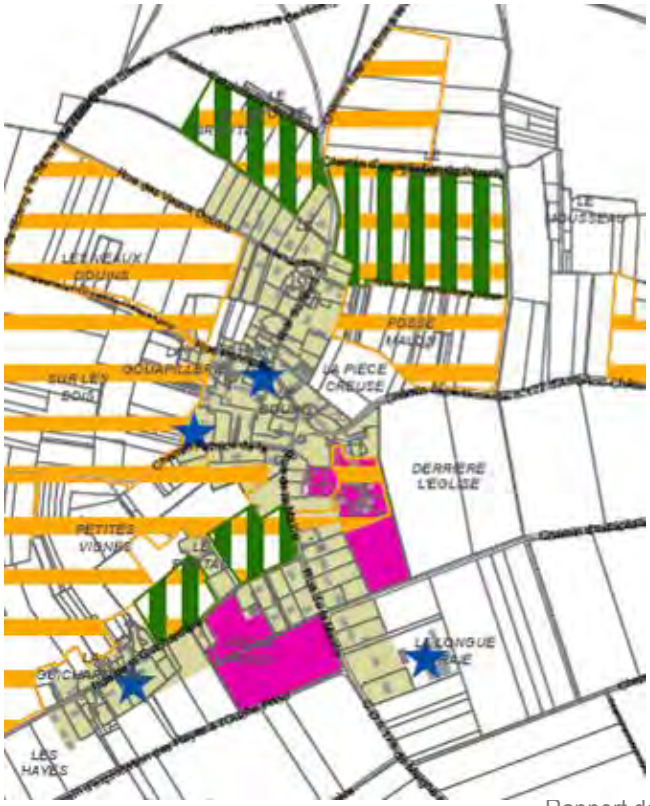
☒ Meigné

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL PILLIER	OUI	2	Vaches laitières céréales
Jean-Marie POIRON	OUI	1	Vin grandes cultures
EARL REGNIER	OUI	1	Vin grandes cultures
EARL de la Bretaudière	NON		
EARL de la Fabrice	NON		
EARL MERANT	NON		
EARL MUSSET	OUI	2	Semences v. laitières
Didier PUAUD	NON		
Olivier CHOUTEAU	NON		
EARL des Renardières	NON	2	
EARL HUDON	NON	2	
EARL PASQUIER	NON		
Nicolas BOURREAU	OUI	1	Semences cultures

CRU

Pas d'enjeu agricole

BOURG DE MEIGNE

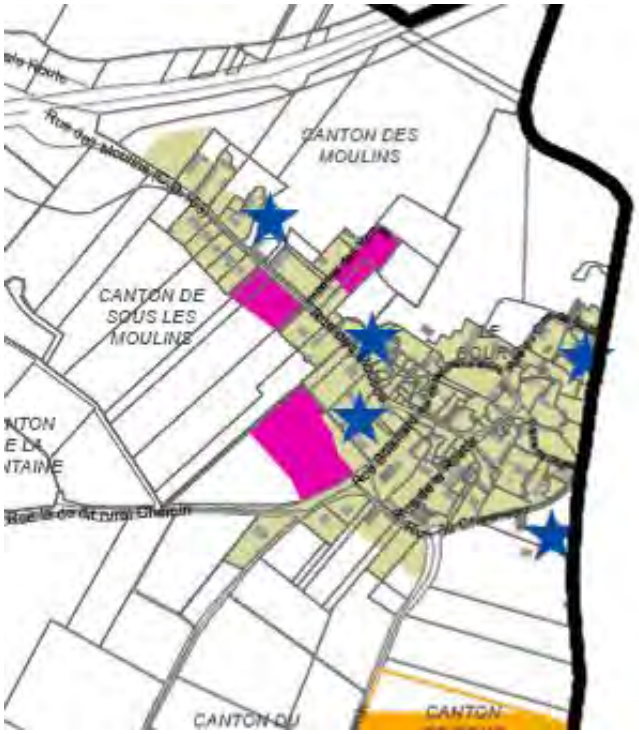


4 exploitations au sein du bourg.

Forts enjeux viticoles aux franges ouest et nord du bourg.

☒ Montfort

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL BELOUARD BERNARD	OUI	2	Grandes cultures
François BOIDIN	NON		
Dominique LAROCHE	OUI	1	Vin grandes cultures
Marc AUGEREAU	NON		
Marie-Reine GAGNEUX	NON		
Gérard HUET	NON		



Présence de 5 exploitations au sein du bourg.

☒ St-Georges/Layon

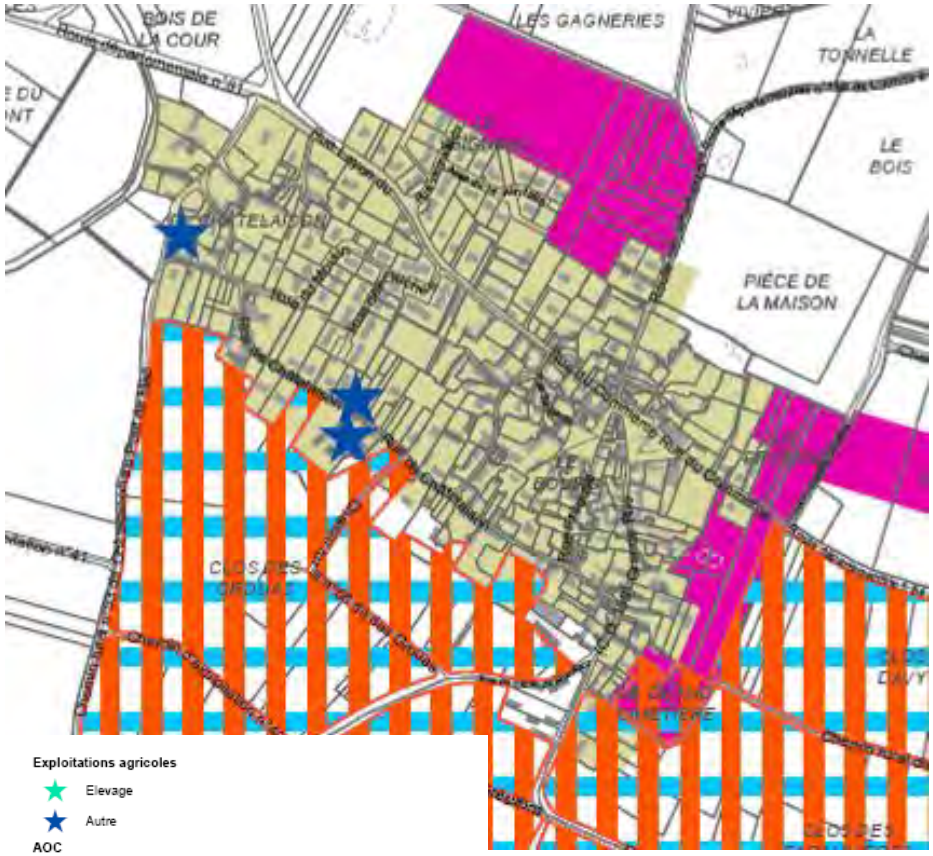
Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
Société Viandes FERCHAUD F	NON		
Joël HUET	NON		
GAEC du Layon	NON		
Pierre BODET	OUI	2	Légumes
EARL Pépinières du Layon	NON		
GAEC de Méat	OUI	2	Vaches laitières
EARL RIALLAND	OUI	2	Vin
EARL Le Pontreau	NON	2	
Bruno SILLARD	NON		
EARL CHALON	OUI	2	Vin céréales
EARL BILLY	OUI	1	Bovins viande volailles
EARL Fleurs du Layon	OUI	2	Horticulture
Patrick THOMAS	OUI	1	Vin
GAEC St-Jacques	OUI	3	Vaches laitières cultures
Philippe HERAULT	OUI	1	Grandes cultures
GAEC Le Pré Neuf	NON	2	
GAEC de la Tonnelle	NON	3	

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
EARL GUICHOUX	NON	2	
Sylvain CHALON	OUI	1	Vin
Eric BESNARD	OUI	1	Vin
EARL Champ des Hérissons	OUI	3	Maraichage
GAEC de la Riffarderie	NON	2	
Yolande FARDEAU	NON		
EARL BODY	NON		
Mickael BREHERET	NON		
Marcelle BOCHE	NON		
Le Four Aboie	NON		

MEAT

Présence d'un élevage au sein du hameau de Méat.

BOURG DE ST-GEORGES



Présence de 3 exploitations agricoles.

Forts enjeux viticoles à la frange sud du bourg.

MAURY

Présence de 2 exploitations agricoles et d'enjeux viticoles en partie nord.

LA RAGUENIERE

Présence de 2 exploitations agricoles.

☒ Les Ulmes

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
GAEC CHAMPION	NON	2	
EARL DRUGEON	OUI	1	Vin
EARL TIVAUX	NON	2	
GAEC COUTELET	NON	3	
Jean-Yves PILLIER	OUI	1	Vin
EARL MORIN	OUI	1.5	Vin
SCEA ROUX	NON	2	
EARL HUBERT	NON		
Maryvonne CUREAUDEAU	OUI	1	Vin céréales
SCEA Clos de la Roussellière	OUI	1	Vin
EARL Les Ecuries du Cercle d'Or	OUI	1	Soutien production animale

Exploitations agricoles

- Elevage
- Autre

AOC

- AOC Coteaux du Layon
- AOC Coteaux de Saumur

AOC

- AOC Anjou-Villages
- AOC Anjou
- AOC Saumur

Zone Urbaines et A Urbaniser des documents d'urbanisme en vigeur

- U
- AUc
- AUs

Plusieurs exploitations au sein du bourg des Ulmes ainsi que dans les hameaux périphériques (le Mousseau, la Roussellière).

Forte présence de terroirs AOC autour des espaces urbanisés, en particulier du bourg et du hameau de la Roussellière.

☒ Les Verchers/Layon

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
SCEA Domaine de l'Eté	OUI	3	Vin, petits fruits
EARL BODINEAU	NON		
GAEC de la Trottinière	NON		
EARL La Ragerie	NON	2	
EARL Elevage des Gaudries	NON	2	
Jean FOUCAULT	NON		
Jean-Yves LEAU	NON		
EARL LETHEIL	OUI	1	Vin, céréales
SCEA Domaine PERCHER	OUI	2	Vin
Gilles FALOUR	OUI	1	Vin
EARL Domaine St-Maurille	NON	2	
SCEA Domaine d'Auvert	OUI	2	Bovin viande, vin
Marie-France DUREAU	NON		
EARL des Courances	NON		
SCEA LEROUX	OUI	2	Vin
EARL Bocaprins	NON		
Jacky RIPOCHE	OUI	1	Vin

Exploitation	Réponse questionnaire	Nombre d'exploitants	Production principale
SCEA de Beauregard	NON		
EARL PRIEUR	NON		
Christophe COULOT	NON		
EARL de l'Aveau	OUI	2	Vin
EARL COULOT	NON	3	
EARL GIROIRE	NON	2	
SAS Safraline	NON		
EARL ONILLON	OUI	1	Vin
Eric CHOUTEAU	OUI	1	Miel
EARL Les Sablons	NON		
GAEC de Bessonneau	OUI	3	Vaches laitières, céréales
EARL du Bois Joly	NON	2	
EARL Plantagenet Plantes	OUI	2	Plantes vivaces
EARL des 3 P	OUI	2	Chèvres, cultures
SCEA FIERBOIS	OUI	?	Vin

LIGNE / BEAUVAIS

Présence de 3 exploitations agricoles dans le hameau de l'Aveau (dont une avec élevage) et de 3 autres à Savonnière.

Forts enjeux viticoles aux franges de Savonnière.

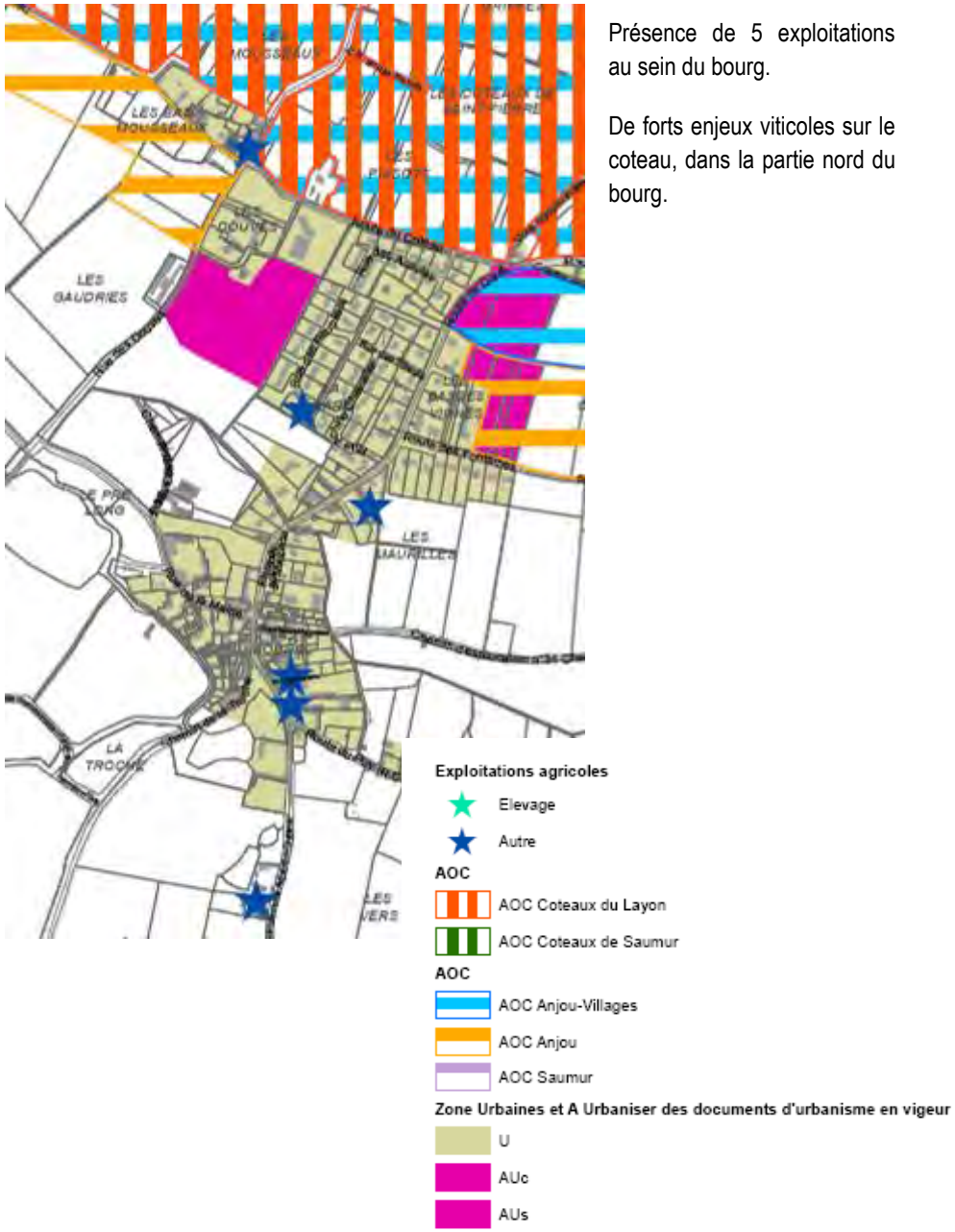
Présence de 2 exploitations agricoles dans le hameau de Ligné, dont une avec élevage, et d'une exploitation à Beauvais.

Quelques terroirs AOC Anjou aux abords des hameaux.

L'AVEAU / SAVONNIERE

LA LANDE / LA TROTINIERE

LE BOURG DES VERCHERS / LES MOUSSEAUX



Présence de 5 exploitations au sein du bourg.

De forts enjeux viticoles sur le coteau, dans la partie nord du bourg.

LES FONTAINES / BAUGE

Présence de 4 exploitations aux Basses Fontaines et de 2 autres à Baugé / le Barateau.

De forts enjeux viticoles sur les coteaux.

Présence de 4 exploitations dans le hameau d'Argentay et d'une autre à Arthenay.

De forts enjeux viticoles autour d'Arthenay ainsi qu'en partie est d'Argentay.

L'agriculture douessine se caractérise par le maintien de nombreux sites d'activités agricoles au sein des bourgs et des hameaux ; ces implantations sont susceptibles de compromettre leur capacité d'évolution et de les exposer à des difficultés d'accès.

ENJEUX AGRICOLES

PRESERVER LE POTENTIEL FONCIER AGRICOLE

- ☒ Limiter l'emprise de l'urbanisation et l'orienter sur des terres à moindres enjeux agricoles
- ☒ Préserver les bassins de productions majeures, là où la rotation des terres et la valeur ajoutée économique est la plus manifeste : parcelles AOC, terres potentiellement favorables à la culture des rosiers et au maraichage
- ☒ Encourager les communes à anticiper en constituant des réserves foncières pour accompagner de futurs projets d'aménagement et pour favoriser l'installation d'agriculteurs

STRUCTURER LA FILIERE JUSQU'A LA CONSOMMATION

- ☒ Maintenir, développer la diversité et renforcer les complémentarités entre les productions
- ☒ Rechercher de nouvelles sources de valeur ajoutée sur le territoire
- ☒ Favoriser la valorisation des produits locaux (vente, distribution, circuits de transformation)
- ☒ Favoriser le maintien de l'élevage, favorable au développement des filières bois pour la biomasse et de la méthanisation
- ☒ Assurer l'accès à l'eau pour l'irrigation (capital pour les pépinières de rosiers et les cultures maraîchères)
- ☒ Assurer l'accès au foncier pour les rotations de cultures (capital pour la filière horticole et maraichère)

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS ET L'EMPLOI EN AGRICULTURE

- ☒ Assurer le maintien des effectifs d'actifs agricoles et conforter l'emploi agricole qualifié

- ☒ Favoriser les installations et les reprises d'entreprises

ASSURER LA PERENNITE ET ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES DEPLACEMENTS AGRICOLES

- ☒ Tenir compte des spécificités des déplacements et des circulations agricoles (exploitation des terres, CUMA, entreprises de travaux agricoles, coopératives, collecte des produits agricoles dans les exploitations, achat et réparation du matériel agricole, …)

- ☒ Maintenir ou rétablir les circulations agricoles lors des projets d'infrastructures

FAVORISER LE DIALOGUE ENTRE AGRICULTEURS ET COLLECTIVITE

- ☒ Faire connaître le fonctionnement des activités agricoles

- ☒ Assurer la concertation avec la profession sur les projets touchant aux activités agricoles dans une approche constructive

SYLVICULTURE

LES FORETS

LES FORETS PUBLIQUES

Il existe très peu de forêts publiques sur le territoire intercommunal :
- la forêt domaniale de Milly occupe le nord de la commune de Louresse,
- la forêt communale de Meigné,
- la forêt communale des Ulmes.

La gestion de la forêt publique repose sur un Plan d'Aménagement Foncier (PAF), établi pour une durée de 10 à 20 ans par l'ONF.

LES FORETS PRIVEES

Pour les forêts privées, le Schéma Régional de Gestion Sylvicole fixe les grandes orientations forestières.

Sur la base de ce schéma, plusieurs documents de gestion durable sont à la disposition des propriétaires :

- les plans simples de gestion : documents qui déterminent les règles de gestion sylvicole, établis pour une durée de 10 à 20 ans ; ces documents sont obligatoires pour les propriétés de plus de 25ha et volontaires pour les forêts de 10 à 25 hectares ;
- les règlements types de gestion : document établi par un expert ou une coopérative qui s'adresse aux propriétaires de forêts de moins de 25 ha ;
- les codes des bonnes pratiques sylvicoles : outil proposé aux petits propriétaires qui ne sont pas obligés de faire un plan simple de gestion et réalisé par le CRPF et approuvé par le Préfet pour une durée de 10 ans.

Source et réalisation : CRPF de Maine-et-Loire, avril 2015

Sur le territoire, les surfaces de forêts privées se répartissent selon le tableau suivant (source : SRPF, mai 2015) :

Tableau des répartitions des Parcelles par surface
Surfaces cumulées par commune

PLUi Doué la Fontaine	(10.00 à 4.00 ha)		(04.00 à 10.00 ha)		(10.00 à 25.00 ha)		(25 >= 25.00 ha)		Total	
BOUSSE	16.1127	51	0.0000	0	0.0000	0	140.7000	2	[illegible]	[illegible]
CONCOURSON SUR LA	20.1454	69	11.0625	2	0.0000	0	36.4330	1	[illegible]	[illegible]
DENEZE SOUS DOUE	146.4956	210	100.7901	18	83.2431	5	156.8051	4	[illegible]	[illegible]
DOUE LA FONTAINE	31.3039	75	17.1196	3	13.4730	1	0.0000	0	[illegible]	[illegible]
FORGES	70.5805	152	13.8021	2	22.0605	1	0.0000	0	[illegible]	[illegible]
LES ULMES	50.0972	186	0.0000	0	0.0000	0	45.9879	1	[illegible]	[illegible]
LES VERCHERS SUR LA	26.8920	90	31.2439	5	37.5099	2	41.1912	1	[illegible]	[illegible]
LOURESSE ROCHEMEN	86.3429	116	26.6221	4	57.2496	3	128.7903	3	[illegible]	[illegible]
MEIGNE	81.8077	198	90.2007	11	17.7588	1	254.0700	5	[illegible]	[illegible]
MONTFORT	0.0000	13	0.0000	1	0.0000	0	0.0000	0	[illegible]	[illegible]
ST GEORGES SUR LAY	15.2240	28	16.7974	2	50.6107	3	32.6130	1	[illegible]	[illegible]
Total	[illegible]	1200	[illegible]	47	[illegible]	17	[illegible]	18	[illegible]	1200

des résultats sont : Surface en ha / Nbre de parcelles

Ce tableau met en évidence la multiplicité des propriétaires pour les forêts de petites surfaces (inférieures à 4 hectares), qui représentent plus de 28% des surfaces de forets sur le territoire.

ARTISANAT ET INDUSTRIE

UN POIDS ARTISANAL LIMITE EN TERMES D'EMPLOIS MAIS EN NETTE PROGRESSION

Les ressortissants de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat représentent environ 225 établissements sur le territoire pour environ 800 emplois.

L'évolution des dix dernières années est positive (+35 établissements entre 2003 et 2013) et cette croissance s'est aussi traduite par une augmentation du nombre d'emplois.

Le secteur artisanal est principalement représenté par de toutes petites entreprises, réparties sur l'ensemble du territoire, mais aussi par quelques entreprises plus importantes (comme Justeau) pour lesquelles l'attractivité du territoire est forte du fait de la proximité et de la facilité d'accès à plusieurs pôles importants (Saumur, Angers, Cholet mais aussi le nord de la Vienne (qui constitue un marché important pour le secteur du bâtiment), les Deux-Sèvres et la Touraine.

UN TERRITOIRE PEU INDUSTRIEL

Le territoire de la CCRDF n'est historiquement pas un territoire à fort développement industriel.

COMMERCES ET SERVICES

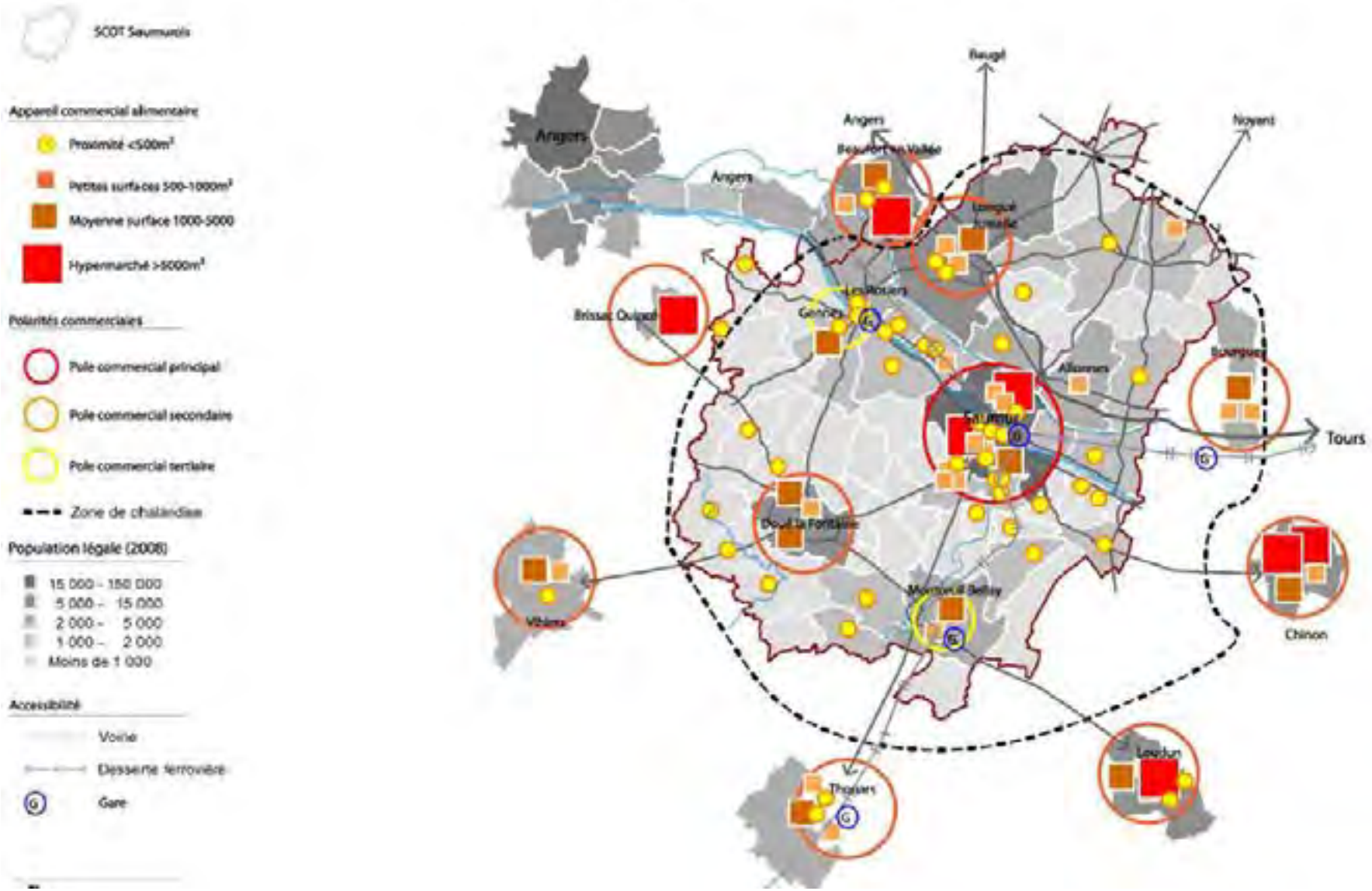
L'OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES SUR LE TERRITOIRE

L'appareil commercial du Grand Saumurois est composé d'un pôle principal : l'agglomération de Saumur, de pôles secondaires : Doué-la-Fontaine et Longué-Jumelles, puis d'un pôle tertiaire : Montreuil-Bellay.

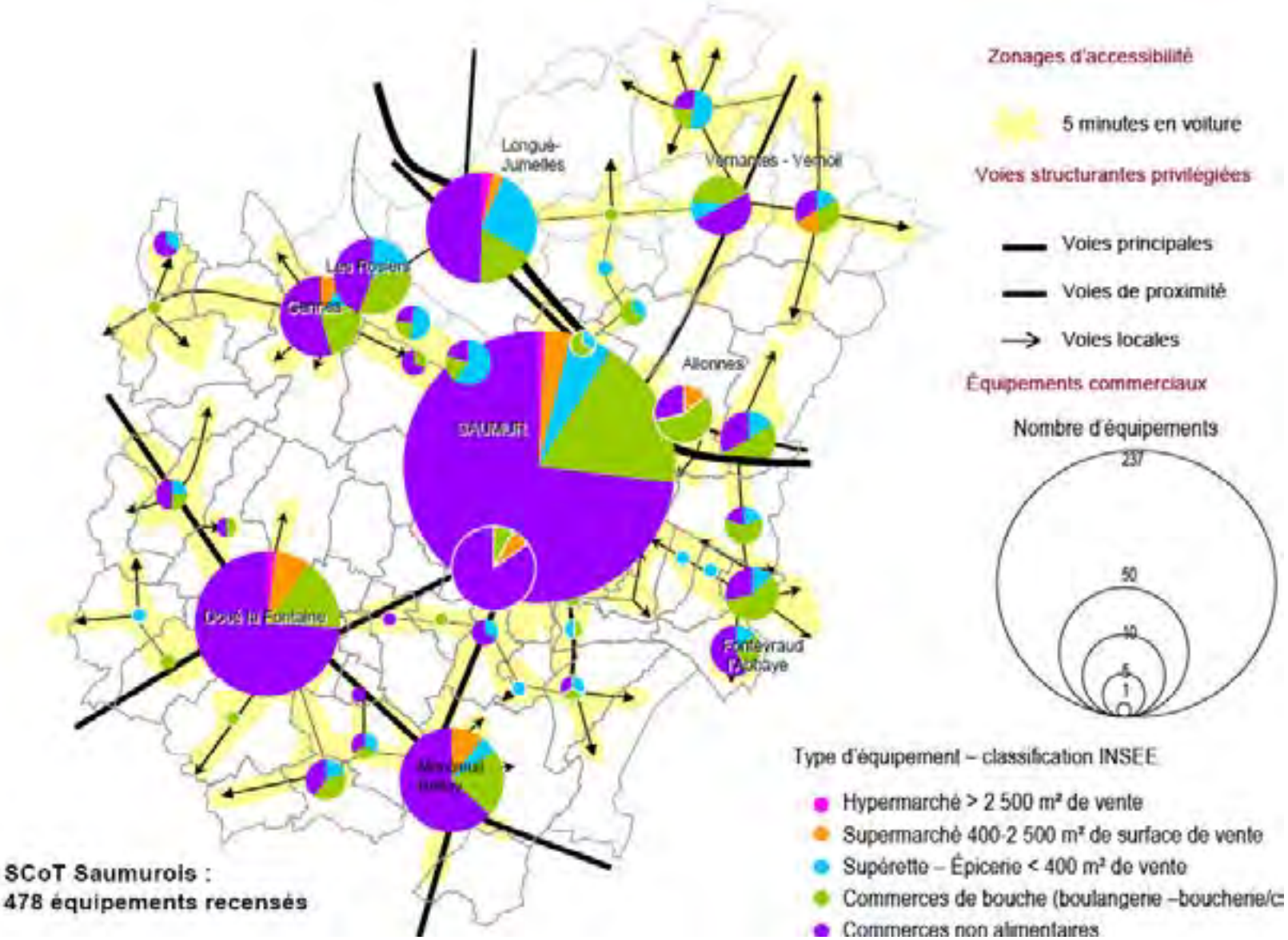
La zone de chalandise concernée est complétée par une aire secondaire hors territoire : Bourgueil.

Doué-la-Fontaine constitue le pôle secondaire le plus développé à l'échelle du Grand Saumurois.

L'appareil commercial du SCoT



Extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois



Extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois

- 300 m²	Nombre	Surface	Emploi
Point de vente alimentaire	15	682	47,1
Point de vente équipement de la personne	12	914	18,0
Point de vente équipement de la maison	6	1 100	19,0
Point de vente hygiène et santé	21	1 531	78,4
Point de vente équipements auto.	4	315	8,5
Point de vente culture, loisirs et divers	19	1 077	30,9
TOTAL - 300m²	77	5 619	201,9
(en %)	84%	21%	43%

+300 m²	Nombre	Surface	Emploi
Hypermarchés	1	3 490	110,0
Supermarchés	4	3 384	55,0
Grandes surfaces spécialisées	10	14 257	104,5
Solderie, dépôt-vente	0	0	0,0
Magasins populaires	0	0	0,0
TOTAL + 300m²	15	21 131	269,5
(en %)	16%	79%	57%

Extrait de la fiche de synthèse de l'Observatoire du Commerce 2010, CCI 49.

Au total, 92 points de vente sont recensés sur le territoire, dont 84 à Doué-la-Fontaine, qui recense aussi la totalité des points de vente supérieurs à 300 m².

Sur les communes périphériques, les points de vente et services sont répartis sur 6 des 10 communes restantes :

- Concourson-sur-Layon : des viticulteurs faisant de la vente sur place, Terre de Pixel, et une auberge ; le dépôt de pain vient de fermer récemment,
- Dénezé-sous-Doué : un restaurant, deux auberges et une AMAP,
- Les Ulmes : un restaurant, une brocante et un salon de coiffure/esthéticienne,
- Les Verchers-sur-Layon : un bar/restaurant, une boulangerie/pâtisserie, des sites de vente directe de viticulteurs,
- Saint-Georges-sur-Layon : une épicerie, un tabac-journaux, une boucherie-charcuterie, un salon de coiffure, un boulanger bio, des lieux de vente directe de producteurs bio ou de viticulteurs, un restaurant (la Lune de Vaillé), une pension pour animaux et une brocante,
- Louresse-Rochemenier : des restaurants, un hôtel et une boulangerie/pâtisserie.

L'effet de seuil sur les communes est difficile à atteindre pour que les petits commerces survivent.

Cette offre est complétée par du commerce ambulant dont les formes se renouvellent (exemple : A Brigné, occupation par un camion d'un emplacement sur la commune pendant quelques heures par semaines pour un salon de coiffure et occupation d'un bâtiment communal pour une épicerie ; vente de pains, de fruits et légumes, pizzaïolo…). L'offre en services à domicile se développe énormément sur le territoire depuis les 10 dernières années.

LA STRUCTURATION DE L'APPAREIL COMMERCIAL SUR LA CCRDF

L'appareil commercial de la CCRDF se structure autour :

- d'un hypermarché (Super U) : localisé à Doué sur la zone de la Petite Champagne,
- de supermarchés (Intermarché, Lidl, Aldi marché) : localisés à Doué,
- des commerces non alimentaires répartis sur les zones de la Saulaie et de la Petite Champagne (Doué),
- des commerces du centre-ville de Doué,
- des petits commerces et services de proximité répartis sur les communes périphériques.

Globalement, le territoire de la CCRDF jouit d'un bon niveau quantitatif et qualitatif de son offre commerciale au regard de la taille des communes qui le composent. Cependant, l'équilibre de cette offre est fragile et risque d'être déséquilibrée du fait de l'évolution du tissu commercial de l'agglomération saumuroise (développement de la zone du Champ Blanchard sur la commune de DISTRE, avec surtout la remise en cause de la fermeture des supermarchés le dimanche matin).

Super U

Lidl

Intermarché

Centre ville de Doué-la-Fontaine

Aldi Marché

Multi-services – Concourson

L'ANIMATION AUTOUR DU SECTEUR COMMERCIAL

L'association des Artisans Commerçants Douessins Réunis (ACDR) compte aujourd'hui 94 adhérents. Cette association a pour objectifs :

- de faire vivre et d'animer le commerce local avec des retours sur investissements,
- de s'associer avec les manifestations organisées à l'extérieur : projets autour des Journées de la Rose, animation de marchés nocturnes,…
- de distribuer les offres spéciales,
- d'animer les rues et les façades commerciales lors des périodes de Noël.

Deux marchés hebdomadaires ont lieu les lundis et vendredis sur Doué-la-Fontaine, mais celui-ci est en perte de vitesse. Depuis la rentrée de septembre un marché de producteurs locaux est mis en place le vendredi soir.

SYNTHESE DES FORCES ET FAIBLESSES DU COMMERCE SUR LA CCRDF

Cette synthèse a été réalisée par la mise à jour de la synthèse issue de l'étude réalisée sur Doué-la-Fontaine par la CCI en 2008, au cours de l'atelier Vie locale du 28 janvier 2014 en lien avec les élus et les acteurs du commerce.

L'ENVIRONNEMENT

	Forces	Faiblesses
Dynamiques démographiques et sociales	- niveau d'équipements et de services très satisfaisant - mixité résidentielle, - dynamique démographique en amélioration (les dernières opérations ont permis d'attirer des jeunes)	- solde migratoire négatif, perte d'attractivité résidentielle, - vieillissement de la population, - revenus plus faibles que la moyenne départementale, - faible qualification de la population active.
Dynamiques économiques	- pôle d'emplois important - dynamisme économique - croissance de l'emploi salarié supérieure à celle du département, - fort développement des activités tertiaires, - disponibilités foncières renouvelées à moyen terme, - potentiels de développement de la filière végétale et des activités touristiques	- main d'œuvre peu qualifiée - développement industriel faible
Réseaux et accessibilité	- bonne à très bonne accessibilité routière	- accessibilité numérique du territoire
Rayonnement	- rôle d'interface, - multi-fonctionnalité (résidentielle, équipements et services, emplois, activités économiques, accessibilité, potentiels de développement)	- rayonnement limité par Saumur

L'OFFRE COMMERCIALE

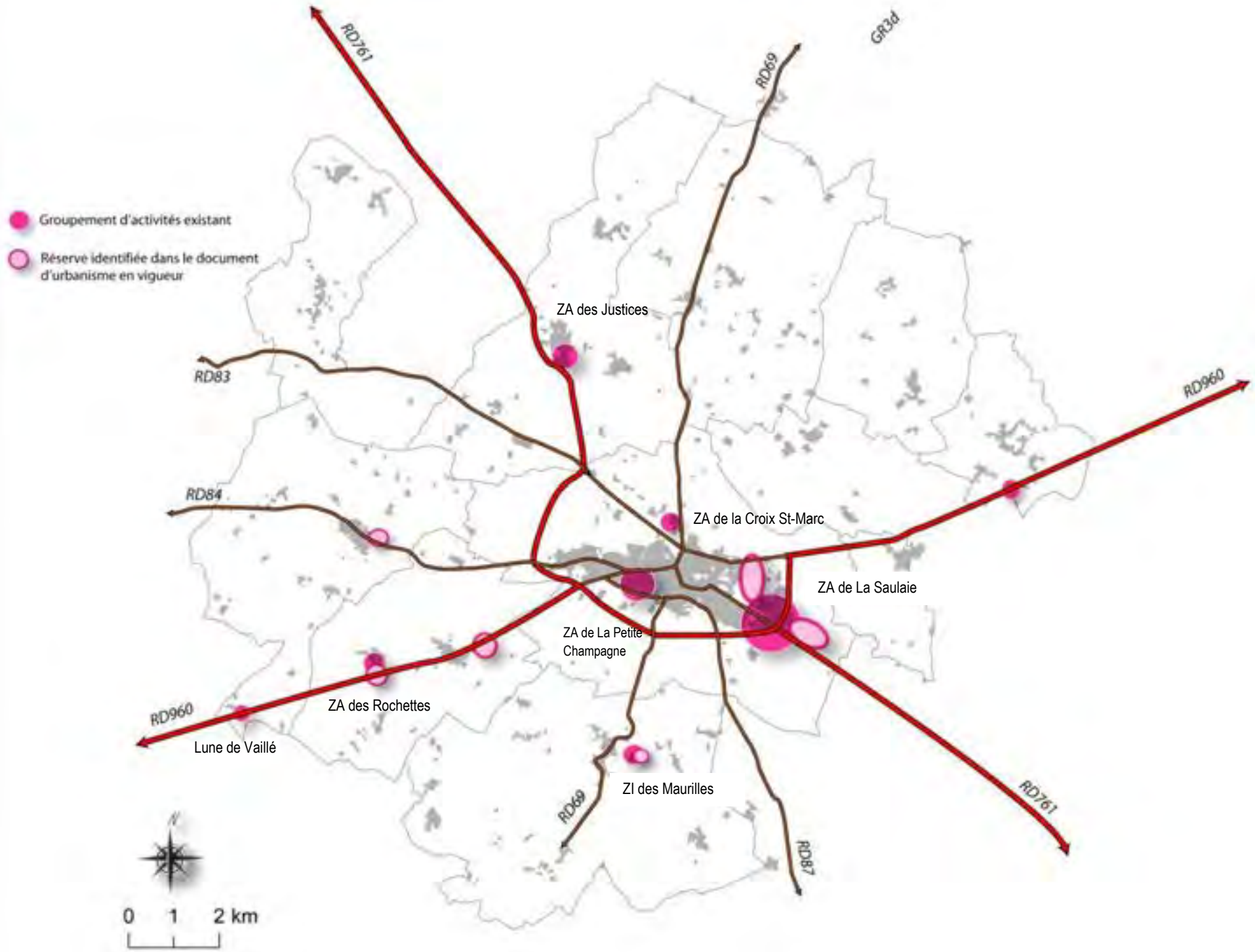
Forces	Faiblesses
- Une offre commerciale diversifiée avec une forte présence de services de proximité, notamment en alimentaire, café-restaurant, hygiène-santé, services aux véhicules, autres services, - un tissu commercial relativement dynamique : une population de commerçants plutôt jeune (avec un bon renouvellement), une stabilité des commerçants en place, des projets de développement, d'investissement, de formation, de diversification de clientèle,	- les secteurs de l'équipement de la maison et de la personne sont moins représentés : l'offre en équipements de la maison est stable mais elle a légèrement diminué en équipements de la personne, - tendance à la baisse des effectifs, - l'application des normes d'accessibilité pose problème aux commerçants, - 61% des commerçants déclarent que des commerces sont insuffisamment présents sur la commune, - quelques entreprises fragilisées avec des baisses de chiffre d'affaire,

- de nombreux travaux réalisés : l'ORAC de Doué-la-Fontaine est une référence en terme de travaux (ORAC en cours jusqu'à 2017) - des synergies aujourd'hui mises en place avec l'activité touristique, le zoo apporte de la fréquentation dans le centre-ville, - le pourcentage de commerçants participant aux animations commerciales a augmenté - une clientèle représentée par toutes les tranches d'âges, avec une forte présence de touristes, personnes de passage et habitants de résidences secondaires, - une zone de chalandise étendue au-delà du territoire : Thouarcé, Deux-Sèvres,… - une activité soutenue par l'emploi local. - une évasion commerciale qui est jugée plutôt faible, - une volonté de renforcer les activités de l'association des commerçants et un nombre d'adhérents en augmentation, - un marché avec de nombreux bancs et proposant une offre variée, - une offre de chalandise qui couvre bien les communes environnantes.	- une grande partie des entreprises ont très peu investi au cours des dernières années, - un grand nombre d'entrepreneurs n'a pas de projet d'investissement, - des entreprises en difficulté en raison de locaux vétustes, trop exigus (parfois sans possibilité d'agrandissement), - un nombre de parkings jugés insuffisants du fait d'un manque de rotation sur les parkings de centre-ville, - une signalétique commerciale et des accès à améliorer, - un vieillissement de la clientèle fréquentant le marché, avec la tranche des plus de 60 ans la plus représentée, - une baisse de la fréquentation, - des chiffres d'affaire en baisse, - une baisse du nombre de commerçants non sédentaires, - un défaut de développement et d'animation du marché.

LES PISTES DE REFLEXION :
- améliorer la gestion de l'offre en stationnement du centre-ville de Doué,
- la densification du centre-ville par la réhabilitation de logements pourrait apporter une demande supplémentaire au plus près des commerces.

LA LOCALISATION DES SITES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE

L'offre en termes de sites d'accueil d'activités sur le territoire de la CCRDF est variée et comprend un important site inclus dans le Schéma Départemental des Zones d'Activités Anjou Actiparc (Zone de la Saulaie), ainsi que l'ensemble des zones d'activités intercommunale : le Parc d'Activités de la Petite Champagne, les zones de la Saulaie III, IV et V et des Fougerons, implantés sur la ville de Doué-la-Fontaine.

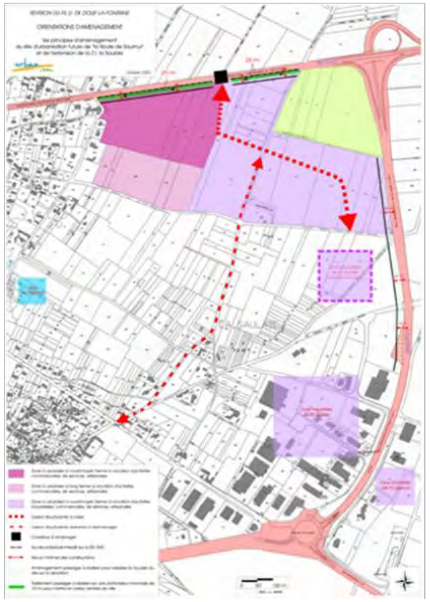

Groupement d'activités existant
Réserve identifiée dans le document d'urbanisme en vigueur
RD761
RD69
GR3d
RD83
RD84
RD960
RD87
ZA des Justices
ZA de la Croix St-Marc
ZA de La Saulaie
ZA de La Petite Champagne
ZA des Rochettes
Lune de Vaillé
ZI des Maurilles
0 1 2 km

LA ZONE D'ACTIVITES DE LA SAULAIE (ET LES FOUGERONS)

Cartographie issue du site www.actizoom.cg49.fr

La Zone d'Activités de la Saulaie est occupée par des entreprises à vocation artisanale de moyenne taille, agroalimentaire et industrielle.

Ses accès sur la RD ont été aménagés pour assurer la sécurité des déplacements, et paysager son entrée, mais la zone, de facture ancienne, manque d'aménagements paysagers.



Aujourd'hui, cette zone bénéficie de 4 hectares de surface aménagée disponible et dispose d'une réserve foncière de 14 ha (données du Comité d'Expansion, janvier 2014).

La Zone d'activités de la Saulaie est desservie par la fibre optique et bénéficie ainsi d'une bonne desserte numérique.

La Zone d'Activites de la Petite Champagne

La zone d'activités de la Petite Champagne est une zone d'activités dédiée à l'accueil de commerces, de services et d'activités tertiaires.

La Zone d'activites de la Croix St Marc

Il s'agit du site d'implantation de l'activité agro-alimentaire France Champignon. Cette entreprise a exposé des besoins en foncier afin de pouvoir adapter son site de production.

La Zone artisanale des Justices

Cette zone est une zone d'activités à vocation artisanale située sur la commune de Louresse-Rochemenier. Elle est presque intégralement occupée par l'entreprise JUSTEAU qui emploie environ 80 personnes.

Cette activité a fait part de ses besoins en réserves foncières afin de poursuivre le développement de son activité.

Par ailleurs, cette zone artisanale souffre d'un manque d'intégration paysagère, à l'entrée de la commune. Le paysagement de la zone est prévu depuis la demande de réduction du recul par rapport à la route départementale (Loi Barnier), mais n'a pas été encore réalisé à ce jour.

La Zone industrielle des Maurilles

Cette zone industrielle a été créée suite à l'implantation de l'entreprise la Verchéenne. Cette zone pose actuellement des problèmes de conflits d'usages, du fait de sa desserte qui transite par le bourg des Verchers-sur-Layon et des difficultés pour rejoindre la déviation de Doué-la-Fontaine.

La Zone artisanale des Rochettes

Une zone artisanale vient d'être viabilisée sur la commune de Concourson-sur-Layon, aux Rochettes (fin des travaux au printemps 2014). Cette zone a été créée afin d'accueillir une activité initialement présente aux Verchers-sur-Layon qui a souhaité se déplacer pour améliorer son accessibilité et sa visibilité (déplacement de l'entreprise Jarny). La seconde parcelle est actuellement en cours de commercialisation.

LE SITE D'ACTIVITES DE LA LUNE DE VAILLE

Une zone artisanale est identifiée sur la commune de Saint-Georges-sur-Layon depuis 1998, au lieu dit Lune de Vaillé (actuellement, seul un restaurant y est installé), dans la perspective de la mise en 2*2 voies de l'axe Doué-Cholet avec la réalisation d'un échangeur sur ce lieu.

SYNTHESE ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ATOUTS	FAIBLESSES
- un positionnement territorial stratégique sur un carrefour routier interrégional - la proximité du secteur nord Deux-Sèvres et nord Vienne qui représentent un marché intéressant pour les activités artisanales du douessin - un tissu économique diversifié et équilibré spatialement sur le territoire entre ville centre et communes périphériques - une spécificité représentant un potentiel de développement : la filière végétale spécialisée - un dynamisme économique corrélé au dynamisme démographique du territoire - des réussites entrepreneuriales locales - une politique d'anticipation foncière favorable à l'accueil et à l'extension d'entreprises.	- le décalage entre le dynamisme économique du territoire et la perception que l'on en a, du fait de la faible représentativité du tissu industriel et du nombre restreint d'entreprises - la multiplication de petites zones d'activités ou de sites isolés pour lesquels il est difficile d'apporter le niveau de service adéquat (desserte automobile, desserte numérique, desserte en gaz…)

OPPORTUNITÉS	MENACES
- la mise en place du PLUi pour hiérarchiser l'offre foncière et l'organiser sur l'ensemble du territoire, dans une logique de stratégie territoriale en fonction du type d'activités visées - la mise en place du Grand Saumurois pour aider à fédérer le végétal spécialisé et le renforcer (ex : développer le conditionnement des rosiers) - la poursuite de l'amélioration de la desserte routière, tant à l'échelle du Saumurois (amélioration de l'accès à l'échangeur de l'A85 de la Ronde avec la poursuite de la mise en 2x2 voie), que vers les Mauges (poursuite des déviations des bourgs sur l'axe Doué-la-Fontaine / Cholet) - l'ouverture de la ZA de la Saulaie sur la route de Saumur pour accroître son attractivité.	- le ralentissement des investissements routiers du Conseil Général 49 - la prépondérance de l'outil numérique dans le quotidien des entreprises, dans un contexte territorial de relative dispersion des implantations économiques.

TOURISME

UN TERRITOIRE A FORT POTENTIEL TOURISTIQUE QUI SOUFFRE D'UN MANQUE DE VISIBILITE

LE CONTEXTE ELARGI

Le territoire de la CCRDF jouit d'une situation privilégiée à l'échelle du grand territoire : au sein du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, du Grand Saumurois, à proximité de la Vallée de la Loire et de plusieurs sites touristiques majeurs (les châteaux de la Loire, le Puy du Fou, l'Abbaye de Fontevraud, le Futuroscope, Terra Botanica ou l'ouverture à venir d'un Center Parc).

Située sur des grands axes routiers, le territoire est de plus reconnu pour son activité viticole et dispose de plusieurs AOC.

A l'échelle régionale, les flux touristiques proviennent du nord du territoire pour se diriger vers le sud. La clientèle du douessin provient donc principalement du nord et de l'ouest (de la Bretagne et de la Normandie).

	Ville	Site	2010	2011	Évolution 2010/2011
1	Angers	Terra Botanica	260 000	301 049	+16 %
2	Doué-La-Fontaine	Bioparc de Doué	231 764	234 473	+1 %
3	Angers	Château d'Angers	170 685	185 053	+8 %
4	Fontevraud-L'Abbaye	Abbaye de Fontevraud	193 164	185 000	-4 %
5	Angers	Musée des Beaux-Arts	88 898	86 676	-2 %
6	Maulévrier	Parc oriental	83 263	86 109	+3 %
7	Saumur	École Nationale d'Équitation	81 209	84 676	+4 %
8	Brézé	Château de Brézé	65 434	79 642	+22 %
9	Louresse-Rochemenier	Village troglodytique	67 756	63 266	-7 %
10	Saumur	Château-musée de Saumur	66 718	59 462	-11 %

107

Chiffres Clés 2012, source : Anjou Tourisme

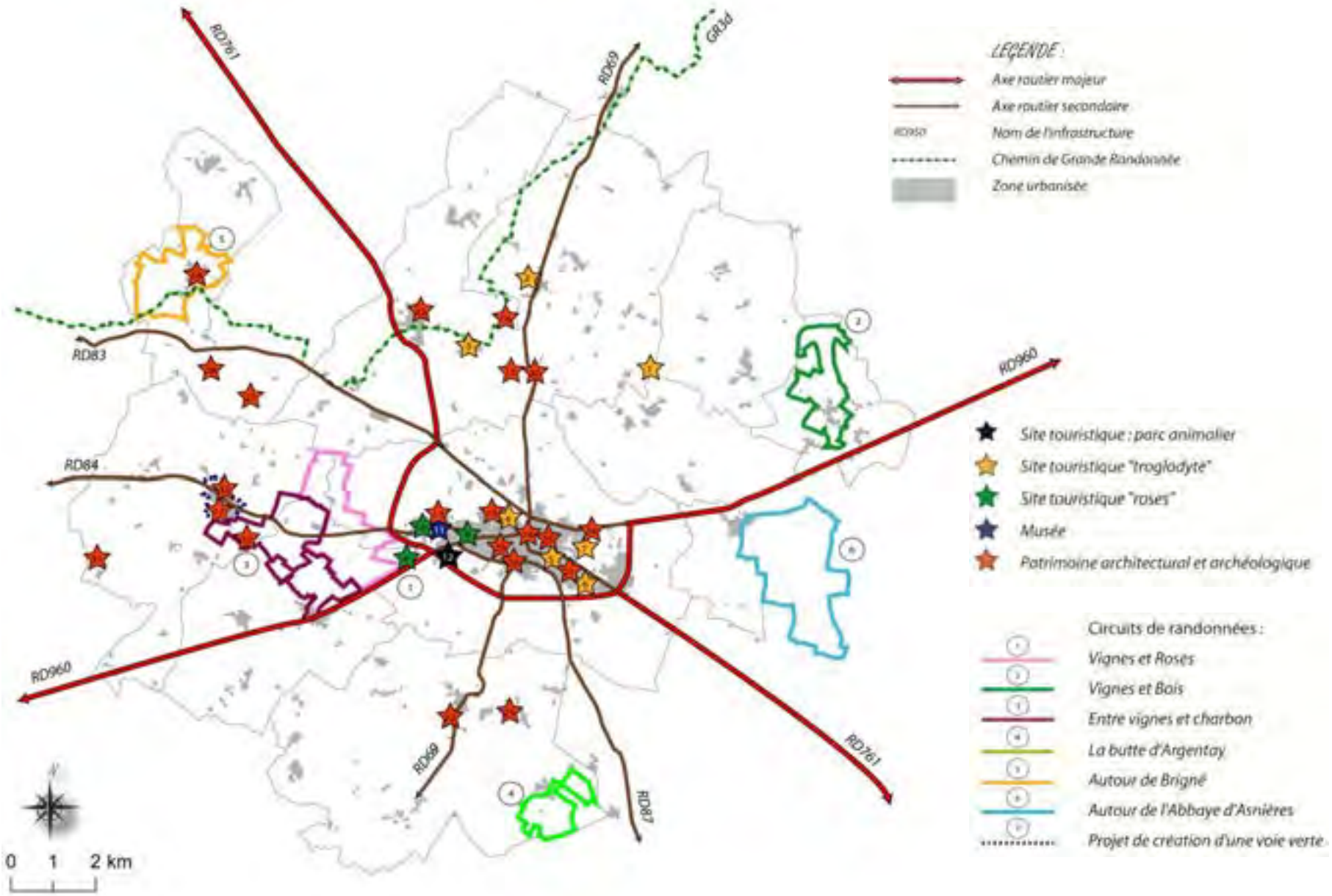
Sur les 10 premiers sites touristiques du département, six sont situés dans le Grand Saumurois et deux d'entre eux sont localisés sur le territoire de la CCRDF.

DES ACTIVITES TOURISTIQUES DIVERSIFIEES

L'économie touristique se porte relativement bien sur le territoire de la CCRDF qui enregistre 350 000 visiteurs par an sur 10 sites, l'objectif étant d'accueillir 450 000 visiteurs en 2015 avec l'ouverture de la scénographie sur le site des Perrières.

De nombreuses activités touristiques sont implantées sur le territoire, autour de thématiques diversifiées :

- le Bioparc animalier,
- les troglodytes,
- les roses,
- le vignoble,
- les éléments du patrimoine et les musées,
- les randonnées.


RD761
RD69
GR3d
RD83
RD84
RD960
RD87
LEGENDE :
Axe routier majeur
Axe routier secondaire
RD950
Nom de l'infrastructure
Chemin de Grande Randonnée
Zone urbanisée
Site touristique : parc animalier
Site touristique "troglodyte"
Site touristique "roses"
Musée
Patrimoine architectural et archéologique
Circuits de randonnées :
Vignes et Roses
Vignes et Bois
Entre vignes et charbon
La butte d'Argentay
Autour de Brigné
Autour de l'Abbaye d'Asnières
Projet de création d'une voie verte
0 1 2 km

Repérage des sites :

1. *Maisons troglodytes de Forges*
2. *Cave aux sculptures*
3. *Village troglodyte Rochemenier*
4. *Les troglos de Sablière*
5. *La Rose Bleue*
6. *Troglodytiques et sarcophages*
7. *Les Perrières*
8. *Chemin de la Rose*
9. *Terre de Rose distilleur*
10. *Roseraie Foullon*
11. *Musée aux anciens commerces*
12. *Bioparc de Doué-la-Fontaine*
13. *Eglise de Soulanger*
14. *(Ruines) Collégiale Saint-Denis*
15. *Vestiges de l'église Varannes*
16. *Le Moulin Gouré*
17. *Prieuré de Saint-Georges*
18. *Eglise Saint-Aubin*
19. *Eglise Saint-Pierre*
20. *Eglise la Chapelle*
21. *Eglise de Douce*
22. *Eglise Saint-Just*
23. *Eglise de Louresse-Rochemenier*
24. *Moulin Cartier*
25. *Les Arènes*
26. *Maison carolingienne*
27. *Château Maurepart*
28. *Château Bois-Airault*
29. *Château Bussy-Fontaine*
30. *Château du Pont de Varennes*
31. *Château de Fougerolle*
32. *Château des Mines*
33. *Manoir de Chatelaison*

En dehors du Bioparc, le potentiel réside dans une multitude de sites dispersés sur le territoire. Cette dispersion ne facilite pas la lisibilité de l'offre, d'autant plus que de nombreux sites ne sont visibles qu'à leur environnement immédiat.

Cette situation est d'autant plus dommageable pour l'activité touristique que les atouts paysagers, patrimoniaux et architecturaux du territoire ne sont pas visibles depuis les axes importants.

ZOOM SUR LES SPECIFICITES DE QUELQUES SITES

Le Bioparc :

Le Bioparc est un site qui évolue cycliquement : principalement par des travaux de rénovation au sein de son enceinte, puis par des extensions. Le parc dispose actuellement de réserves de 7 ha qui sont suffisantes pour assurer le développement du parc sur le moyen à long terme (aucun projet d'extension n'est en cours aujourd'hui).

Des contraintes sont d'ores et déjà identifiées par le propriétaire du site pour assurer son développement et optimiser son occupation :

- le recul lié aux nuisances sonores dues à la déviation,
- le recul lié à la protection des paysages le long de la déviation (Loi Barnier)
- le règlement du PLU actuel qui ne permet pas toujours d'évoquer des paysages exotiques.

(*Source : synthèse des discussions qui ont eu lieu au cours de l'atelier sur la thématique du tourisme rassemblant les acteurs du tourisme du territoire, le 17 janvier 2014*).

Les sites liés aux troglodytes :

7 sites touristiques reposant sur la spécificité des troglodytes sont répertoriés sur le territoire : La Rose Bleue (Doué), Les Troglos de la Sablière (Doué), Troglodytes et Sarcophages (Doué), Les Cathédrales Troglos des Perrières (Doué), La Cave aux Sculptures (Dénezé), Les Maisons Troglodytes (Dénezé) et Le Village Troglodyte de Rochemenier (Louresse).

Sur l'ensemble de ces sites, la principale difficulté réside dans les conditions d'accessibilité :

- accessibilité aux cars pour les sites localisés dans la ville de Doué (la Rose Bleue et Troglodytes et sarcophages),
- problématique de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduire (PMR), sans toutefois dénaturer le site (les Sablières, la Cave-aux-sculptures à Dénezé ou le village troglodyte de Louresse-Rochemenier).

D'importants travaux de rénovation, de mise en accessibilité et d'aménagement ont été réalisés sur plusieurs sites :

- sur le site de la Rose Bleue : mise en accessibilité avec l'installation d'un ascenseur,
- les Troglos de la Sablière : rénovation et aménagement intérieur,
- les Perrières : de gros travaux d'aménagement se sont terminés au printemps 2014 pour une première tranche afin de mettre en scène la découverte des faluns et un spectacle de scénographie y est organisé : « le Mystère des Faluns ». Une deuxième tranche de travaux s'est terminée au printemps 2015.

Des initiatives ponctuelles, animations et manifestations permettent de faire vivre ces sites : mise en place d'un Pass Troglodytique, « Cluedo Troglo », les « Nuits Troglo » organisées entre les sites des Perrières et de Troglo et Sarcophages, le marché de Noël, les Journées de la Rose…

Les sites liés à la thématique de la Rose

La rose est un élément incontournable de l'attrait touristique de la région de Doué. Les différents sites sont entretenus, évoluent et les animations autour de la rose montent en puissance.

- « Les Chemins de la Rose » : (4 ha de rosiers modernes et de rosiers anciens) le site vient de changer de gérance, les projets du nouveau gérant ne sont pas connus à ce jour.
- La Roseraie Foullon est le lieu des Pépi Folies (manifestation au rayonnement régional) depuis 4 ans ainsi que de concours de peinture.
- 54ème anniversaire des Journées de la Rose cette année : projet des pépiniéristes de faire évoluer cette manifestation, éventuellement en lien avec les commerçants dans le centre-ville. (Remarque : problème d'accessibilité sur le site des arènes.)

Les Vignes :

Les viticulteurs peuvent avoir des démarches vers l'œnotourisme, mais il s'agit principalement de démarches individuelles à ce jour.

A Saint-Georges-sur-Layon, certains viticulteurs sont en réseaux internationaux pour promouvoir la production de leurs vins issus de l'agriculture biologique. Ils peuvent porter des projets de développement de l'activité touristique : gîtes, salle-de-réception,…

Par ailleurs, le camping des Grésillons est labellisé Vignobles et Découverte.

A Concourson-sur-Layon, il s'agit plutôt de démarches individuelles et de vente directe.

Pour la vente directe, les circuits de randonnée permettent de capter des promeneurs vers le vin et inversement.

Le patrimoine et les musées :

- Le musée aux anciens commerces est en danger : la fréquentation baisse et l'activité n'est pas suffisante à ce jour pour investir. Le site des écuries Foullon appartient à la ville de Doué-la-Fontaine et les collections à un propriétaire privé.
- Le Moulin Gouré (Louresse) : la continuité des visites sur ce site privé n'est pas assurée.
- Les manoirs et châteaux sont privés. Les extérieurs du château de Maurepart (Brigné) et du manoir de Châtelaison (Saint-Georges-sur-Layon) sont régulièrement ouverts au public. Par contre, le manoir de Bois-Airault est en ruines (il s'agit d'une réserve de chasse) et les autres châteaux ne sont pas ouverts au public.

Les randonnées :

La communauté de communes a mis en place 6 circuits de randonnées.

Fiche n°30 : **"La butte d'Argentay"** sur la commune des Verchers sur Layon.
Randonnée de 6,8 km à travers le vignoble, les bois. Passage près d'un plan d'eau.

Fiche n°32 : **"Entre vigne et charbon"** au départ des communes de Saint Georges sur Layon ou de Concourson sur layon.
Randonnée de 10 et 8,7 km. Possibilité de relier les deux pour ne faire qu'un circuit unique.

Fiche n°20 : **"Autour de l'Abbaye d'Asnières"** au départ de la commune de Montfort.
Randonnée de 12 kms, passe à Montfort et Cizay-la-Madeleine.

Circuit "Vignes et bois" sur la commune des Ulmes.
Randonnée de 11 km.

Circuit "Vignes et roses" sur les communes de Doué-la-Fontaine, Concourson-sur-Layon et St Georges-sur-Layon.
Randonnée de 15,4 kms, au départ de la roseraie Foullon à Doué-la-Fontaine.

sur la commune de Brigné.
Randonnée de 9,41 kms, durée 2h.

Source : Office du tourisme de Doué-la-Fontaine.

Plusieurs chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de randonnées (PDIPR).

Source : Conseil Général 49.

Une réflexion est en cours pour relier les circuits de la Loire à vélo et du Thouet à vélo en passant par le Puy-Notre-Dame (Remarque : sur le circuit de la Loire à vélo : environ 50 000 cyclo-touristes/an et en moyenne un cyclotouriste dépense 65€/jour). Dans le cadre de ce projet, est envisagé un bouclage avec le territoire de la CCRDF (Cf. carte page ci-après) : la boucle du Sud-Saumurois. Le Thouet à vélo est un itinéraire interrégional qui participe d'une réflexion plus large pour créer un itinéraire entre les plages de Normandie (Ouistreham) et les plages de la Rochelle.

Sur le territoire de la CCRDF, le tracé de la boucle du Saumurois devrait assurer la jonction entre les principaux sites touristiques des communes de Dénezé (les fontaines et les dolmens de Saugré, la Cave aux sculptures), Rochemenier (moulin Gouré, village et Eglise en ruine de la Madeleine), Doué-la-Fontaine (centre-ville, les arènes, les Perrières), Forges, Meigné et les Ulmes (dolmens). Cette boucle devrait être mise en place pour la saison 2016.

Source : Conseil Général de Maine-et-Loire

De plus, il apparaîtrait opportun de développer sur le territoire, des itinéraires de randonnées équestres (surtout sur les communes des Ulmes et de Meigné), en lien avec les centres équestres en activité sur le territoire.

Projet de boucle vélo sud-Saumuroise, Source : office de tourisme de Doué-la-Fontaine, novembre 2014.

UNE OFFRE EN HOTELLERIE-RESTAURATION QUI SOUFFRE D'UN MANQUE DE DIVERSITE DANS LE PROFIL DE LA CLIENTELE

L'OFFRE ACTUELLE

L'offre en restauration et hôtellerie est assez diversifiée sur le territoire.

La structuration de l'hôtellerie - restauration

	Nombre établissements	Nombre chambres	Nombre places	Emploi en ETP
Hôtel	1	44	0	6
Hôtel - Restaurant	4	59	280	15
Restaurant	28	0	1 949	79
Total	33	103	2 229	100

Structuration de l'hôtellerie

	Nombre	Chambres
Non classé et Classé sans étoile	0	29
Classé 1 étoile	0	0
Classé 2 étoiles	5	0
Classé 3 étoiles	0	74
Classé 4 étoiles	0	0
Total Hôtellerie	5	103

Structuration de la restauration

	Nombre	Places
Restauration classique	23	1 616
Thématique - Spécialités	5	268
Restauration économique	1	300
Restauration rapide	3	45
Total Restauration	32	2 229

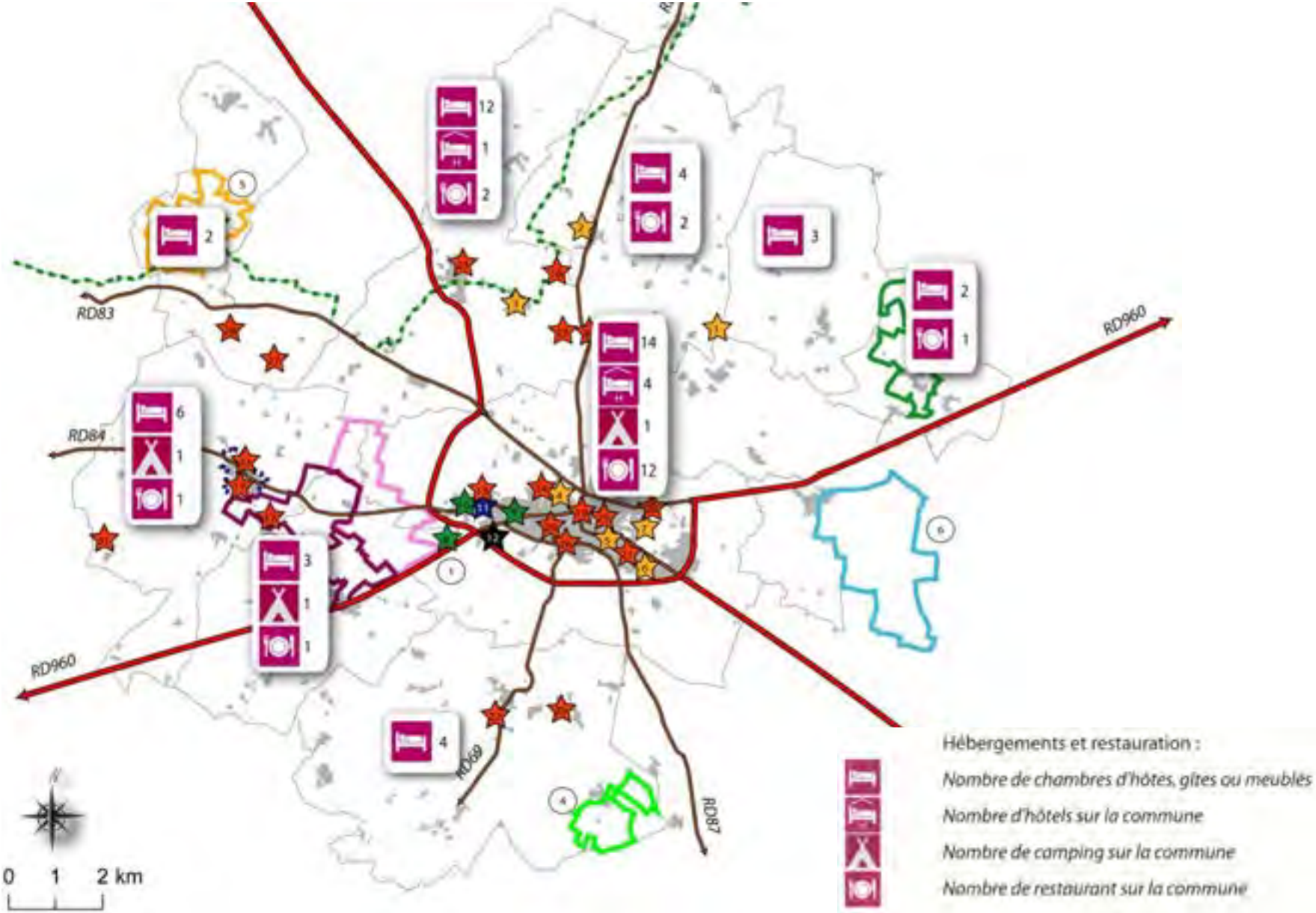
Structuration des établissements disposant d'un point chaud *

	Nombre
Economique	0
Rapide	0
Total	0

* Etablissements non comptés dans les chiffres de la restauration

CCI de Maine-et-Loire – DDT - Service Information, Enquêtes et Etudes Economiques

Extrait de la fiche de synthèse 2010 « Observatoire de l'hôtellerie-restauration », source : CCI 49, Actualisation avec les données du site www.atout-france.fr (décembre 2013)


RD83
RD84
RD960
RD960
RD69
RD87
0 1 2 km
Hébergements et restauration :
Nombre de chambres d'hôtes, gîtes ou meublés
Nombre d'hôtels sur la commune
Nombre de camping sur la commune
Nombre de restaurant sur la commune

Le territoire dispose de :

- 3 campings : le camping municipal de Doué-la-Fontaine qui propose 120 emplacements, actuellement classé 2 étoiles (mais avec un projet d'évolution rapide vers un classement 3 étoiles) ; le camping intercommunal des Grésillons à Saint-Georges-sur-Layon (entre les communes de Saint-Georges-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Dénezé-sous-Doué et les Verchers-sur-Layon) qui propose 30 à 40 emplacements ainsi que des chalets (capacité totale : 54) et le camping de la Vallée des Vignes de Concourson-sur-Layon qui est un camping privé fréquenté presque exclusivement par des touristes anglais ;

- un réseau d'environ 40 gîtes, chambres d'hôtes ou de meublés ;

- 4 hôtels sur la ville de Doué et 1 hôtel sur Rochemenier.

- plusieurs restaurants répartis sur la plupart des communes, en dehors de Brigné, Montfort et Forges.

Cette offre en restauration et hébergement, importante sur le territoire, ne pourrait pas survivre par une fréquentation uniquement touristique, du fait de la fermeture de la plupart des activités touristiques en période hivernale. Les professionnels de la restauration et de l'hôtellerie cherchent à diversifier leur clientèle en développant par exemple, le tourisme d'affaire. Plusieurs sites souffrent aussi de problèmes de mise en accessibilité.

DES POLITIQUES EN MATIERE DE TOURISME QUI SE STRUCTURENT ET SE CONCORDENT

Le schéma départemental du tourisme 2009-2015 a pour ambitions de répondre à 4 enjeux majeurs :
- enjeu d'identité touristique pour une attractivité renforcée
- enjeu du développement pour une offre plus compétitive et de qualité
- enjeu de marché pour des fréquentations optimisées
- enjeu d'organisation pour être efficace.

Ce schéma a comme fil conducteur la mise en avant de la Loire et du végétal et se structure autour de 4 grandes thématiques, qui fondent l'identité de l'Anjou et sont porteuses de développement : **la Loire** à laquelle s'apparentent **les troglodytes**, **le Végétal** auquel se rattache **le Vignoble.**

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 (troglo, 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.

La CCRDF met en place de nombreuses actions en faveur du tourisme : mise en place d'une signalétique et de panneaux interactifs, organisation de supports de communication (sets de table douessins) ou encore organisation d'animations.

L'office du tourisme intercommunal est situé à Doué-la-Fontaine ; il est le relais local de l'information auprès des touristes.

SYNTHESE ET ENJEUX DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

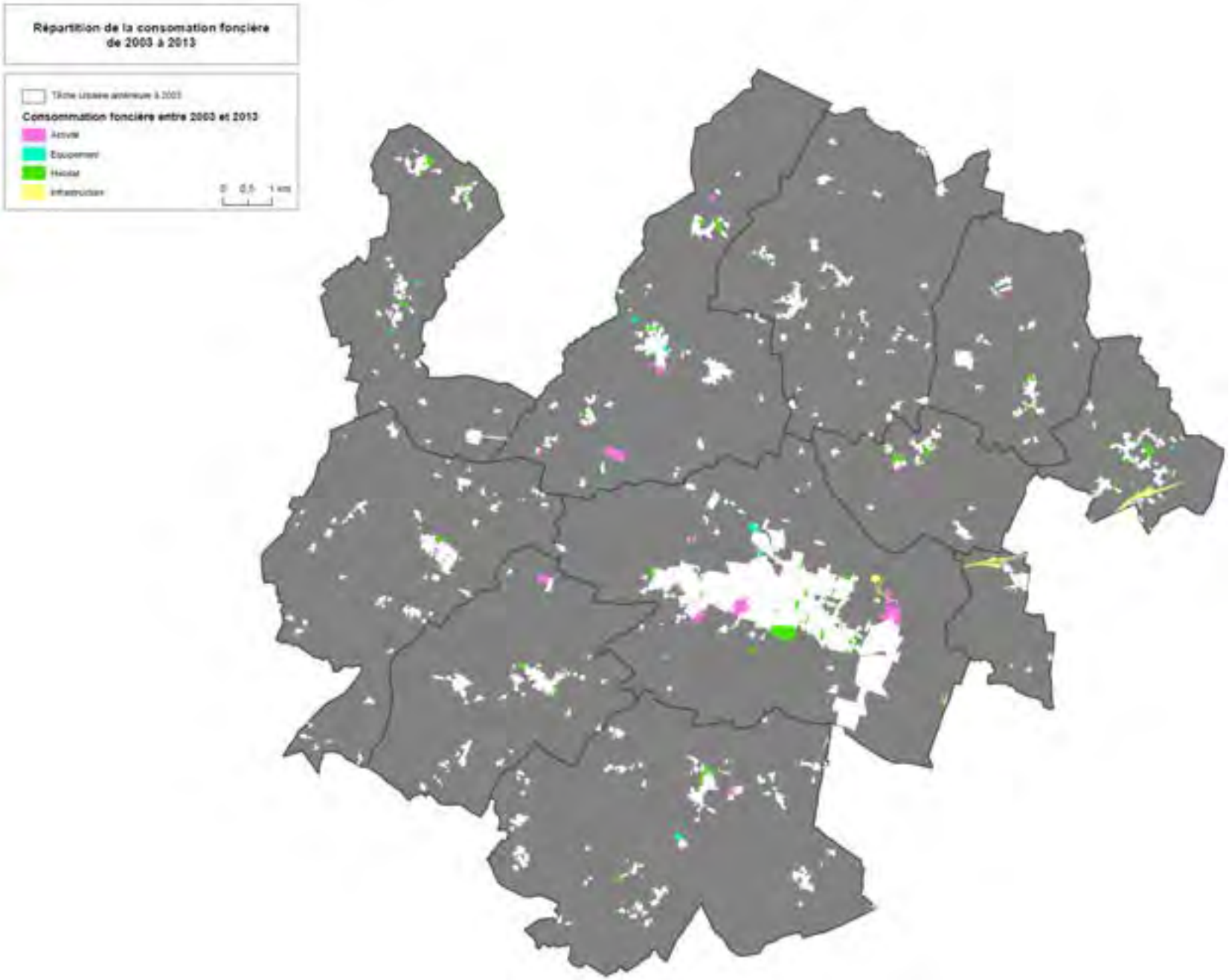
ATOUTS	FAIBLESSES
- un positionnement territorial stratégique sur un carrefour routier interrégional - une localisation au carrefour de plusieurs régions et territoires attractifs sur le plan touristique (la Vallée de la Loire et ses châteaux, la côte Atlantique, la Vendée avec le Puy du Fou, le Poitou avec son Futuroscope…) - une notoriété s'appuyant sur des éléments devenus identitaires (le Bioparc ,les roses, les vignes et le troglodytisme) - la présence d'un patrimoine original et diversifié : le troglodytisme - la présence d'un patrimoine architectural et historique qui pourrait être un atout mais dont la qualité patrimoniale est parfois gâchée par des mauvaises réhabilitation au sein des bourgs et dont les sites sont éparpillés sur le territoire (manque de mise en relation).	- la multiplicité des sites et des acteurs institutionnels qui n'aide pas à la mise en place d'une stratégie politique en matière de développement touristique et à sa lisibilité - une renommée touristique aujourd'hui limitée à quelques sites majeurs, ne permettant pas d'identifier le territoire comme ayant une réelle dimension touristique - les grands axes de desserte du territoire ne donnent pas à voir les paysages les plus intéressants (monotonie d'un paysage de plaine très marqué par les infrastructures de transport électrique, dans lequel l'impact de l'agglomération douessine et notamment sa façade industrielle est pregnante). - un territoire à l'écart des grands itinéraires vélo-tourisme (la Loire à vélo, le Thouet à vélo) et ne bénéficiant pas d'une desserte ferroviaire - une manque de qualification des espaces publics aux abords des sites et plus généralement une relative dispersion des sites (tant à l'échelle de la CCRDF que de la ville centre) qui ne facilitent pas la mise en place d'itinéraires touristiques préférentiels.

OPPORTUNITÉS	MENACES
- l'ouverture du Center Parc qui peut amener une clientèle potentielle nouvelle sur les sites touristiques douessins - la création du Grand Saumurois dans une perspective de coordination, fédération et de mise en cohérence des politiques touristiques - la réalisation de la scénographie des Perrières permettant de révéler le caractère extraordinaire des caves cathédrales - l'hôtel troglodyte à Rochemenier permettant de valoriser différemment le potentiel troglodytique - le Pôle d'Excellence Rural « le troglodytisme : richesse du territoire et moteur de l'économie touristique du Saumurois », levier financier important pour aider à la concrétisation des projets, - les labels Vignobles et Découvertes « Saumur Val de Loire » et « Val de Loire-Vallée du Layon » permettant de rendre plus lisible l'offre touristique et de favoriser le développement de l'œnotourisme sur le territoire.	- des sites touristiques ou des lieux d'hébergement dont la pérennité peut être remise en cause, si des investissements conséquents ne sont pas réalisés à court terme pour les mettre en adéquation avec les attentes actuelles des touristes et les normes sur l'accessibilité - l'accentuation de la pression foncière sur les communes entrant dans l'aire d'attractivité de Saumur et sur celles facilement accessibles depuis la route d'Angers, rendant difficile la maîtrise de l'urbanisation et contribuant ainsi à une banalisation des paysages - La perte d'identité architecturale du territoire du fait d'une non-maîtrise des effets de mode en matière de construction de maisons, et d'un positionnement au carrefour de plusieurs entités territoriales à l'identité architecturale différenciée, pouvant conduire à la généralisation des tuiles canal du fait d'un coût moindre

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Entre 2003 et 2013, 50,6 ha de foncier ont été consommés pour l'accueil ou l'extension d'activités (y compris les activités agricoles), soit une consommation annuelle de 5,06 ha. Cette forte consommation s'explique par le dynamisme économique du territoire au cours des 10 dernières années.

Cette consommation a principalement concerné la ville de Doué-la-Fontaine (Zone de la Saulaie et de la Petite Champagne), de Louresse-Rochemenier (extension de la zone artisanale les Justices pour les besoins de l'activité JUSTEAU) et des Verchers-sur-Layon (extension de l'entreprise la Verchéenne) (Cf. carte en page suivante).


Répartition de la consomation foncière
de 2003 à 2013
Consommation foncière entre 2003 et 2013
Activité
Equipement
Habitat
Infrastructure
0 0,5 1 km

LE BILAN DES POTENTIELS RESTANT

L'ENVELOPPE DES ESPACES BATIS ET L'ESTIMATION DES CAPACITES FONCIERES EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

Les cartes suivantes identifient :

- les enveloppes bâties des zones d'activité,

- les espaces à conserver non bâtis correspondant à :

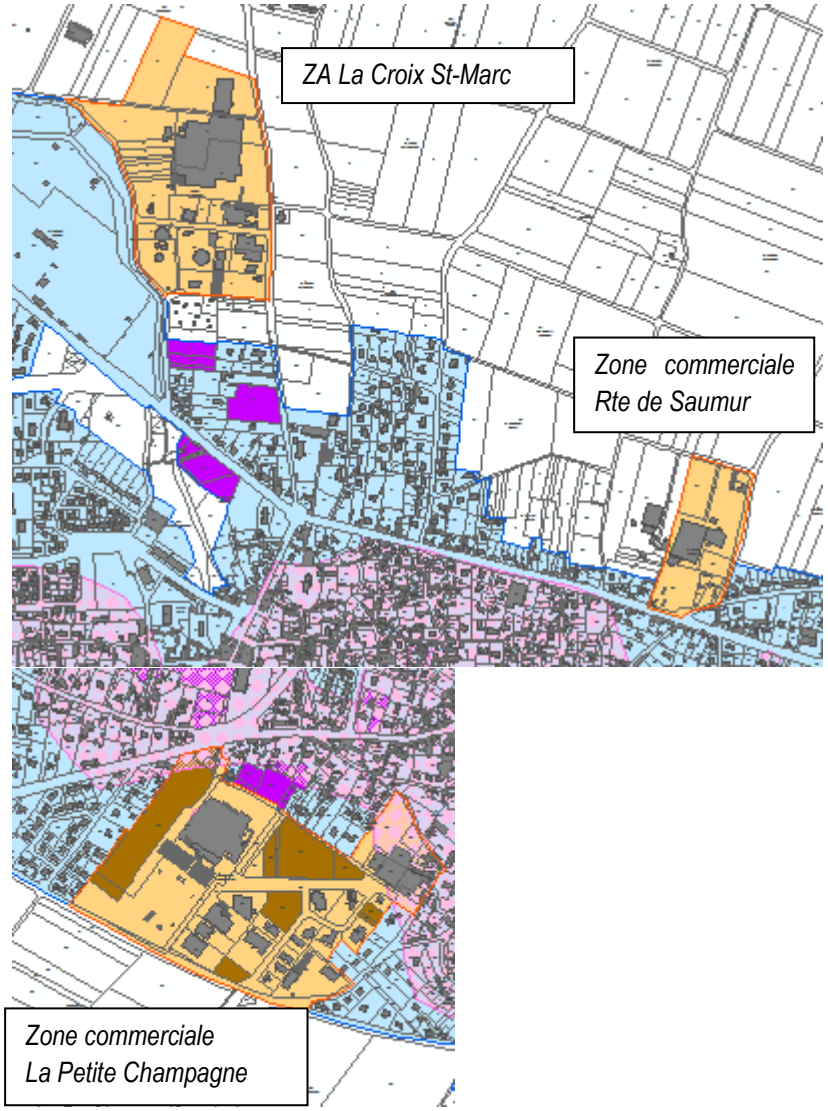
  - Des espaces cultivés (vignes, jardins potagers)
  - Des éléments importants de la trame végétale (parc, boisement, espace tampon par rapport aux activités, aux exploitations agricoles ou aux espaces naturels)
  - Des zones sous-cavées (pouvant être boisées)

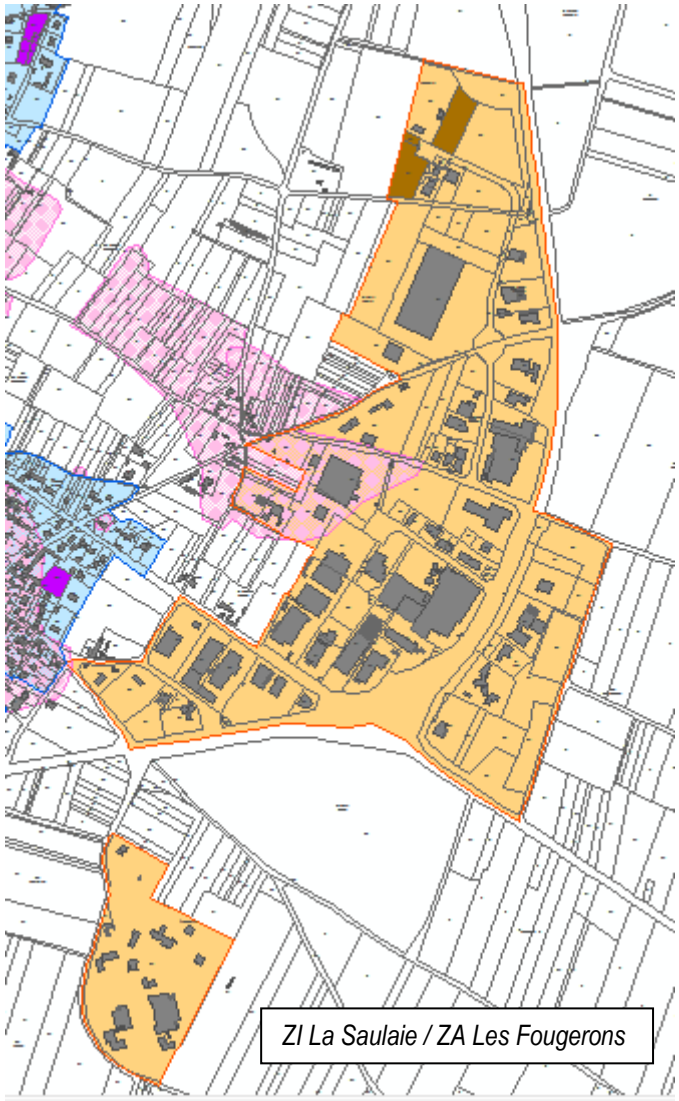
- les potentiels identifiés au sein des enveloppes urbaines :

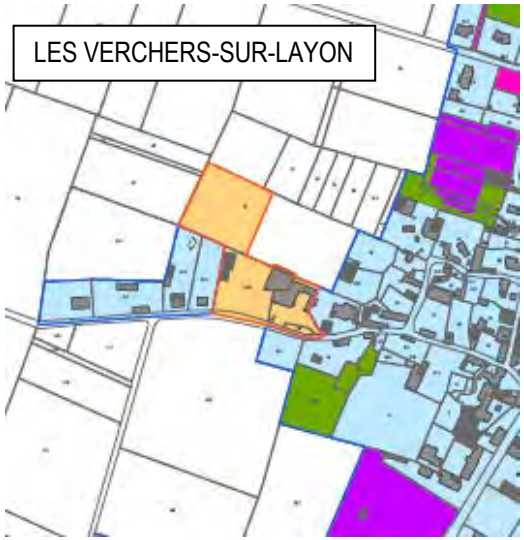
  - Le potentiel en cours de commercialisation pour l'habitat
  - Le potentiel de densification au coup par coup dit « en diffus » pour l'habitat
  - Le potentiel de densification à organiser pour l'habitat
  - Le potentiel disponible pour les activités (à ce niveau n'ont pas été intégrées les réserves foncières faites par les entreprises en place pour leur propre développement).

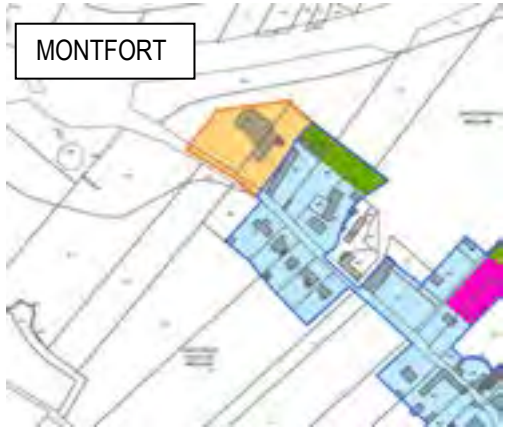
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au 1er janvier 2016

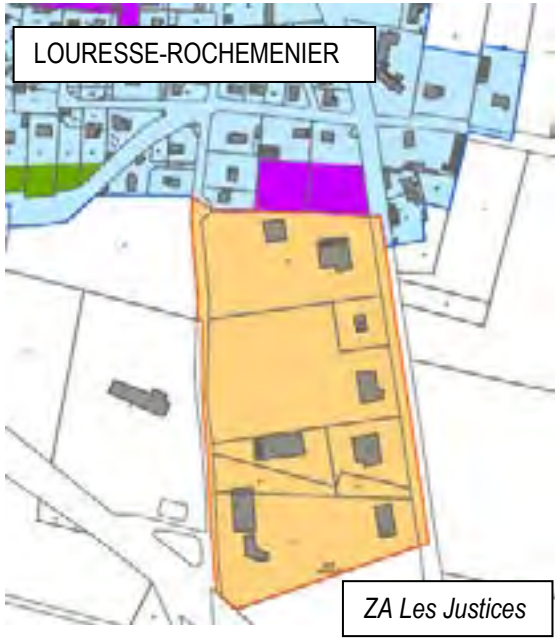
- Enveloppe des espaces bâtis pour de l'habitat
- Espace à conserver non bâti
- Potentiel en cours de commercialisation
- Potentiel en diffus
- Potentiel à organiser
- Enveloppe des espaces bâtis pour de l'activité
- Potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour les activités

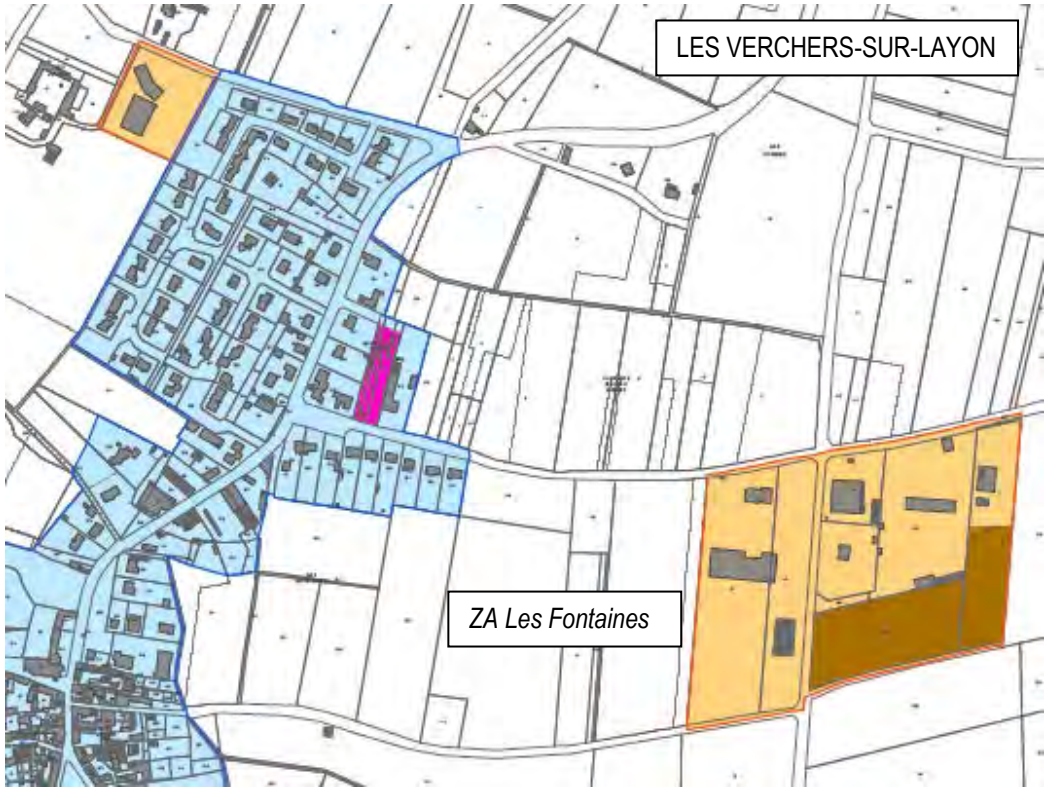

ZA La Croix St-Marc
Zone commerciale
Rte de Saumur
Zone commerciale
La Petite Champagne


DOUE-LA-FONTAINE
ZI La Saulaie / ZA Les Fougerons


LES VERCHERS-SUR-LAYON


MONTFORT


LOURESSE-ROCHEMENIER
ZA Les Justices


LES VERCHERS-SUR-LAYON
ZA Les Fontaines

commune	Enveloppe urbaine Activité	Potentiel activités
BRIGNE		
CONCOURSON-SUR-LAYON	2,78	0,52
DENEZE-SOUS-DOUE	0,92	
DOUE-LA-FONTAINE	114,07	5,84
FORGES		
LES ULMES	0,87	
LES VERCHERS-SUR-LAYON	8,62	1,66
LOURESSE-ROCHEMENIER	7,49	
MEIGNE		
MONTFORT	0,57	
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON		
Total CCRDF	**135,31**	**8,03**

LES ULMES

CONCOURSON

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. LA POPULATION

2. LE LOGEMENT

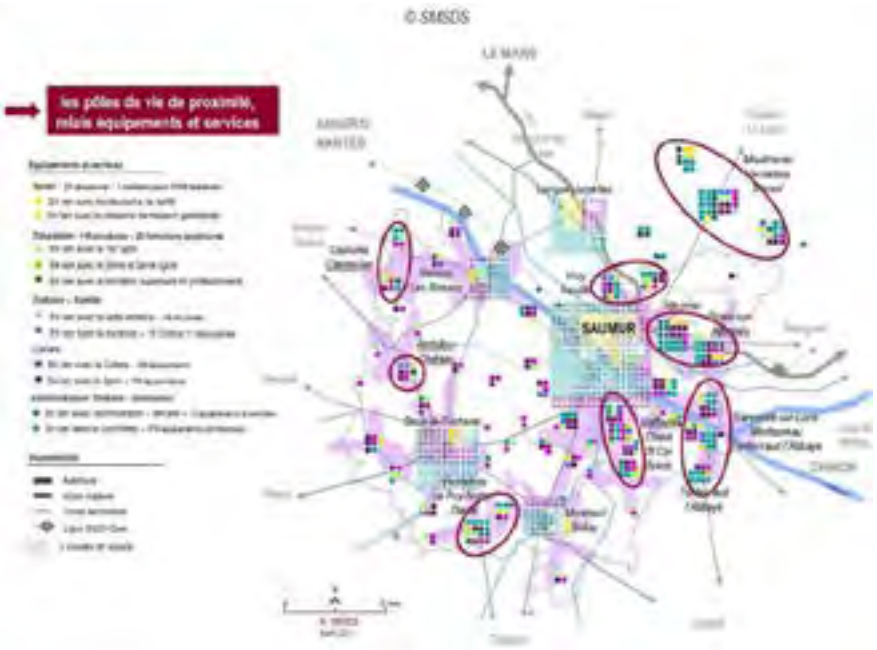
3. L'ECONOMIE LOCALE

4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

5. LA MORPHOLOGIE URBAINE

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS

ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : UNE OFFRE CONCENTREE SUR L'AGGLOMERATION SAUMUROISE



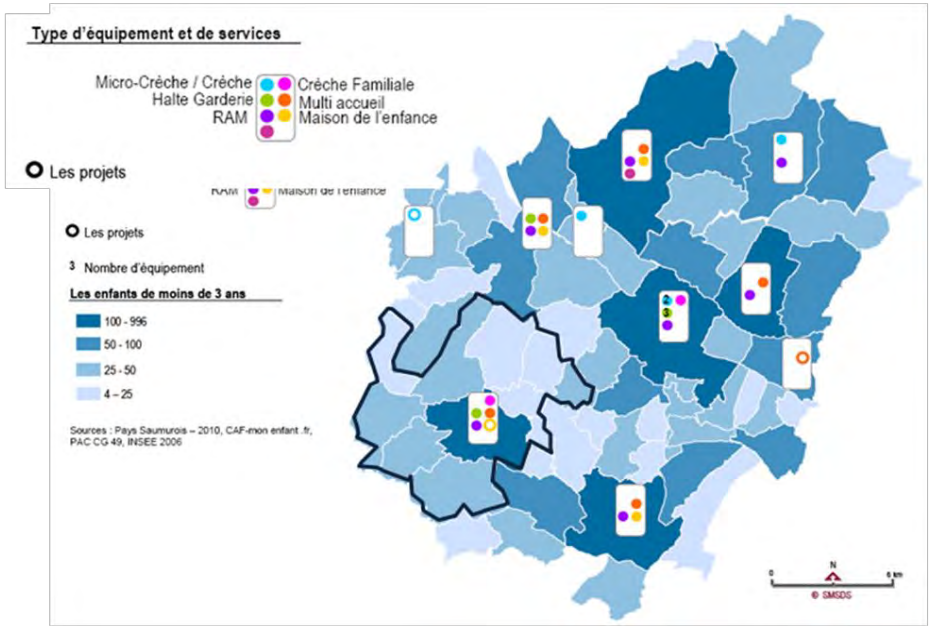
Carte extraite du rapport de diagnostic du SCoT du Grand Saumurois, décembre 2013.

A l'échelle du Grand Saumurois, Saumur recense les équipements métropolitains : lycée, enseignement supérieur, équipements administratifs majeurs (CAF, Pôle Emploi, Impôts…), équipements de santé majeurs : centre hospitalier avec formation, maternité et clinique chirurgicale, équipements sportifs, de loisirs et culturels (un tiers des équipements du territoire) : aérodrome, golf, théâtre, médiathèque, …

A l'échelle du Grand Saumurois, Doué-la-Fontaine est bien identifiée comme ville-centre et comprend l'offre la plus importante en équipements et services de la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine : pour la santé, pour l'éducation, pour l'enfance, la famille et pour l'administration, le tertiaire et les commerces.

ÉQUIPEMENTS LIES A L'ENFANCE ET A LA JEUNESSE

EQUIPEMENTS LIES A LA PETITE ENFANCE



Localisation des équipements liés à la petite enfance, source : extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois.

Les services liés à la petite enfance du territoire sont regroupés sur la ville de Doué-la-Fontaine. A l'échelle du Pays du Grand Saumurois, la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine offre la meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

Actuellement, le territoire comporte :

- une halte-garderie (18 enfants)

- une crèche,

- un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM).

Une maison de la Petite Enfance a ouvert ses portes fin 2014. Celle-ci regroupe la RAM (qui se déplacerait) ainsi qu'un espace multi-accueil de 20 places (12 places permanentes, 6 places d'accueil d'urgence +/- 2 places) regroupant la halte-garderie et la crèche familiale.

Un réseau d'assistantes maternelles (139 sur le territoire dont 92 sur Doué), ainsi que l'accueil des enfants à partir de 2 ans au sein de écoles du territoire permettent de compéter cette offre. Une Maison d'Assistante Maternelle est d'ailleurs actuellement en projet sur le territoire.

En théorie, le nombre de place offert est suffisant pour répondre aux besoins sur le territoire. Pourtant, des places existent chez les assistantes maternelles et des parents ne trouvent pas de solutions de garde adaptées aux temps partiels ou aux horaires atypiques.

EQUIPEMENTS LIES A L'ENFANCE

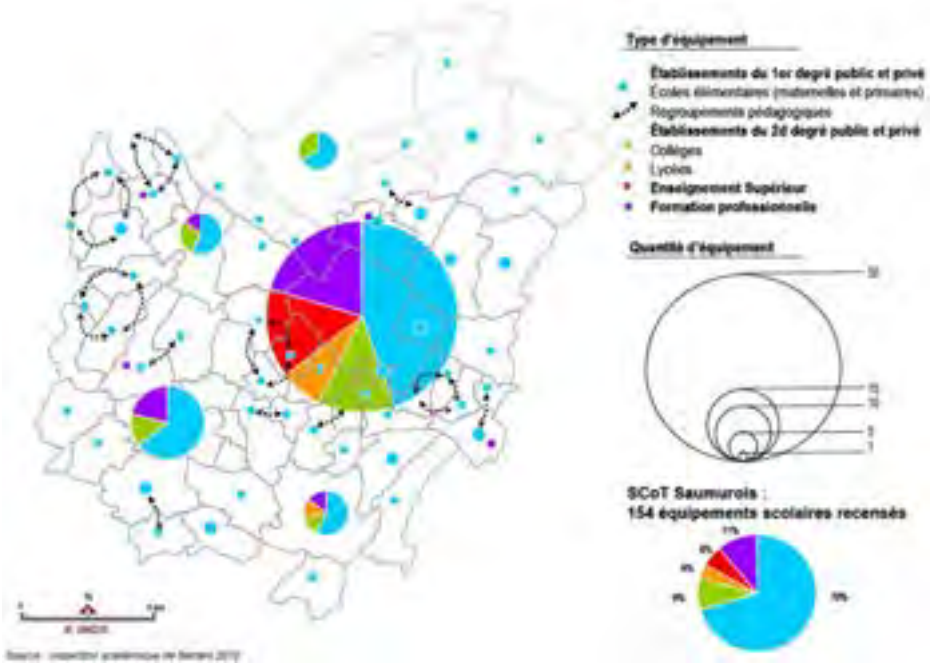
Des solutions d'accueil des enfants de 6 à 11 ans existent sur certaines communes du territoire :

- Doué-la-Fontaine : l'accueil de loisirs de Soulanger, le centre des Raquins et l'opération Tickets sport permettent l'accueil des enfants mercredis et vacances scolaires. Le centre de Soulanger est actuellement en projet de restructuration. Le centre des Raquins est éloigné du centre-ville et pose des problèmes de liaison par rapport aux communes rurales (absence de navette des communes alentours vers les le centre) ou de fréquentation en dehors des heures d'ouverture.

- Les Verchers-sur-Layon et Les Ulmes : possèdent un centre de loisirs accueillant des enfants pendant la période estivale.

ENSEIGNEMENT

ENSEIGNEMENT SECONDAIRE



Pour l'enseignement secondaire, plusieurs établissements sont localisés à Doué-la-Fontaine :

- Un collège public : le collège Lucien Millet
- Un collège privé : le collège Saint-Joseph

Pour ces deux établissements, aucun besoin particulier n'est identifié pour les années à venir.

- Un centre de formation : la maison familiale rurale La Riffaudière (MFR)

De rayonnement bien plus large que la CCRDF, cet établissement accueille 170 jeunes de la 4ème à la terminale ou en formation en alternance, provenant du bassin douessin, du saumurois en général et des Deux-Sèvres. Il propose aussi des formations pour adultes (le public provient alors principalement de Saumur).

L'internat comprend 90 couchages et les travaux pour l'adaptation des bâtiments pédagogiques sont en cours de finition. Il n'y a donc aucun besoin identifié pour les années à venir.

En plus de ces établissements, l'AFPA propose des formations professionnelles.

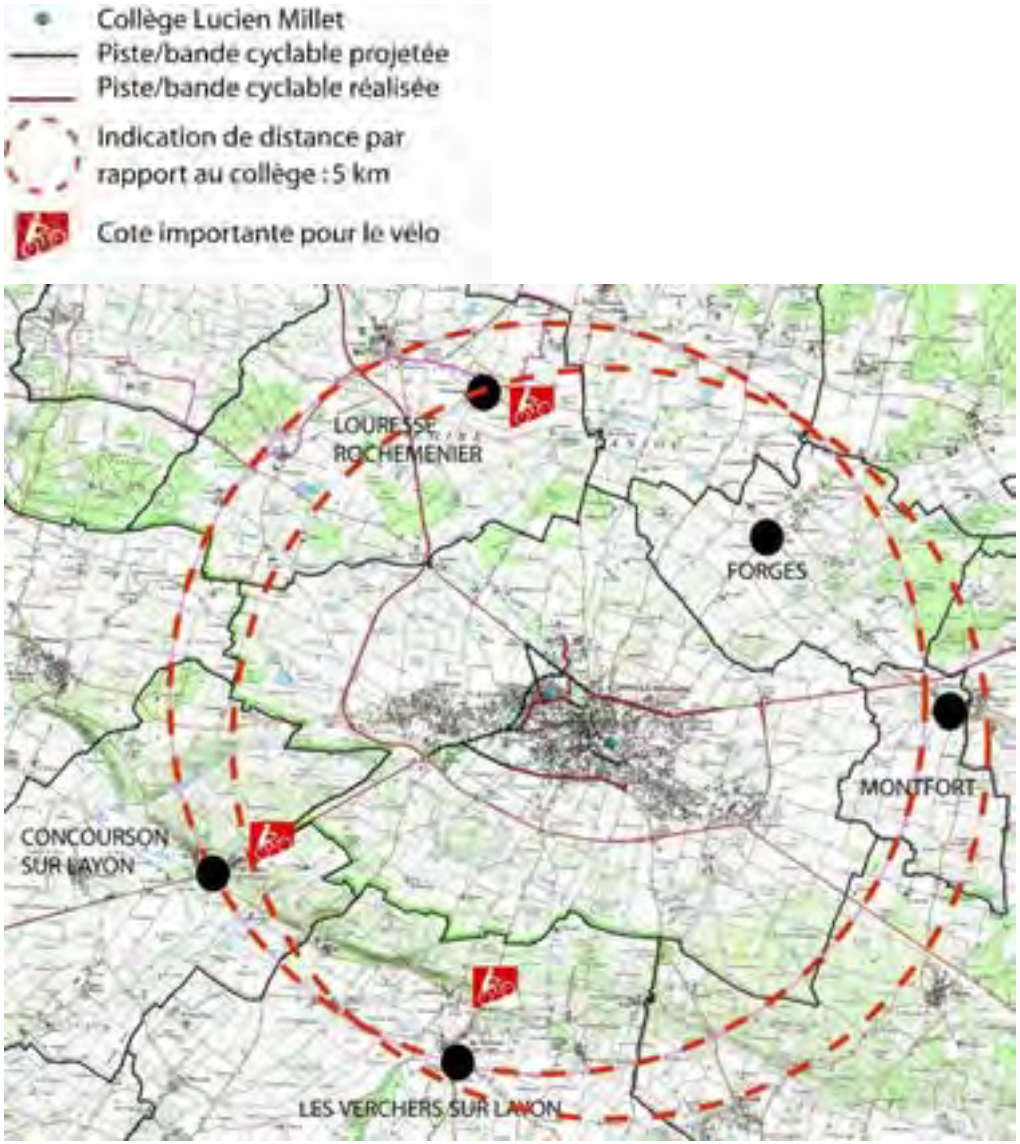
ZOOM SUR LES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS VERS LES COLLEGES

Respectivement, une centaine d'élèves se rend à chaque collège en vélo (Collège Lucien Millet et collège Saint-Joseph).

Peu de communes sont localisées à des distances « admissibles » pour faire les déplacements en vélo très facilement, hormis Forges et Montfort.

Outre la distance, la pente peut être un facteur bloquant : le cas pour Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon ou Louresse-Rochemenier.

Les cheminements empruntés par les collégiens au sein de Doué-la-Fontaine ne sont pas connus précisément.



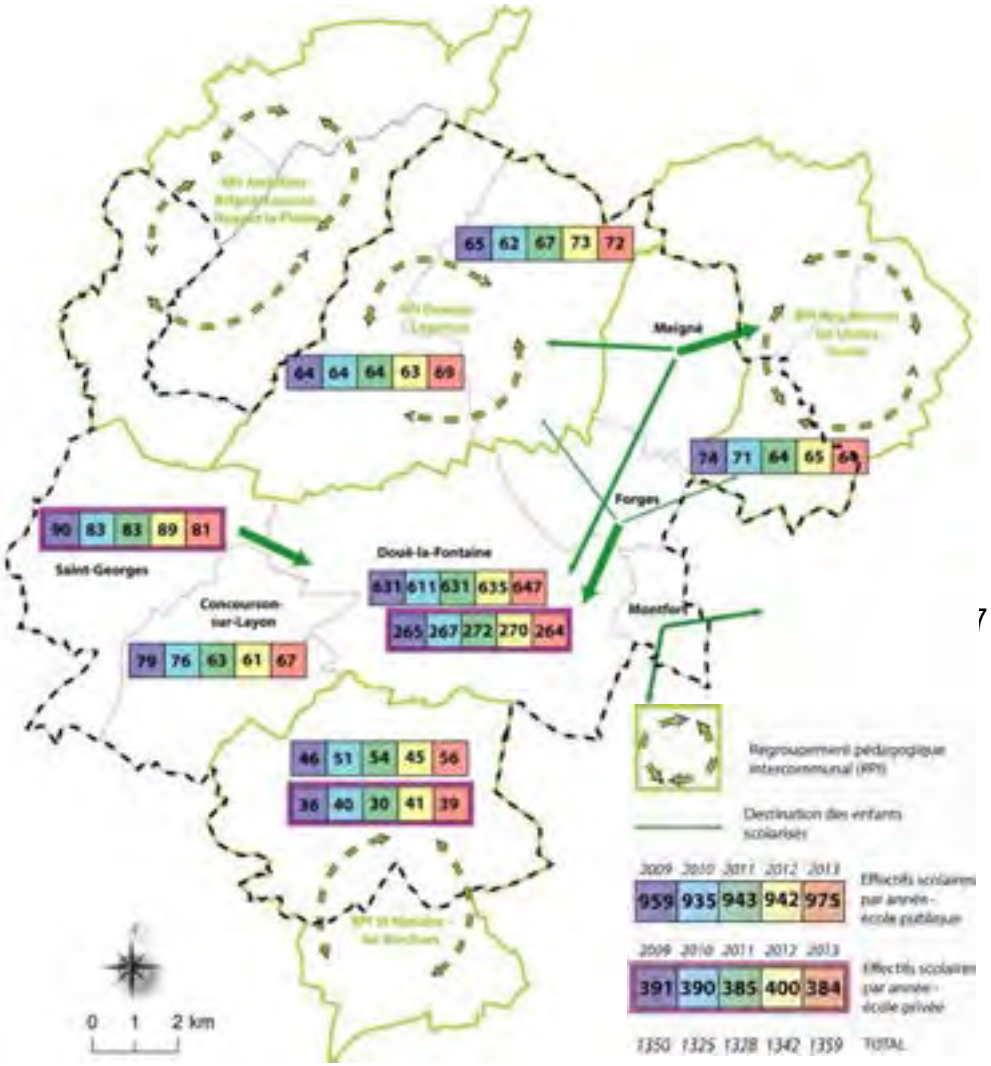
ENSEIGNEMENT PRIMAIRE

L'offre pour l'enseignement primaire est relativement hétéroclite sur le territoire :

- des communes sont « autonomes » dans leur fonctionnement : Doué-la-Fontaine et Coucourson-sur-Layon,
- des communes sont en regroupement pédagogique sur le territoire (RPI Dénezé-Louresse), ou en regroupement avec des communes à l'extérieur du territoire (RPI Rou-Marson-Les Ulmes, RPI Saint-Macaire-Les Verchers),
- des communes ne disposent pas d'école et les enfants sont scolarisés principalement dans des écoles du territoire (Forges, Meigné),
- des communes ne disposent pas d'école mais les enfants sont scolarisés au sein de communes hors territoire (Brigné : RPI Louerre-Ambillou-Noyant-la-Plaine-Brigné et Montfort : RPI Courchamps-Cizay),
- Enfin, le territoire comprend une commune dont l'école est exclusivement privée (Saint-Georges-sur-Layon).

Toutes les écoles disposent d'un restaurant scolaire et assurent l'accueil périscolaire.

Des travaux importants devraient être réalisés sur l'école Maurice Duveau (centre-ville de Doué-la-Fontaine), qui souffre d'une baisse régulière de la fréquentation du fait de dysfonctionnements (accès peu lisible) et d'un défaut d'image important. Le projet n'est pas défini à ce jour (réhabilitation ou déconstruction/reconstruction), mais il devrait constituer l'un des enjeux des années à venir dans le cadre d'une réflexion plus globale sur la restructuration du centre-ville.



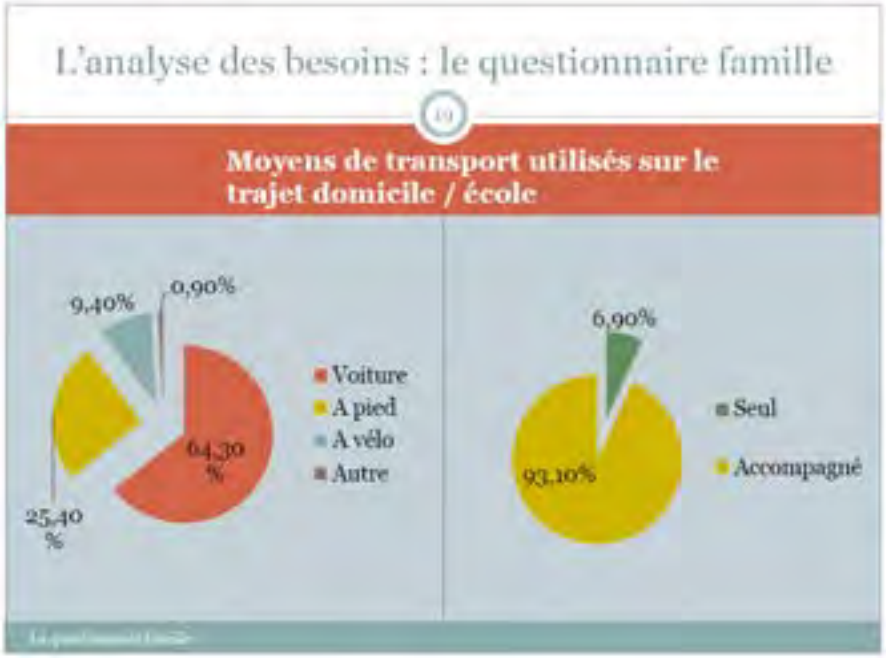
Carte de l'organisation et de la répartition des effectifs sur le territoire pour l'enseignement primaire, URBAN'ism, données communauté de communes.

ZOOM SUR LES PRATIQUES DE DEPLACEMENTS DES VERS LES ECOLES

Des enquêtes ont été réalisées dans le cadre de la mise en place de la réforme des rythmes scolaires. Les résultats de ces enquêtes permettent de connaître les modes de transport utilisés par les élèves dont les parents ont répondu (enquête sur l'année 2013-2014).

Pour Doué-la-Fontaine :

La majorité des déplacements domicile-école était effectuée en voiture. Environ 35% des déplacements étaient réalisés en voiture ou en vélo.

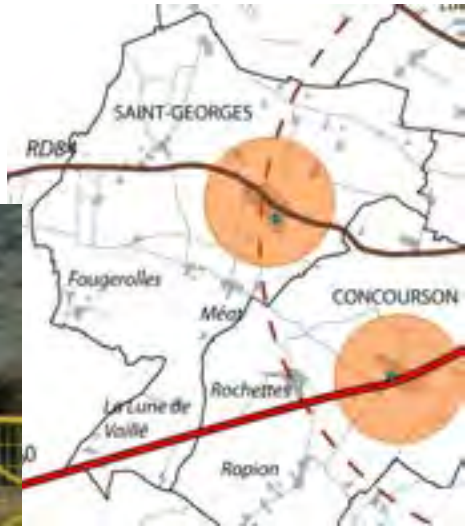


Extrait des résultats de l'enquête, 634 questionnaires distribués, 453 questionnaires remplis (73%).

Pour Saint-Georges-sur-Layon : (environ 50 familles interrogées, 46 retours)

32 familles habitaient dans le bourg de Saint-Georges et 14 familles en dehors du bourg :

- 22 se déplaçaient à pieds,
- 32 se déplaçaient en voiture,
- 13 en vélo



Pour Concourson-sur-Layon : (57 familles, 35 questionnaires remplis)

- 28 se déplaçaient en voiture,
- 14 se déplaçaient à pieds,
- 4 en vélo.

ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS

La majorité des équipements sportifs est localisée à Doué-la-Fontaine (Cf. carte ci-contre), mais quelques équipements structurants sont aussi présents sur d'autres communes (stade de football aux Verchers, centre équestre à Meigné, projet d'activité équestre aux Ulmes).

Une grande partie des équipements sportifs est de compétence communautaire, hormis le stade des Petites Rivières (Les Verchers-sur-Layon), le Racing Club du Douessin omnisport ainsi que les terrains omnisports situés à proximité de la salle Henri Chatenay, qui restent de compétence municipale.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS COMMUNAUTAIRES

La salle omnisports Henri Chatenay :

Cette salle a été rénovée en 2004, elle dispose d'une salle d'évolution de 800 m², de vestiaires et de sanitaires, de gradins mobiles pouvant accueillir jusqu'à 80 spectateurs et d'un hall d'accueil servant de lieu de réunion.

Cette structure accueille les activités de nombreux clubs tels que le hand, le basket, la gym entretien, la gymnastique sportive, le karaté, le volley, le tir à l'arc, le roller, l'athlétisme ainsi que les activités d'éducation physique et sportive du collège Lucien Millet et des écoles primaires de la ville de Doué-la-Fontaine, puis des animations municipales et intercommunales. (Source : www.ville-douelafontaine.fr)

A proximité de cette salle, le terrain multi-sport (mais qui est de la compétence de la ville de Doué-la-Fontaine) est équipé de 2 panneaux de basket, de buts de foot et de hand et permet donc la pratique des jeux de ballons.

La salle omnisports René Drann :

Cette salle dispose d'une surface de salle de 924 m², de vestiaires et de sanitaires, de gradins pouvant accueillir jusqu'à 300 spectateurs, d'un dojo comprenant un tatami installé sur un plateau amortissant d'une surface de 162 m² (où se déroulent les activités du club de danse et de judo), ainsi que d'un hall d'accueil servant de lieu de réunion.

Cette structure accueille les activités de nombreux clubs tels que le hand, le basket, la gym relax, la gymnastique sportive ainsi que les activités d'éducation physique et sportive du collège Saint-Joseph et des écoles primaires de la ville de Doué-la-Fontaine, puis des animations municipales et intercommunales.

La salle de sport René Gouraud :

Cette salle, initialement municipale, a été mise en service en 1988. Elle est équipée de deux surfaces identiques de 720 m². Chacune est équipée d'un terrain de tennis et

d'un terrain de basket. Les deux terrains sont séparés par des blocs vestiaires et sanitaires ainsi que par une salle de réunion.

Cette salle de sport accueille le club de tennis ainsi que les activités d'éducation physique et sportive des collèges, de la maison familiale et des animations municipales et intercommunales.

Le centre aquatique :

Le centre aquatique communautaire a ouvert ses portes au cours de l'été 2008. Il est composé d'un bassin de compétition et d'entraînement de 25 mètres, d'un bassin ludique équipé de jeux d'eau intégrant un bain bouillonnant , d'une pataugeoire, d'un toboggan avec bassin de réception de 25 m², d'un espace détente comprenant un hammam et un sauna, d'une salle de remise en forme et d'un espace de plage extérieure.

Le stade Marcel Habert :

Le stade est situé route d'Angers, proche du camping municipal. Il est équipé d'une piste d'athlétisme et de différents types de sautoirs. Au centre de la piste d'athlétisme est disposé un plateau sportif composé d'un terrain de hand, d'un terrain de basket et d'un terrain de volley. Le stade est aussi équipé de 4 courts de tennis, dont un en synthétique et de salles de réunion.

Les activités sportives :

De nombreux clubs et associations sportives sont actifs sur le territoire et comptent de nombreux licenciés. A titre d'exemple, le Racing Club du Douessin compte 2107 adhérents sportifs pour l'année 2013-2014 et propose 26 sports différents. Sur ces adhérents : 50% habitent Doué-la-Fontaine, 25% des autres communes de la communauté de communes et 25% sont des adhérents hors territoire.

Brigné, Coucourson et Louresse sont associées à l'ASVR (Association Sportive des Villages Réunis) pour les activités sportives, qui ont lieu en dehors du territoire, sur la commune d'Ambillou-Château.

Les équipements de loisirs de plein air

La coulée verte de Doué-la-Fontaine est un équipement extérieur de loisirs majeur pour le territoire qui a été co-conçu avec les habitants. Cet espace de loisirs comporte un certain nombre d'usages et de petits équipements (aires de jeux, théâtre de verdure, espaces de promenade, skateparc, aires de pique-nique, terrains de boules, aires de stationnement, sanitaires…). Son aménagement est progressif et se poursuivra dans les années à venir (une troisième tranche de travaux est d'ores et déjà programmée).

Plan général de l'aménagement de la coulée verte, Source : mairie de Doué-la-Fontaine

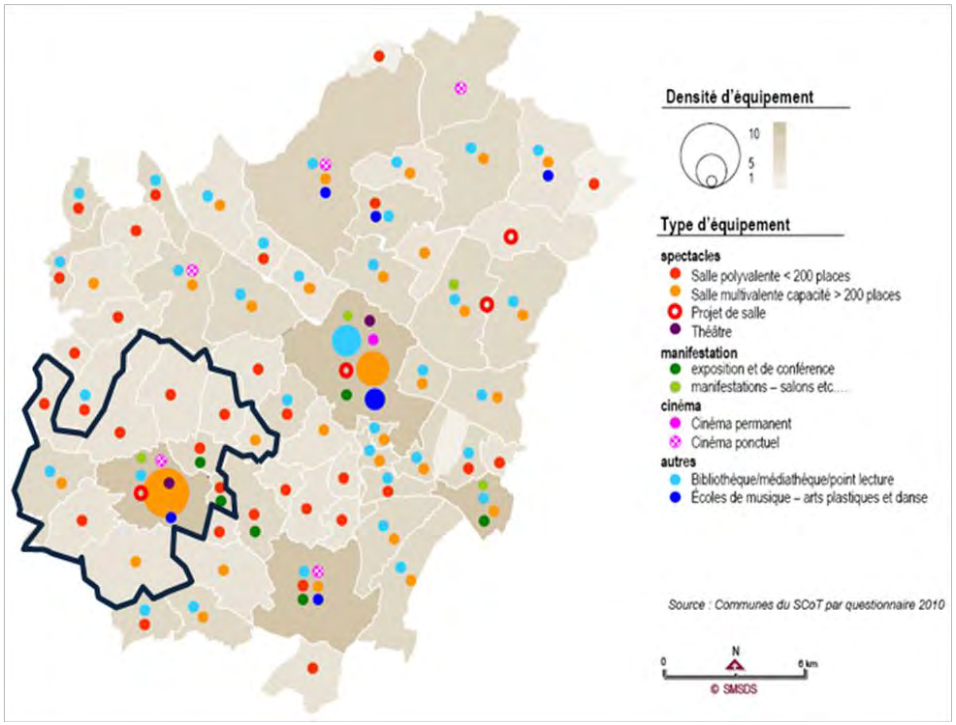
La plupart des communes dispose d'un petit espace de loisir de plein air de proximité (espace aménagé avec quelques jeux, du mobilier urbain…).

ACTIVITES CULTURELLES

Les équipements structurants majeurs sont localisés à Doué-la-Fontaine. Saint-Georges-sur-Layon dispose aussi d'une bibliothèque.

Autour de cette offre, un maillage de salles communales permet le déploiement d'activités culturelles sur l'ensemble du territoire (voire d'un territoire plus large), animées par le réseau associatif.

L'offre est cependant inégale et peut être inexistante sur certaines communes.



Carte de la répartition des équipements, source : extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois, 2010.

LES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES :

L'école de musique intercommunale du Saumurois :

Cette école regroupe les communes de Saumur, de Montreuil-Bellay et la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine. Au sein de l'antenne de Doué-la-Fontaine sont dispensés des enseignements d'éveil musical (grande section et CP), de formation musicale 1er cycle et début de 2ème cycle, de chant choral enfant, de formation instrumentale : piano, synthétiseur, accordéon, guitare, guitare électrique, violon, flûte traversière, flûte à bec, clarinette, saxophone, trompette, batterie, atelier djembé et musique d'ensemble.

Des attentes fortes existent pour la rénovation des bâtiments et des études devraient être lancées sur la rénovation ou réhabilitation du bâtiment. Des évolutions du site pourraient être envisagées dans les années à venir.

Le théâtre Philippe Noiret :

Ce théâtre a été inauguré en 1933 et rénové en 1999. Il peut accueillir 328 spectateurs et comporte un ascenseur pour assurer son accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Cette structure accueille les spectacles de la saison culturelle, les écoles, les associations et les projections de film (association de cinéma temporaire). Il peut aussi être loué pour des spectacles, des assemblées générales et des réunions professionnelles.

En 2013, le théâtre a compté autour de 5000 entrées payantes. Le nombre d'entrées individuelles tend à augmenter alors que le nombre d'abonnements annuels est en baisse.

La saison culturelle est composée de :

- 21 spectacles de théâtre
- festival des contes au sein de la bibliothèque
- projection de films documentaires.

Les bibliothèques :

La bibliothèque, située à Doué-la-Fontaine, est composée d'un espace de 570 m² dédié à la lecture et aux multimédias (26000 documents en prêt et en location). Cet équipement pose des problèmes de mise en accessibilité.

La bibliothèque de Saint-Georges-sur-Layon (1700 livres et plusieurs abonnements à des revues) n'est pas un équipement communautaire mais un équipement mis à disposition de la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine. Elle est ouverte les mardis après-midi, mercredis matins et samedi après-midi et est animée par la permanence de 11 écoles.

Des synergies pourraient être trouvées entre les deux sites afin de mutualiser, par exemple, les ouvrages.

LES EQUIPEMENTS MUNICIPAUX :

La totalité des communes dispose d'au moins une salle communale, même si les capacités de celles-ci et leur état peut varier fortement.

Commune	Salle et capacité
Brigné	Salle familiale : 150 places *salle inaugurée en juillet 2014*
Concourson-sur-Layon	Salle des fêtes : 150 personnes Salle de réunion : 40 places
Dénezé-sous-Doué	Salle des fêtes : 150 personnes
Doué-la-Fontaine	Salle des Arts : réservée aux expositions, 80m² Salle des Halles des Arènes : 350 à 450 personnes Amphithéâtre des arènes : 1360 personnes Salle des fêtes de Douces : 150 personnes Maison de quartier de Soulanger : 80 personnes Site des Perrières : 80 personnes Salle du Petit Anjou : 120 personnes Salle de l'Avenir : 250 personnes Salle du Bosquet : 56 personnes
Forges	Salle-des-fêtes : 80 personnes
Louresse-Rochemenier	Salle familiale : 80 personnes Salle des fêtes : 150 personnes Salle des Aînés : 35 personnes Salle des Tilleuls : salle de réunion
Meigné	Salle des loisirs
Montfort	Salle des loisirs
Saint-Georges-sur-Layon	Salle des fêtes : 250 personnes Foyer des jeunes
Les Ulmes	Salle de la Maligny : 242 personnes Salle du Mousseau : 120 places
Les Verchers-sur-Layon	Maison des associations Salle des loisirs Salle d'Argentay : 20-30 personnes

SANTE

Le pôle hospitalier de Saumur dispose d'un service d'urgences, d'une maternité et d'un secteur psychiatrique.

Doué-la-Fontaine comporte trois établissements hospitaliers :

- l'hôpital local, un centre hospitalier de proximité (42 patients par jour en moyenne sur l'année 2013) avec soins de suite, médecine et rééducation ;

- les Récollets, une maison de convalescence et soins de suite (42 patients par jour de moyenne) ;

- l'Hospitalisation à domicile (HAD) se déplace dans tout le Saumurois et a pris en charge 40 patients par jour en moyenne en 2013.

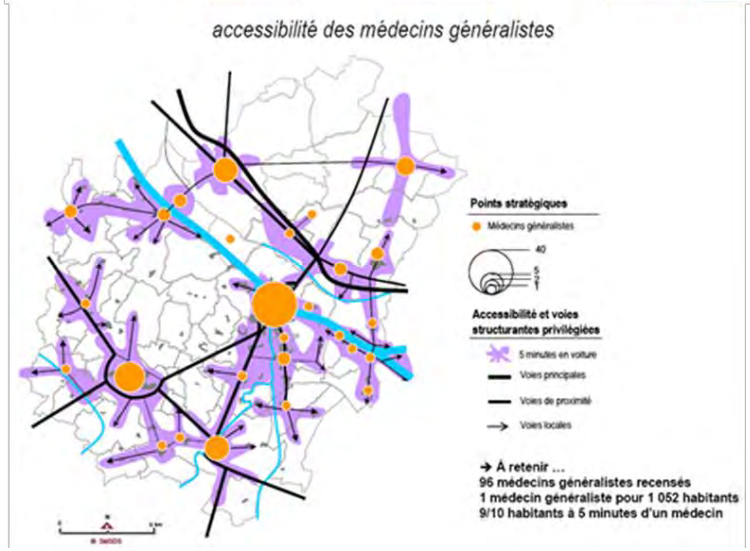
Les bâtiments sont en travaux actuellement et vont être, à terme, entièrement réhabilités ; aucun besoin nouveau n'est identifié pour les 10 ans à venir.

Réseau hospitalier interrégional, Source : extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois.

Selon les données issues du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois, le territoire dispose d'une densité médicale faible : 0,89 médecin généraliste pour 1000 habitants sur la CCRDF contre 1,03 en moyenne nationale et 1,05 en moyenne départementale.

Densité de professionnels de la santé pour 1 000 habitants

	CA SLD	Densité	CDC GENNES	Densité	CDC LOIRE LONGUE	Densité	CDC DOUE	Densité
Généralistes	64	1,04	5	0,68	16	0,9	11	0,89
Spécialistes	136	2,20	7	0,96	26	1,4	26	2,11
Infirmiers	28	0,71	8	1,09	11	0,6	4	0,32
TOTAL	228	3,95	20	2,73	53	2,9	41	3,32



Densité de professionnels de la santé pour 1000 habitants, source : diagnostic du SCoT du Grand Saumurois.

Ces chiffres mettent également en évidence la très faible densité en infirmiers sur la CCRDF : 0,32 pour 1000 habitants (contre 0,5 pour le territoire du SCoT, 0,6 pour le département et 1,07 pour la France). Dans les faits, ces chiffres seraient plus élevés du fait de la non-prise-en-compte d'infirmiers libéraux sur le territoire.

La densité en professionnels de santé de la CCRDF est cependant la plus élevée des pôles secondaires du Pays Saumurois, et une grande partie du territoire se situe à

moins de 5 minutes d'un médecin généraliste. Cependant, l'âge des médecins actuels laisse présager un manque dans les années à venir, d'autant plus que le renouvellement a été assez faible au cours des dernières années.

L'absence de services de santé sur les autres communes de la CCRDF ne semble pas poser de problème en terme de fonctionnement, dans la mesure où l'offre sur Doué est adaptée aux besoins. Pour autant cette situation rend primordiale la mise en place de transport solidaire pour l'accès aux services médicaux, et entraîne une demande de plus en plus importante de la part des personnes âgées d'un logement à Doué-la-Fontaine, pour se rapprocher des services.

ACTION SOCIALE

LES EQUIPEMENTS RELATIFS A L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

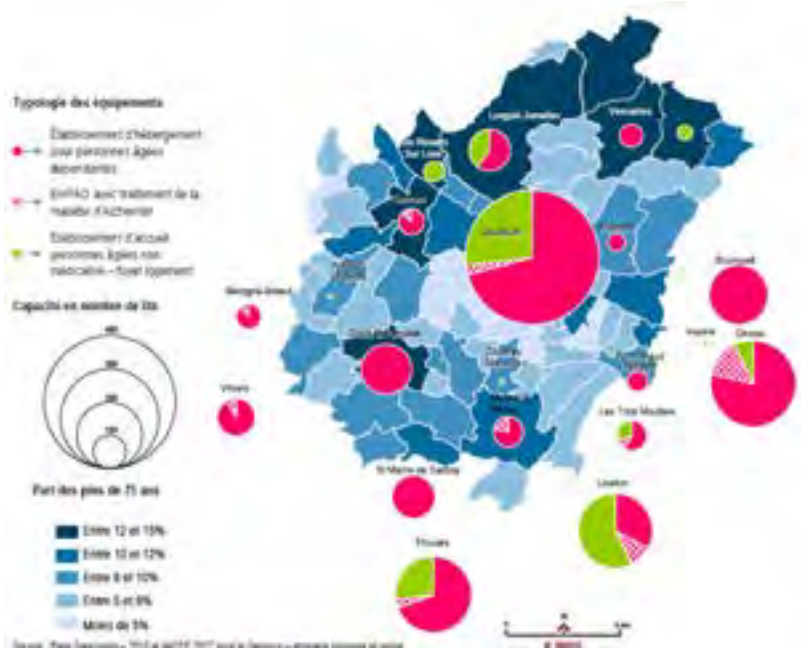
Au sein du Grand Saumurois, l'offre de Saumur, pôle principal, est composée de tous les types d'établissements : pour personnes âgées dépendantes, pour personnes âgées indépendantes et unité de traitement de la maladie d'Alzheimer.

Doué-la-Fontaine présente la deuxième offre en capacité du territoire, mais avec un seul type d'établissement pour l'accueil de personnes âgées dépendantes (EHPAD[3]). Cet EHPAD est actuellement en cours de reconstruction complète (fin des travaux prévue en 2017) ; la création d'une unité Alzheimer y est en cours de réflexion.

Du fait du manque de places d'hébergement sur Saumur, l'offre sur Doué couvre des besoins qui dépassent le seul territoire de la communauté de communes.

L'EHPAD comprend quelques lits d'hébergement temporaire, mais en nombre insuffisant.

[3] EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.



Les équipements relatifs à l'accueil des personnes âgées sur le Grand Saumurois, Source : extrait du diagnostic du SCoT du Grand Saumurois.

Sur Doué-la-Fontaine, plusieurs logements adaptés pour les personnes âgées indépendantes existent : logements « Vivre son âge » sur le site de l'ancienne gendarmerie, par exemple. Sur le projet d'écoquartier de Saint-Georges, de tels logements sont prévus. Sur le site des Récollets à Doué-la-Fontaine, Maine et Loire Habitat construit actuellement un programme de 36 logements indépendants pour personnes âgées comportant une salle commune.

LES SERVICES POUR LES PERSONNES AGEES

- l'Association d'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) :

Trois ADMR sont présentes sur le territoire : l'ADMR de Doué-la-Fontaine (à l'hôpital local), l'ADMR Haut Layon (qui dessert les communes de Concourson-sur-Layon et des Verchers-sur-Layon) et l'ADMR Layon-Martigné (qui dessert les communes de

Brigné et Saint-Georges-sur-Layon). Il n'existe entre elles, que peu de relation et de mise en réseau. Leur activité est stable sur le territoire.

- la Coordination autonomie

Structure qui regroupe les anciennes « coordination gérontologique du Pays Saumurois » et « CLIC » pour créer un guichet unique à destination des personnes âgées dépendantes.

- Service de repas à domicile

L'hôpital local de Doué propose un service de livraison de repas à domicile pour les personnes âgées.

LES EQUIPEMENTS RELATIFS A L'ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPEES

Le territoire comporte plusieurs équipements ou structures pour l'accueil des personnes en situation de handicap :

- le foyer hébergement « L'Accueil » et l'ADAPEI 49 sont deux foyers d'hébergement qui sont en cours de regroupement sur le site des Récollet (travaux en cours en juillet 2014) ; les locaux actuels vont être réhabilités en logements ;

- le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale pour Adultes, qui est un service dépendant de l'ADAPEI ;

- l'Établissement de Service et d'Aide par le Travail (ESAT) du Jardin des Plantes, établissement de 40 places qui ne comporte actuellement pas d'hébergement. Les personnes accueillies dans cet établissement sont logées sur Doué-la-Fontaine ou au sein de l'ADAPEI. Un regroupement des structures pourrait être envisagé à terme.

- Deux établissements sont dédiés à l'accueil des enfants et jeunes en situation de handicap :

- le Service d'Éducation Spécialisée et de Soins à Domicile (SESSAD)
- le site de la Tremblaye (sur la commune de Meigné) pour l'accueil des enfants et adolescents polyhandicapés. Ce site pourrait, à terme, être transféré sur la ville de Doué-la-Fontaine, mais le projet de transfert est actuellement ralenti du fait de la demande d'une réflexion plus globale à l'échelle du Département de la part de l'ARS.

LES POLITIQUES SOCIALES

Sur le territoire existent plusieurs Centre Communaux d'Action Sociale (CCAS). Suite au travail réalisé à l'échelle du territoire sur le transfert des compétences, un CCIAS a été mis en place. Il permet de mener une politique sociale à l'échelle du territoire et de couvrir les besoins en matière de formalités administratives et d'aides à caractère plus technique. Les CCAS des communes conservent les missions d'animation locale.

La politique jeunesse territoriale :

La Politique jeunesse territoriale est un programme d'actions coordonné par le CCIAS et mis en scène de manière partenariale. Elle poursuit trois objectifs prioritaires :

- Favoriser l'apprentissage de la vie en société, accompagner les parents dans l'exercice de leur rôle et de leurs fonctions,

- Susciter l'ambition et la curiosité des jeunes,

- Garantir la cohérence de l'action jeunesse sur le territoire.

Les organismes sociaux sur le territoire

- Le centre social, situé à Doué-la-Fontaine, organise les permanences de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), de l'Association Départementale des amis et parents d'enfants inadaptés, de l'Association française des centres de conseil conjugal et de Pôle Emploi. Le centre social est géré par une association (grâce à des financements de la collectivité, de la CAF, du CG et de la MSA), ses actions concernent :

  - L'accueil enfance (accueil de loisirs),
  - L'action « Vie vacances »,
  - Le Point Information Jeunesse (PIJ) avec un point multimédia : formation de baby-sitter,…
  - L'appui parentalité : accompagnement à la scolarité, groupes de parole,…
  - L'accueil des associations,

- L'organisation d'ateliers pour faciliter l'insertion sociale et professionnelle (échanges de savoirs et de mémoire).

- La Maison Départementale des Solidarités accueille, accompagne, informe et oriente le public sur des sujets comme la protection de l'enfance, l'aide sociale à l'enfance et à la famille, le logement et l'insertion. Cet établissement ne concerne pas seulement le territoire de la Région de Doué-la-Fontaine, mais aussi les cantons de Thouarcé, de Doué, de Vihiers et de Montreuil-Bellay.

- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) ;

- La permanence administrative de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF).

- L'antenne d'action sociale M.S.A. du Grand Saumurois-Layon « les Fontaines » qui regroupe la MSA, la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail), l'IRSA (Institut Régional pour la Santé) et de le service d'insertion sociale du tribunal de Saumur.

TRANSPORTS

LE TRANSPORT SOLIDAIRE

Le transport solidaire est une offre de transport complémentaire, mise en place par l'association TACT (sur la base du bénévolat), après avoir passé en revue les autres solutions de déplacements (prise en charge du demandeur à domicile). En 2012, 189 personnes ont utilisé ce moyen de transport pour effectuer 830 déplacements, dont 141 personnes de plus de 65 ans. En 2013, ces demandes ont concerné pour 1/3 des déplacements vers Angers, 1/3 des déplacements vers Doué-la-Fontaine et 1/3 des déplacements vers Saumur. Ces demandes ont concerné pour une grande majorité, des personnes âgées pour des visites auprès de professionnels de la santé.

L'association essaie d'organiser les déplacements de sorte à ce qu'ils soient regroupés, quitte à faire plusieurs arrêts dans le cadre d'une même destination.

LE RESEAU ANJOUBUS ET LE TRANSPORT A LA DEMANDE DU CONSEIL GENERAL

Le territoire est desservi par les lignes n°5 (reliant Angers à Montreuil-Bellay et comprenant un service express entre Doué et Angers depuis septembre 2013) et n°6 (reliant Saumur à Cholet) du réseau Anjoubus et par le service de transport à la demande.

Cartes des lignes n°5 et 6 du réseau Anjoubus, Source : CG 49.

Carte du réseau des transports en commun, Source : CG 49.

Les lignes régulières :

La ligne 5 comptait 61 301voyages commerciaux pour l'année scolaire 2011-2012 et 62 161 pour l'année 2012-2013. Cette ligne a donc connu une augmentation de sa fréquentation, mais cette augmentation a été moins importante que sur les autres lignes (en moyenne, une évolution de la fréquentation de 5,3% a pu être constatée sur l'ensemble du réseau).

La ligne 5 Express a été mise en place à Doué-la-Fontaine en septembre 2013, en concertation avec le transporteur. Cette offre sera maintenue du fait d'un bilan de fréquentation positif. Les personnes utilisant cette ligne sont essentiellement des abonnés : des étudiants, des personnes en formation ou des actifs.

La ligne n°6 a connu une évolution de sa fréquentation moins importante que la ligne 5, avec une augmentation de 1,31% seulement, passant de 44 722 voyages sur l'année 2011-2012 à 45 509 sur l'année 2012-2013.

Le nombre d'abonnés réguliers sur l'ensemble de la ligne n°5 était de 39 (hors scolaires) en décembre 2013, alors qu'il était de 25 sur la ligne n°6.

Le transport à la demande :

Le transport à la demande mis en place par le Conseil Général 49 permet de rabattre les voyageurs non desservis par des lignes régulières vers les lignes régulières ou les gares les plus proches. Ce service a eu du mal à démarrer sur le territoire, mais le nombre de bénéficiaires est désormais en nette progression.

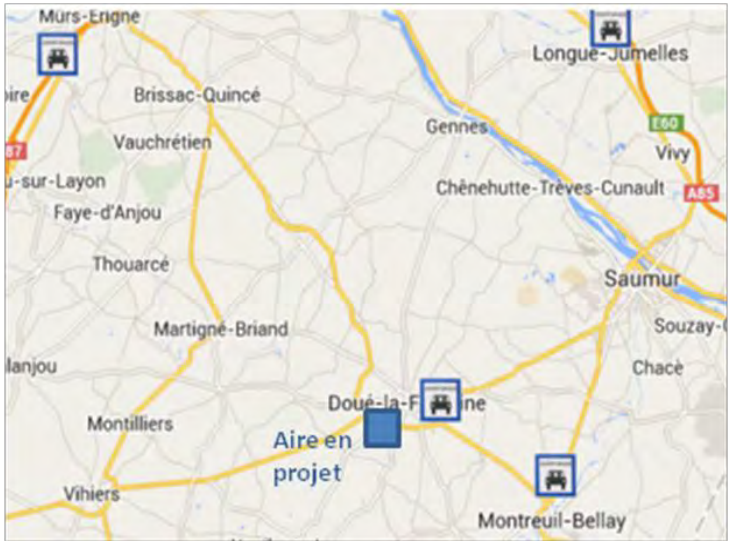
Globalement, les demandes de transport à la demande vers la gare des Rosiers-sur-Loire restent très peu nombreuses, aussi bien sur le bassin Doué-Gennes que sur le bassin de Longué. Les personnes voyageant en train préfèrent le prendre depuis la gare de Saumur où les arrêts sont plus fréquents et où les trains ne sont pas pleins. La ligne n°6 dessert déjà la gare de Saumur, qui n'est donc pas une destination possible via le transport à la demande.

Le territoire comporte actuellement des points d'arrêt pour le transport à la demande sur chacune des communes et chacun des hameaux les plus importants :

- Brigné : centre-bourg, Linières et les Moulins
- Concourson-sur-Layon : centre-bourg et les Rochettes
- Dénezé-sous-Doué : centre-bourg
- Doué : 5 points d'arrêt, dont un sur le site de l'AFPA
- Forges : centre-bourg
- Louresse-Rochemenier : centre-bourg, Rochemenier et la Bournée
- Meigné : centre-bourge et Cru
- Montfort : centre-bourg
- Saint-Georges-sur-Layon : centre-bourg et Méat
- Les Ulmes : centre-bourg
- Les Verchers-sur-Layon : centre-bourg, Ligné et Argentay

Le transport à la demande est un service qui évolue en fonction des besoins ; un arrêt supplémentaire peut ainsi être envisagé dès lors que des demandes précises sont identifiées.

COVOITURAGE



Extrait du site www.covoiturage49.fr – ajouts URBAN-ism sur la base du document d'association du CG49.

Aire de la Saulaie, sur la RD 960, source : CCRDF

Parking de Louresse-Rochemenier, source : URBAN'ism

L'aire de covoiturage de la Saulaie fonctionne et est régulièrement utilisée.

L'aire de covoiturage en projet dans la direction Doué-Cholet indiquée dans le schéma départemental n'est pas encore précisément localisée.

Sur Doué-la-Fontaine, des pratiques sont constatées en matière de covoiturage non identifié :

- en direction d'Angers, des véhicules sont régulièrement stationnés à proximité des salles de sport,
- une aire « sauvage » existe aussi à proximité du rond-point de la girafe, où des voitures sont stationnées dangereusement,
- le parking d' l'Intermarché est peut être utilisé par des covoitureurs se rendant vers Angers.

L'évolution des pratiques en matière de covoiturage est donc constatée sur le territoire. Une réflexion d'ensemble, avec, par exemple, une recherche de mutualisation des stationnements des grandes surfaces commerciale, pourrait être menée dans les années à venir.

LES DISTANCES PAR RAPPORT AU CENTRE DE DOUE-LA-FONTAINE

- Brigné : 11 km
- Concourson-sur-Layon : 5,5 km
- Dénezé-sous-Doué : 6 km
- Forges : 4 km
- Louresse-Rochemenier : 7 km
- Meigné : 7 km
- Montfort : 6 km
- Saint-Georges-sur-Layon : 7,5 km
- Les Ulmes : 9 km
- Les Verchers-sur-Layon : 5 km

LES DISTANCES ENTRE LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX

Brigné :
- Les Moulins : 2,9 km
- Linière : 3,3 km

Concourson-sur-Layon :
- Rochettes : 1,8 km
- Rapion : 2,6 km

Dénezé-sous-Doué :
- La Rue : 1,3 km
- Saugré : 1,4 km

Forges :
- La Lande Élevée : 1,8 km

Louresse-Rochemenier :
- Launay : 2,1 km
- Rochemenier : 1,5 km
- La Bournée : 2,7 km

Meigné :
- Cru : 3,5 km

Saint-Georges-sur-Layon :
- Méat : 1,9 km
- Les Varannes : 2,1 km
- La Lune de Vaillé : 6,5 km (via Tancoigné)

Les Ulmes :
- Le Mousseau : 300 mètres
- La Rousselière : 1,3 km
- La Motelle : 1,7 km

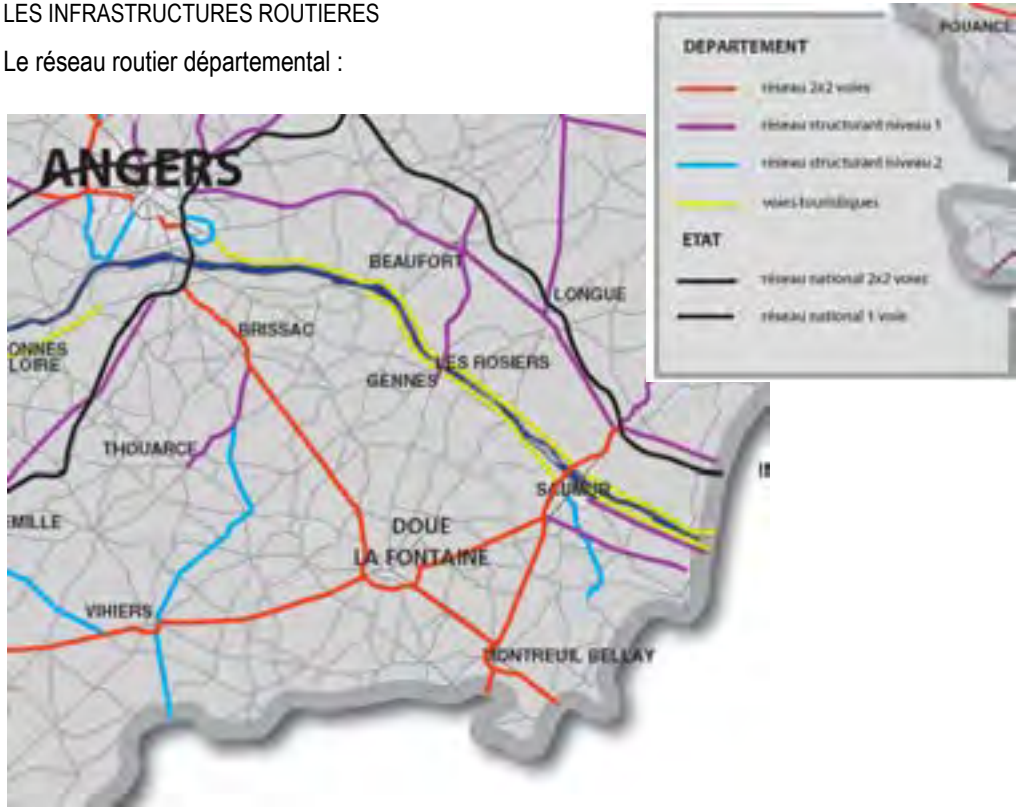
Les Verchers-surLayon :
- Beauvais : 4,5 km
- Ligné : 4,4 km
- La Lande : 2,8 km
- Baugé : 2,8 km
- Argentay : 2,8 km

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, EVOLUTION, BESOINS

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Le réseau routier départemental :

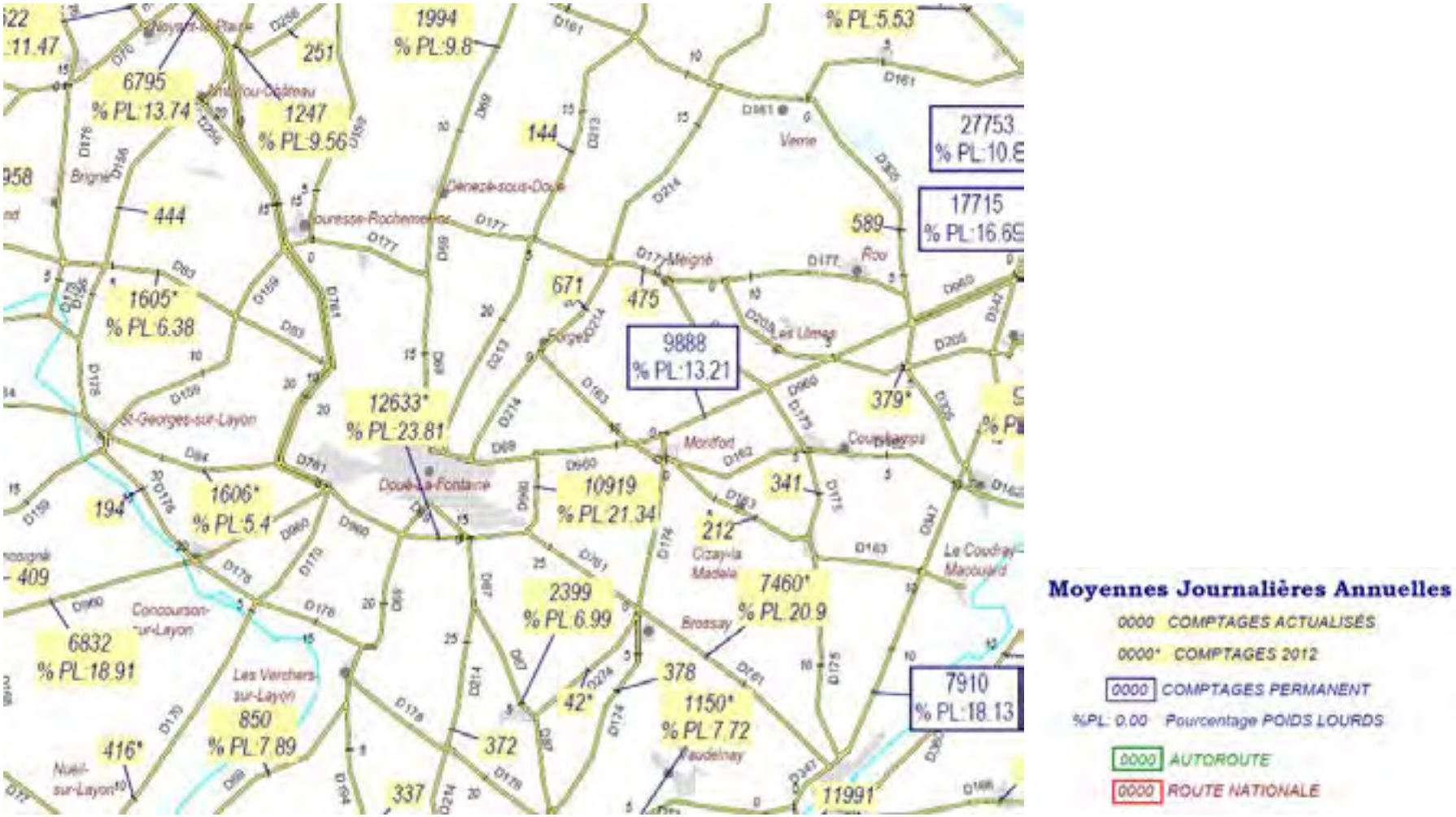


Le territoire est situé au carrefour d'axes routiers de liaisons interrégionales : entre Angers et Montreuil-Bellay, puis entre Saumur et Cholet.

Extrait du plan routier départemental 2013-2018 – CG 49

La voie de contournement du bourg de Concourson-sur-Layon est inscrite à la phase d'études pour la période 2013-2018.

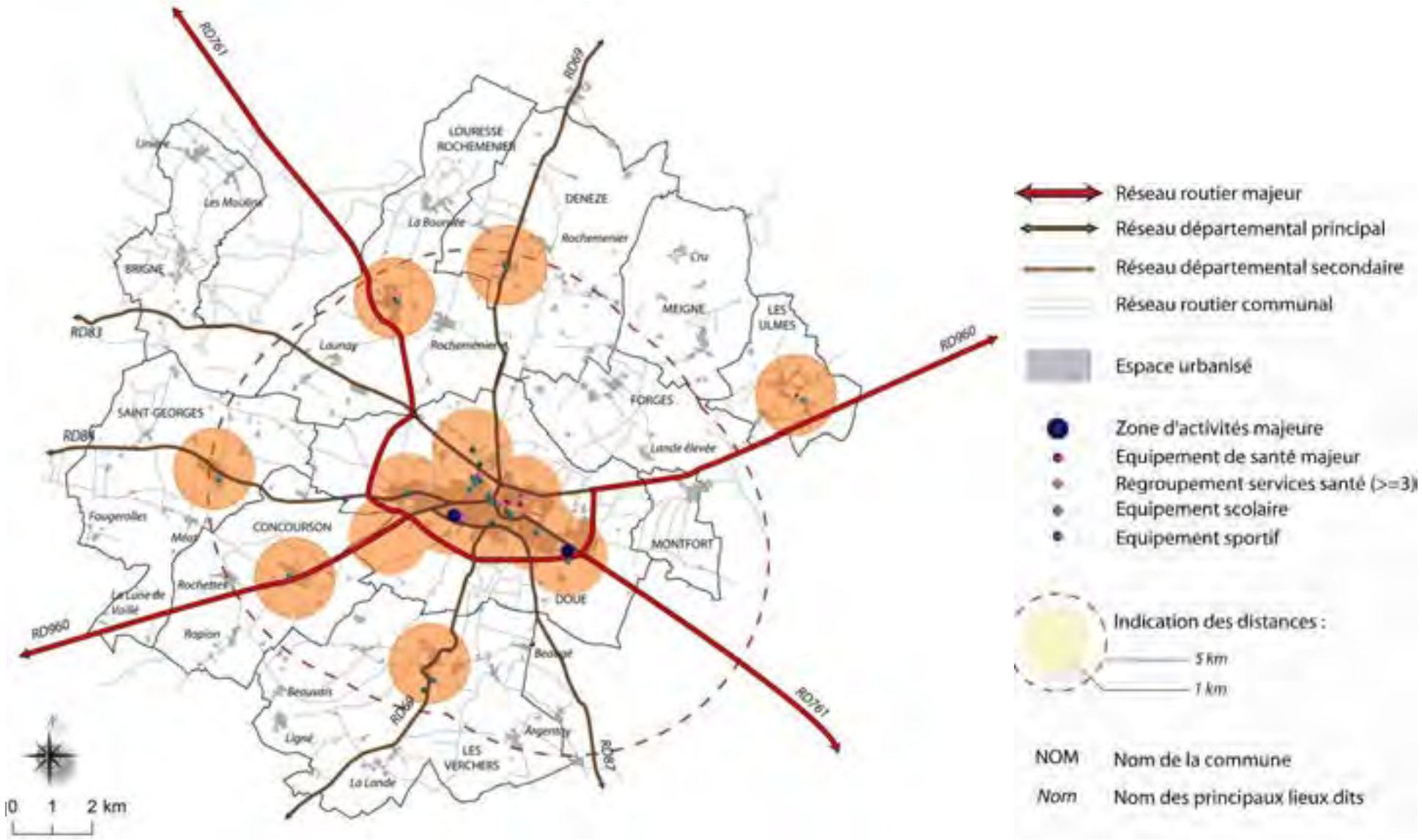
LES COMPTAGES ROUTIERS :

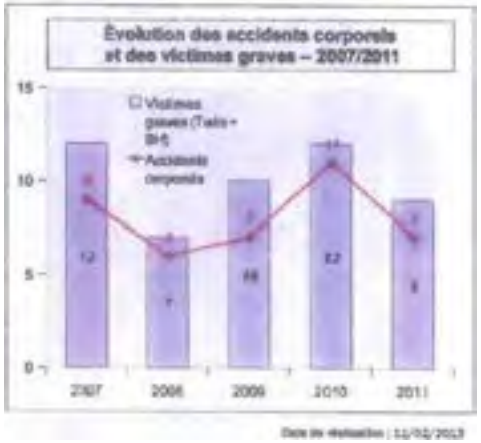


Source : comptages routiers 2012, Conseil Départemental 49.

Les RD 960 et RD 761 sont des voies classées à grande circulation. Sur la RD 960, les comptages ont enregistrés jusqu'à 12 633 passages au sud de Doué dont 23,8% de poids-lourds et 6 832 à Concourson.

L'ORGANISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES





Source : Porter-à-connaissance de l'Etat – Juillet 2013.

Les enjeux locaux cités sont :

- Forte implication des 2 roues motorisées dans les accidents, notamment en intersection,
- Forte implication des véhicules utilitaires et des poids-lourds,
- Forte implication des usagers de 25-44 ans,
- Nombre non négligeable d'accidents hors intersection dus à un tourne-à-gauche ou une traversée de chaussée.

AEP (ALIMENTATION, TRAITEMENT, STOCKAGE ET DISTRIBUTION)

DISTRIBUTION

Une grande dépendance des collectivités responsables de la distribution vis-à-vis de l'extérieur.

La gestion et la distribution de l'eau potable de 9 des 11 communes de la communauté de communes (excepté Brigné et Doué-la-Fontaine) sont assurées par le **SMAEPA de la région Sud Saumuroise**, à partir du champ captant du « Petit Puy » sur la commune de Saumur.

Ce syndicat exerce la compétence eau potable pour le compte de 21 communes, soit près de 34 000 habitants.

Le champ captant du « Petit Puy » sur la commune de Saumur exploite les alluvions de la Loire (onze puits et forages) et la nappe du Cénomanien (deux captages). Le débit maximum de prélèvement est de 1 100 m^3/h correspondant à un volume journalier maximum prélevé de 23 000 m^3.

Ce captage bénéficie d'une déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 29 décembre 2008. L'eau distribuée présente de manière constante des chlorites, imputables au mode de désinfection mis en place à la station de production d'eau. Cette dernière est appelée à être transférée hors de l'emprise de la zone inondable. Les travaux devraient être réalisés sous deux ans. Le site de l'actuelle station sera conservé aux fins de stockage de l'eau brute.

La sécurisation de la distribution est partielle actuellement dans le cas d'une pollution survenant en Loire. Une interconnexion avec le captage de Montreuil-Bellay est en cours, néanmoins cette seule ressource ne suffirait pas à assurer la fourniture du débit moyen journalier pour l'ensemble de la population raccordée.

Trois forages dans le Cénomanien, de 50 m^3/h chacun, sont envisagés dans le secteur des Landes à Saumur, afin d'accroître la sécurisation de l'approvisionnement. Cependant, les travaux de ces derniers ne devraient pas aboutir avant 5 ans.

La commune de **Brigné** est desservie par le **Syndicat des eaux de Coutures**, la ressource étant captée dans la nappe alluviale de la Loire sur le territoire de Saint-Rémy-la-Varenne. Ce captage bénéficie d'une DUP depuis le 27 avril 2004. La réfection de la station de potabilisation est opérationnelle depuis 2013. La sécurisation de l'alimentation est totale (connexion au réseau du syndicat Mauges Gâtines qui regroupe les syndicats des eaux de Loire et de Coutures).

La commune de **Doué-la-Fontaine** est alimentée en eau potable par le **Syndicat des eaux de Loire**, à partir du champ captant situé sur Le Thoureil. Ce captage bénéficie d'une DUP depuis de 29 juin 1995. La canalisation de desserte a subi, à l'été 2012, une avarie importante ayant entraîné de réelles difficultés d'approvisionnement.

Il n'y pas de sécurisation de l'approvisionnement. La municipalité de Doué-la-Fontaine a engagé la mise en place d'un schéma directeur afin de répondre à cette problématique ; trois options sont étudiées :

- L'augmentation de la capacité de stockage,
- Le bouclage avec les territoires voisins,
- La recherche d'une nouvelle source d'approvisionnement.

Aucun problème relatif à la qualité de l'eau distribuée n'a, par contre, été recensé. Il convient aussi de signaler qu'un captage, présent sur le territoire de Doué-la-Fontaine, au lieu-dit « Les Fontaines », alimentait la population jusqu'en 2005.

A cette date, son exploitation a été abandonnée en raison d'une teneur excessive en nitrates. Néanmoins, cette ressource est encore utilisée à des fins de process industriel (France Champignon).

Distribution en eau potable

CONSOMMATION

- **SMAEPA de la région Sud Saumuroise**

Source : rapport annuel 2012

En 2012, le SMAEPA desservait 4769 abonnés domestiques et 2 abonnés non domestiques. Les volumes mis en distribution ont atteint 589 341 m³ (-2,3% en 2011).

La consommation moyenne par abonnement domestique est de 105m³ par an (110 m³ en 2011).

Le rendement du réseau (rapport entre le volume d'eau mis en distribution et le volume d'eau vendu aux abonnés) est compris entre 85 et 90% (source : Schéma Directeur Départemental d'alimentation en eau potable 2013) ; 85% pour la moyenne départementale.

Les pertes sont dues aux fuites sur le réseau, aux compteurs défectueux, aux volumes d'eau non comptabilisés autorisés et utilisés dans le cadre des purges de réseau, des nettoyages de réservoirs, de la défense incendie, les utilisations non autorisées (branchements pirates).

- **Ville de Doué-la-Fontaine**

Source : rapport annuel 2012

Le Service de l'eau et de l'assainissement de Doué-la-Fontaine est exploité en régie directe depuis 1940. Il alimente aujourd'hui en eau potable 3 879 abonnés,

En 2012, le volume d'eau potable consommé est de 491 762 m³ alors qu'il était de 510 404 m³ en 2011. La consommation moyenne par abonnement domestique est de 126 m³ par an (132 m³ en 2011). Des industriels sont des gros consommateurs sur le territoire communal.

Le rendement du réseau est de l'ordre de 89% (rapport entre le volume d'eau mis en distribution et le volume d'eau vendu aux abonnés).

RESEAUX

Le réseau de distribution dessert, à de très rares exceptions près (secteur de Rechaussée à Doué) la quasi-totalité des habitations et entreprises du territoire communautaire.

A Doué-la-Fontaine, le linéaire de réseau s'élève à près de 87 km de canalisations enterrées en fonte, PVC, acier, amiante ciment ou polyéthylène.

L'alimentation se fait à partir de 3 châteaux d'eau :

- Rue de la Croix Rouge « Croix Rouge » (2 x 250 m³)
- Boulevard du Général de Gaulle « Rohé » (1000 m³)

La ville de Doué a fait réaliser en 2014 une étude pour la sécurisation de l'alimentation en eau potable. Plusieurs scénarios ont été envisagés :

- Connexion avec le Syndicat des Eaux Sud Saumurois (2 solutions étudiées)
- Captage dans la nappe phréatique sur la commune des Verchers-sur-Layon

Le scénario pressenti (non validé à ce jour) est la réalisation d'une interconnexion avec le réseau du syndicat sud saumurois.

SCHEMA DEPARTEMENTAL EN EAU POTABLE

Depuis 2006, le département de Maine-et-Loire s'est doté d'un **Schéma Directeur Départemental d'alimentation en eau potable** qui a fait l'objet d'une actualisation en 2013.

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable, a pour but de fixer, avec la participation des différents partenaires intéressés, les dispositions de nature à garantir la sécurité d'approvisionnement en eau potable aussi bien en termes de qualité que de quantité.

Sa finalité est d'assurer la satisfaction des besoins futurs, en recherchant la pérennisation et le développement des ressources disponibles, tout en sécurisant les approvisionnements existants.

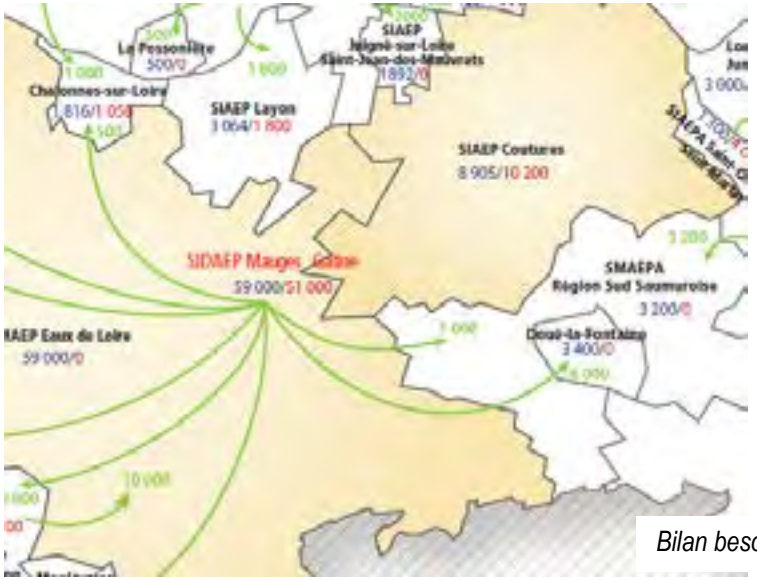
- **Bilan besoins-ressources**

Le Schéma Directeur établit le bilan besoins-ressources pour les structures distributrices d'eau potable :

Collectivité	Besoin en pointe 2020 m³/j	Production nominale m³/j	Solde capacité import export	Part des besoins
SMAEPA	14 500	29 000	-3 200	56%
Doué la Fontaine	3400	0	6000	57%
SIDAEP Mauges et Gâtines	59 000	51 000	0	116%
SIAEP de Coutures (Brigné)	8 905	10 200	0	87%

La situation est préoccupante pour le SIDAEP Mauges Gâtines (déficit de 116 % en pointe à l'horizon 2020) qui alimente Doué-la-Fontaine.

Le SIDAEP Mauges-Gâtines a réalisé son schéma directeur. Les principaux aménagements prévus concernent l'interconnexion des 2 unités de production (12,78 M €) et le renforcement de la capacité de production et de traitement de l'Usine du Thoureil (7 M €). Une étude complémentaire devra statuer sur la faisabilité du doublement de la capacité de l'usine du Thoureil. En cas d'impossibilité, le schéma prévoit un scénario alternatif avec le renforcement des axes de distribution actuels pour 5,5 M€.



Bilan besoins-ressources

Enjeux :

- Prise en compte de l'évolution quantitative des besoins,
- Sécurisation de l'alimentation.

LA DEFENSE INCENDIE

La défense incendie est sous la responsabilité des communes, qui doivent s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôles.

Rappel : Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 m par les

voies d'accès des constructions les plus éloignés avec un débit minimum de 60 m³/heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 m pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

Le tableau suivant synthétise les données existantes pour les différentes communes de la CCRdF

Commune	Nombre de poteaux incendie	Nombre de poteaux incendie aux normes	Date contrôle
Brigné	données non communiquées		
Concourson-sur-Layon	7	5	2005
Dénézé-sous-Doué	10	?	
Doué la Fontaine	139	120	2013
Forges	7 + 1 réserve d'eau artificielle	0	2012
Louresse-Rochemenier	10 + 3 réserves d'eau artificielle	6	2010
Meigné	données non communiquées		
Montfort	4	4	2005
Saint-Georges sur Layon	15	13	2012
Les Ulmes	données non communiquées		
Les Verchers-sur-Layon	18	9	2013

EU (COLLECTE ET TRAITEMENT)

La réglementation actuelle ainsi que l'étude du volet « Eau » intégré au sein du diagnostic environnementale du P.L.U. ont pour finalité la préservation des milieux récepteurs :

- privilégier l'assainissement collectif dans le cadre du développement urbain ;
- anticiper les équipements nécessaires pour optimiser la gestion de l'assainissement.

RESEAUX EAUX USEES

9 des 11 communes possèdent un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées exploité en régie par chacune d'elles. Les communes de Montfort et de Meigné ne disposent pas de tels réseaux.

Selon les communes, les réseaux sont soit séparatifs (collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales), soit mixtes :

- **Séparatif en totalité** : Brigné Dénezé, Forges, Les Verchers-sur-Layon (Fontaines), Les Ulmes
- **Mixte : Séparatif en majorité :** Doué, Louresse
- **Mixte : Unitaire en majorité** : Concourson-sur-Layon, Saint-Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon (bourg)

Cas de Doué-la-Fontaine (rapport annuel 2013)

3 808 abonnés sont desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Sont également raccordés sur cette station 4 industriels de Doué, conformément aux autorisations de rejet délivrées.

Le système de collecte est composé à 56 % de réseau séparatif et 44 % de réseau unitaire pour une longueur totale de 62 km de réseau. Il comprend aussi 5 postes de relèvement pour pallier aux contraintes topographiques et deux déversoirs d'orage.

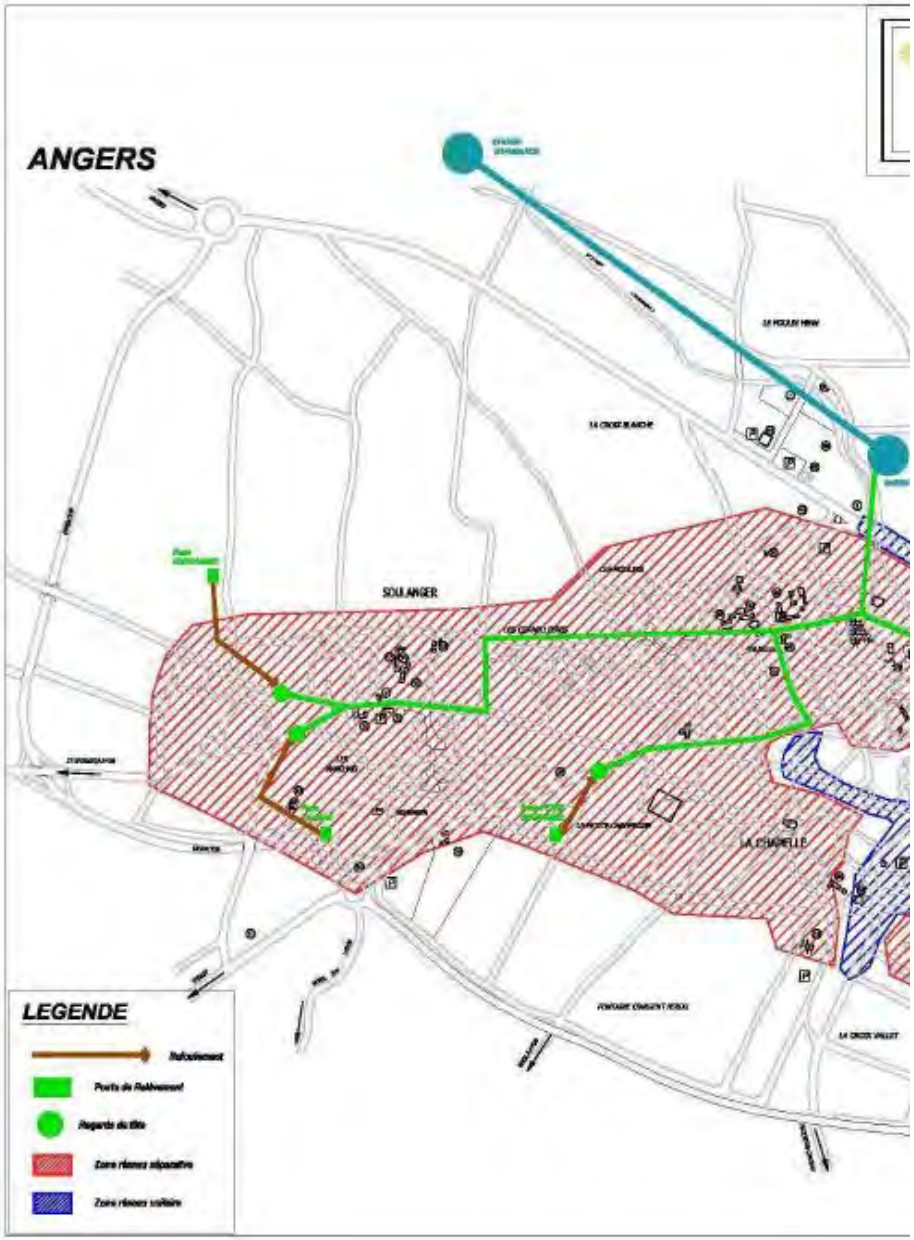


Schéma du réseau EU de Doué la Fontaine

LES STATIONS D'EPURATION

Les caractéristiques de ces ouvrages figurent dans le tableau ci-après.

Commune	Type	Année de construction	Capacité nominale (Equivalent-Habitant)	Capacité nominale (kg DBO_5)[4]	Capacité nominale hydraulique (m^3/j)	Milieu récepteur	Secteurs desservis	Nombre d'habitations raccordées
Brigné	Lagunage naturel	2008	180	10,8	27	ruisseau de Renauleau	Bourg (sauf le nord)	42 habitations raccordées
Concourson-sur-Layon	Boues activées	1977	667	39	97	Layon	Bourg en grande partie et camping (85 emplacements actuellement)	167 abonnés dont camping 85 emplacements actuellement))
Dénézé-sous-Doué	Disques biologiques	2007	300	18	45	Douet	Bourg en grande partie	60 habitations raccordées
Doué la Fontaine	Boues activées + Unité de déphosphatation + bassin tampon en entrée de station	2002	8600	516	2700	Douet	Agglomération	3772 abonnés 4 industriels
Forges	Filtres plantés de roseaux	2012	125	7,5	22,5	Ruisseau de Maliverne	Lotissement Les Marsonnières + mairie	24 habitations (75 habitants)
Louresse-Rochemenier	Lagunage naturel	1985	420	25,2	63	Ruisseau de la Bournée	Bourg de Louresse	Environ 180 habitations
Meigné	Absence d'assainissement collectif							
Montfort	Absence d'assainissement collectif							
Saint-Georges sur Layon	Boues activées	1979	550	33	82	Layon	Bourg	Environ 200 habitations
Les Ulmes	Disques biologiques	2005	300	18	45	Douet	Bourg	176 habitations
Les Verchers-sur-Layon - Bourg	Lit bactérien	1981	450	27	67,5	Layon	Bourg	138 habitations
Les Verchers-sur-Layon - Argentay	Filtres plantés de roseaux	2008	65	3,9	9	Ruisseau des Ruaux	Argentay	
Les Verchers-sur-Layon – Les Fontaines	Filtres à sables	1999	65	3,9	9,8		Les Fontaines	

[4] DBO5 :Demande Biochimique en Oxygène après 5 j : **indicateur de la teneur en matières organiques biodégradables d'une eau**

Equipements existants pour l'assainissement des eaux usées

- **État des lieux des systèmes d'assainissement : des situations contrastées selon les communes**

On entend par système d'assainissement le couple réseaux et station d'épuration.

Le tableau suivant synthétise les données du SATESE (Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Station d'Epuration) sur le fonctionnement des dispositifs d'épuration (voir également carte page suivante). Ces données s'appuient la plupart du temps (excepté pour la station de Doué) sur un bilan 24h réalisé une seule fois dans l'année.

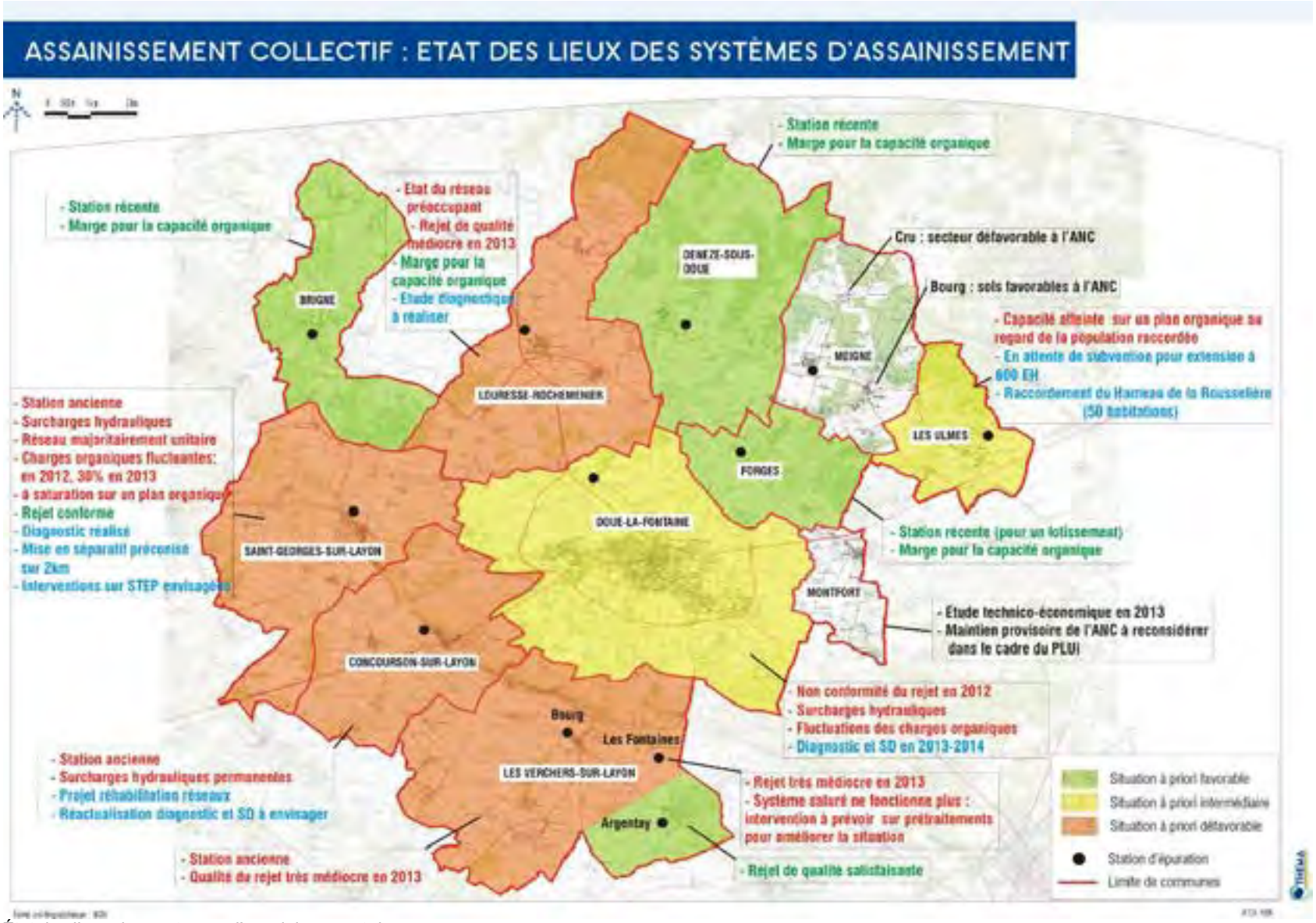
Commune	Capacité nominale (Equivalent-Habitant)	Charge entrante en DBO_5 (EH)	Capacité nominale hydraulique (m^3/j)	Volume (m^3/j)	Observations
Brigné	180	32 en 2013	27	6 en 2013	Rejet conforme
Concourson-sur-Layon	667	400 en 2014 143 en 2013	97	122 en 2014 57 en 2013	Surcharges hydrauliques
Dénézé-sous-Doué	300	156 en 2013	45	36 en 2013	Rejet conforme
Doué la Fontaine	8600	6892 entre 01/13 et 08/14	2700	1291 entre 01/13 et 08/14 (2400 maximum)	50% de rejets non conformes en 2012 100% conformes en 2013 Des surcharges hydrauliques ponctuelles. Fortes variations de charges liées au fonctionnement en partie en unitaire Capacité de stockage des boues limitée Etude diagnostique et schéma directeur réalisé en 2014
Forges	125	17 en 2013	22,5	12 en 2013	Qualité du rejet satisfaisante
Louresse-Rochemenier	420	165 en 2013	63	30 en 2013	Rejet de qualité médiocre Etat du réseau considéré préoccupant Etude diagnostique préconisée
Saint-Georges sur Layon	550	157 en 2014 166 en 2013 550 en 2012	82	104 en 2014 244 en 2013 83 en 2012	Surcharges hydrauliques Capacité organique atteinte en 2012 Etude diagnostique réalisée

Commune	Capacité nominale (Equivalent-Habitant)	Charge entrante en DBO_5 (EH)	Capacité nominale hydraulique (m^3/j)	Volume (m^3/j)	Observations
Les Ulmes	300	217 en 2013	45	43 en 2013	Attente subventions pour passer la station à 600 EH et raccordement de la Rousselière (50 habitations)
Les Verchers-sur-Layon - Bourg	450	267 en 2013	67,5	41 en 2013	Rejet de qualité médiocre
Les Verchers-sur-Layon - Argentay	65	21 en 2012	9	3 en 2012	Rejet de bonne qualité
Les Verchers-sur-Layon – Les Fontaines	65	25 en 2012	9,8	5,7 en 2012	Rejet de qualité médiocre Système colmaté et vétuste

La ville de Doué a fait réaliser en 2014 un diagnostic de son réseau et établi un schéma directeur.

Un programme visant à optimiser le fonctionnement réseaux/station afin d'optimiser la dépollution et diminuer l'impact des rejets au milieu naturel a été établi. Il consiste à :

- La réduction de la collecte des eaux claires parasites d'environ 80%
- La réduction de la collecte des eaux pluviales (dépend en partie de l'implication des riverains – gestion des EP à la parcelle)
- La réduction de la collecte d'eau de drainage de tranchée par la reprise des collecteurs drainants
- La suppression des remontées du Douet dans le réseau
- La réduction des surverses au milieu naturel
- Une meilleure collecte de la charge (réorganisation de la collecte)
- Une optimisation du traitement (travaux station)



État des lieux des systèmes d'assainissement des eaux usées

Pour l'évaluation de la capacité restante des stations d'épuration, les mesures de terrain sont à corréler avec les données théoriques rapportées aux habitations raccordées.

Commune	Capacité organique restante (mesures	Capacité organique restante théorique (habitations raccordées)*/donnée SATEA**
Brigné	148	96
Concourson-sur-Layon	227	207
Dénézé-sous-Doué	144	180/195
Doué la Fontaine	1708	-
Forges	108	75/80
Louresse-Rochemenier	255	60/105
Saint-Georges sur Layon	0 en 2012, 383 en 2014	150/200
Les Ulmes	78	-52 si 300 EH/45 248 si 600 EH
Les Verchers-sur-Layon - Bourg	183	174/210
Les Verchers-sur-Layon - Argentay	44	31
Les Verchers-sur-Layon – Les Fontaines	40	37

(*) il est considéré 2,5 habitant par habitation et 0,8 EH par habitant (soit 50 g de DBO5/jour) et, pour le camping (à Concourson sur Layon), 1 emplacement = 2EH

(**) le SATEA considère le nombre moyen d'habitants/logement d'après les données INSEE (entre 2,2 et 2,4 hab/logement)

- **Schéma départemental d'assainissement**

Le Conseil Général de Maine-et-Loire a actualisé en 2013 son Schéma départemental d'assainissement qui constitue un outil d'aide à la décision pour orienter et optimiser les choix des actions à financer.

Ce document fixe les priorités d'action pour la période 2014-2018 à partir de deux critères : sensibilité du milieu récepteur et dysfonctionnements liés aux systèmes d'assainissement existants.

L'actualisation 2013 du Schéma Directeur montre que Saint-Georges-sur-Layon est classée en priorité 1 (échelle entre 1 et 6, le niveau 1 constituant une priorité majeure nécessitant une programmation financière dans les années à venir).

SDA : priorité des travaux du système d'assainissement

- **Zonages d'assainissement**

Un zonage d'assainissement définit les zones d'assainissement collectif et non collectif. L'élaboration du PLUi pourra nécessiter la mise à jour de ce document.

Commune	Année du zonage d'assainissement
Brigné	2002
Concourson-sur-Layon	2005
Dénézé-sous-Doué	1999
Doué la Fontaine	2003
Forges	2005
Louresse-Rochemenier	2005
Meigné	
Montfort	1999
Saint-Georges-sur-Layon	2007
Les Ulmes	2000
Les Verchers-sur-Layon	2004

- **Cas de Montfort**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Montfort, le Conseil Général a réalisé une synthèse technico/économique et réglementaire qui permette un choix du mode d'assainissement. L'Agence Régionale de Santé avait notamment émis un avis réservé, transmis par la DDT dans le cadre de l'avis du Préfet sur l'arrêt de projet du

PLU, motivé par une absence d'éléments favorables au maintien de l'Assainissement Non Collectif sur l'ensemble du territoire.

Lors de la réalisation du zonage d'assainissement en 1999/2000, les propositions orientaient vers un assainissement collectif pour la partie agglomérée du bourg sur le plan « protection du milieu », mais au regard d'un projet collectif délicat et coûteux.

L'option assainissement collectif se heurte à d'importantes contraintes : coût élevé du fait de l'existence probable de cavités sous les voiries.

L'urbanisation à court terme des Chênes et de la rue des Moulins étant compatible avec l'assainissement individuel, eu égard à la nature des sols qui permet l'infiltration in situ des eaux traitées, il a été choisi le maintien de l'Assainissement Non Collectif sur l'ensemble de la commune.

L'étude précise que :

« Cependant, cette orientation ne peut être « figée ». Comme le suggérait le rapport SESAER en 2000 et le stipule l'avis de l'ARS, les contraintes parcellaires en centre bourg pourrait justifier le passage en assainissement collectif, bien qu'il n'y ait pas été détecté de risques sanitaires. D'autres éléments pourraient contraindre ou inviter à reprendre cette réflexion sur l'assainissement collectif :

⇨ L'élaboration du PLUI sur la communauté de communes de la région de Doué la Fontaine, en conformité avec le SCoT du Grand Saumurois : les limites et enjeux du développement du territoire.
⇨ La logique des réflexions actuelles entre PLUI et compétence assainissement n'appartenant pas à ce jour à l'EPCI ayant pris la compétence urbanisme ».

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

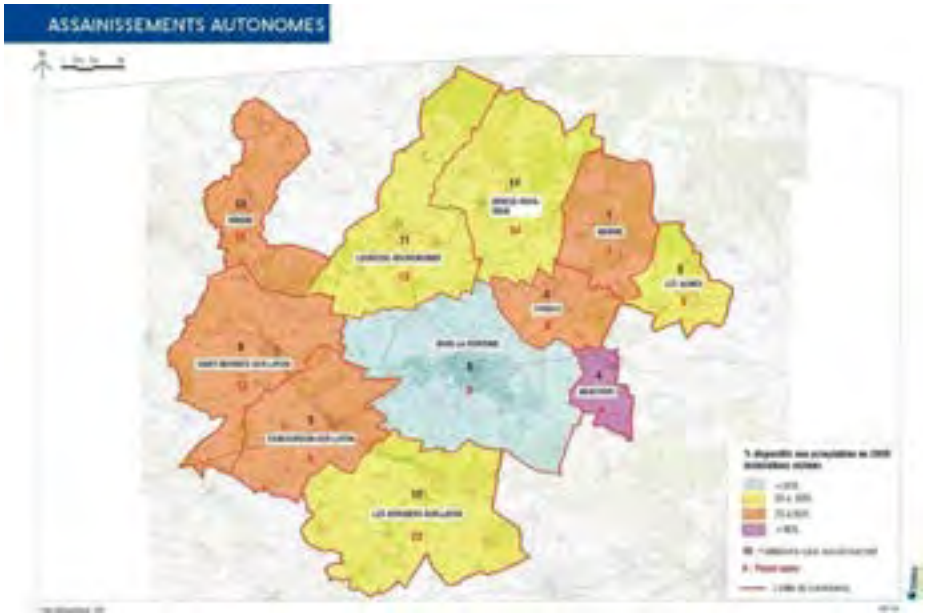
Conformément aux dispositions de la loi sur l'eau de 1992, les communes ont mis en place les services publics d'assainissement non collectif (SPANC).

La compétence du SPANC est rattachée à la Communauté de Communes de la région de Doué-la-Fontaine. Le diagnostic a été confié à la SAUR et réalisé en mars et avril 2009. Les résultats figurent dans le tableau suivant :

	Bilan du diagnostic des assainissements autonomes (2009)						
	Nombre d'A.A	Installations visitées	BE	A	NA2	NA1	Habitations sans assainissement
BRIGNE-SUR-LAYON	141	101	7	20	10	64	13
			7%	20%	10%	63%	
CONCOURSON-SUR-LAYON	78	69	2	9	5	53	5
			3%	13%	7%	77%	
DENEZE SOUS DOUE	125	104	9	23	3	69	14
			9%	22%	3%	66%	
DOUE-LA-FONTAINE	85	75	2	40	8	25	8
			3%	53%	11%	33%	
FORGES	99	47	1	4	5	37	0
			2%	9%	11%	79%	
LOURESSE-ROCHEMENIER	185	133	24	41	14	54	11
			18%	31%	11%	41%	
MEIGNE-SOUS-DOUE	118	88	4	8	4	72	1
			5%	9%	5%	82%	
MONTFORT	53	46	0	2	3	41	4
			0%	4%	7%	89%	
SAINT-GEORGES-SUR-LAYON	123	101	1	12	3	85	0
			1%	12%	3%	84%	
LES ULMES	36	18	3	6	5	4	0
			17%	33%	28%	22%	
LES VERCHERS-SUR-LAYON	214	174	17	61	25	71	10
			10%	35%	14%	41%	

BE	Bon État
A	Acceptable mais insuffisant
NA2	Non Acceptable : réhabilitation à programmer
NA1	Non Acceptable : réhabilitation urgente

On constate que la part des installations nécessitant une réhabilitation est majoritaire de façon plus ou moins importante sur l'ensemble des communes excepté Doué la Fontaine.



Carte des % des dispositifs d'assainissement autonome non acceptable en 2009

Deux arrêtés du 7 mars 2012 et du 27 avril 2012 sont entrés en vigueur au 1er juillet 2012. Les principaux objectifs sont :

- Mettre en place des installations neuves et de qualité, conformes à la réglementation ;
- Réhabiliter en priorité les installations qui présentent un danger pour les personnes ou un risque avéré de pollution pour l'environnement ;
- S'appuyer sur les ventes pour accélérer le rythme des réhabilitations des installations existantes.

Conséquence pour les SPANC :

- Toutes les installations doivent avoir été contrôlées au moins une fois au 31 décembre 2012 ;
- Pour les installations existantes, en cas de non-conformité, l'obligation de réalisation de travaux est accompagnée de délais : un an maximum en cas de vente ; quatre ans maximum, si l'installation présente des risques avérés de pollution de l'environnement ou des dangers pour la santé des personnes.

Les SPANC ayant déjà réalisé le diagnostic doivent reprendre les données pour une classification en fonction des nouveaux critères d'évaluation. Ce travail est programmé au niveau de la CCRdF.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES : SYNTHESE

Commune	Problématiques	Actions
Concourson-sur-Layon	Surcharges hydrauliques permanentes	Des travaux de mise en séparatif et de réfection du réseau d'assainissement engagés fin 2014 Liste d'interventions sur le réseau et la station proposés par le SATEA
Doué la Fontaine	Surcharges hydrauliques par temps de pluie Pertes de pollution au milieu naturel	Diagnostic et SD réalisés en 2014 : Travaux de réseaux pour réduire la collecte d'effluents issus des réseaux séparatifs par les réseaux unitaires Réhabilitation de réseaux Augmentation de la capacité de la STEP à 10 000 EH
Louresse-Rochemenier	Rejet de qualité médiocre Etat du réseau considéré préoccupant	Etude diagnostique préconisée et schéma directeur à envisager Etude diagnostique non prévue
Saint Georges sur Layon	Surcharges hydrauliques (dysfonctionnements importants au niveau du réseau unitaire) Capacité organique atteinte en 2012	Diagnostic réalisé : Mise en séparatif préconisé sur 2 km au total + interventions sur STEP Des travaux engagés
Les Ulmes	Capacité station atteinte	Extension capacité station Etude diagnostique engagée
Les Verchers-sur-Layon - Bourg	Qualité des rejets variable et fonction des conditions de fonctionnement du réseau mixte	Diagnostic réseau – station préconisé Etude diagnostique engagée

En terme d'assainissement collectif, plusieurs communes disposent d'un système d'assainissement non satisfaisant et qui peut constituer une contrainte à leur développement (Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, Saint-Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon).

Certaines d'entre elles ont réalisé ou sont en cours de réalisation d'une étude diagnostic permettant de préciser les actions nécessaires pour améliorer le fonctionnement de leur système d'assainissement (Doué-la-Fontaine, Saint-Georges-sur-Layon et Concourson-sur-Layon).

A Saint-Georges, l'étude diagnostic réalisée en 2010-2011 a mis en avant des dysfonctionnements importants au niveau du collecteur unitaire (apports d'eaux parasites) et a permis de définir les travaux à réaliser en priorité. La commune a décidé de passer son réseau entièrement en séparatif (environ 2,5 km). Les travaux vont être réalisés en 2014-2015.

A Concourson, l'étude diagnostic réalisée en 2004-2005 a mis en avant des dysfonctionnements liés à un réseau en majorité unitaire. La commune s'est positionnée dans un 1er temps pour réhabiliter les réseaux sur un linéaire de l'ordre de 400 m pour réduire les volumes d'eaux parasites (-35%) et les exfiltrations d'eaux usées vers le milieu naturel et dans un second temps pour passer l'ensemble du réseau en séparatif. Cette étude diagnostic sera nécessaire pour les trois autres communes citées ci-dessus.

Enjeux : salubrité publique et protection de la qualité des milieux récepteurs.

LES EAUX PLUVIALES

A l'échelle communale, la réglementation en matière d'eaux pluviales se réfère aux textes suivants :

- le Code Civil qui réglemente, entre autres, les écoulements des eaux de ruissellement ;
- la Loi sur l'eau, transcrite dans le Code de l'Environnement, qui introduit la notion de « gestion globale de l'eau » et renforce celle de « respect du milieu naturel » ;

- le Code Général des Collectivités Territoriales (article L. 2224-10) qui préconise notamment un zonage d'assainissement des eaux pluviales (article L. 2224-10).

La réglementation actuelle ainsi que l'étude du volet « Eau » intégré au sein du diagnostic environnemental du P.L.U. ont pour finalité la préservation des milieux récepteurs :

- limiter et / ou traiter les rejets afin de respecter la qualité des milieux récepteurs ;
- maîtriser l'importance des rejets aux capacités hydrauliques des exutoires notamment des réseaux existants ;
- maîtriser les ruissellements urbains.

L'article 2224-10 du Code des Collectivités Territoriales stipule :

*« Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique : **…***

***3°** Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;*

***4°** Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.*

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL DE DOUE-LA-FONTAINE

La commune de Doué-la-Fontaine est dotée depuis 2003 d'un zonage d'assainissement eaux pluviales.

4 bassins versants principaux sont drainés par des réseaux séparatifs et/ou unitaires. Le diagnostic du réseau a permis de mettre en évidence que celui-ci était surchargé en certains points clés de son tracé et qu'il atteint sa capacité limite en de nombreux points.

Les préconisations sont les suivantes (voir carte page suivante) :

- dans les zones urbanisées desservis par un réseau, tout apport nouveau à ces réseaux doit être limité au maximum ;

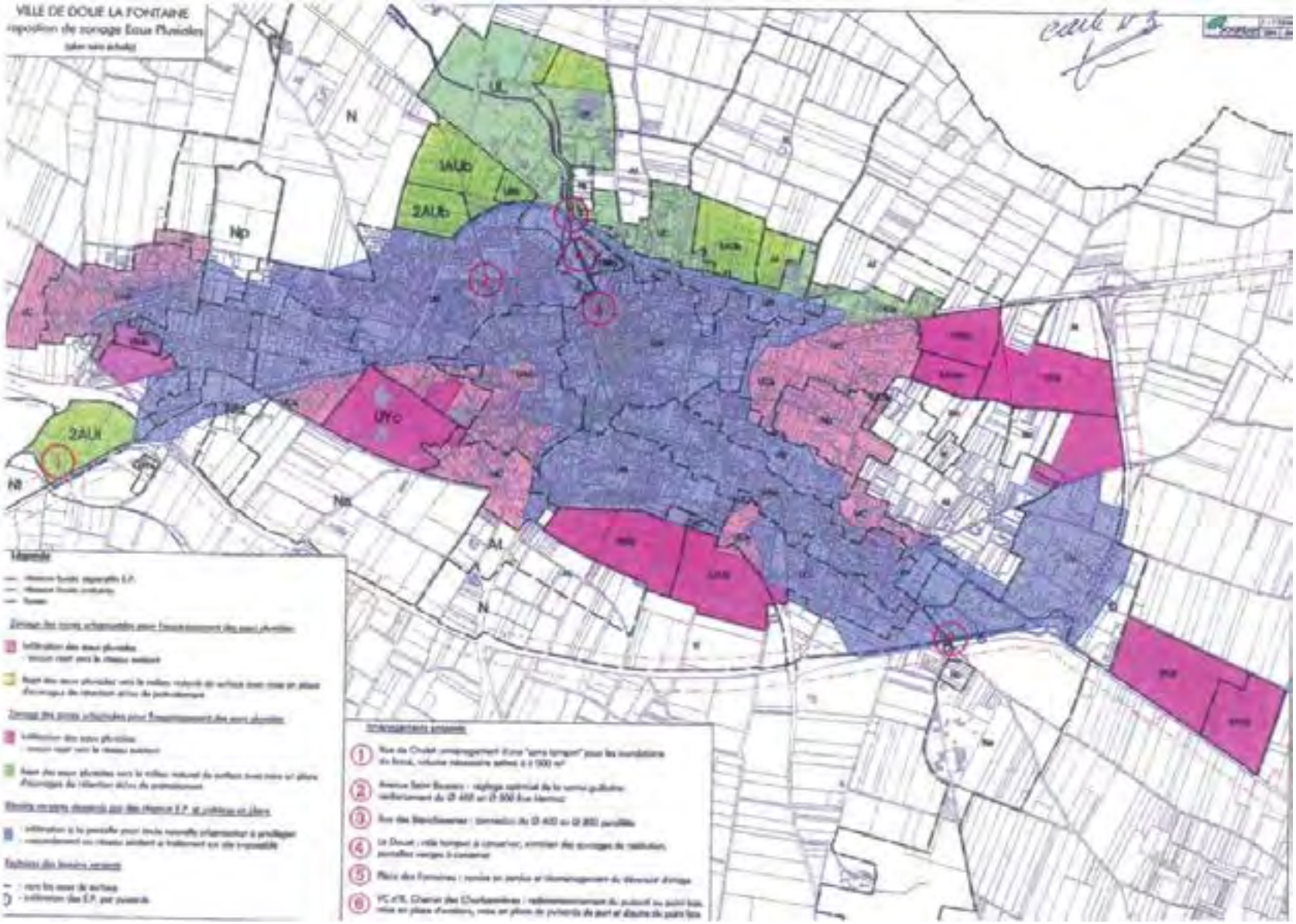
- pour les zones urbanisables, les rejets d'eaux pluviales doivent être effectués au maximum vers un autre exutoire que le réseau urbain existant ; en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration (les sols sont généralement aptes à l'infiltration exceptés au nord de l'agglomération), l'évacuation se fera vers le sol ou vers un exutoire de surface (cours d'eau) après passage dans un bassin d'infiltration ou un bassin de rétention.

ZONAGE PLUVIAL DE CONCOURSON-SUR-LAYON

Le zonage d'assainissement de la commune de Concourson-sur-Layon établi en 2005 comporte un volet pluvial.

Le réseau est en grande partie unitaire et en séparatif au nord du bourg. La commune ne possède qu'un seul et unique bassin versant de collecte ramenant l'ensemble des eaux pluviales dans le Layon à l'extrémité du chemin Pont Vieux.

En situation actuelle, le réseau pluvial semble limite pour évacuer une pluie décennale. Il est proposé pour les nouvelles opérations d'envisager soit la création d'un exutoire indépendant, soit des travaux d'optimisation du fonctionnement du réseau pluvial (bassins d'orage, restructuration de certaines branches du réseau,…).



zonage d'assainissement pluvial de Doué la Fontaine

DYSFONCTIONNEMENTS DU RESEAU PLUVIAL

Quelques dysfonctionnements ont été signalés sur le territoire au cours de l'atelier « réseaux » du 4 février 2014 :

- à Forges : Les eaux se déversent depuis la butte jusqu'en bas du bourg provoquant des ruissellements importants. Un bassin d'eaux pluviales a été réalisé pour limiter les inondations, mais celui-ci ne fonctionne plus en cas de fortes pluies sur une durée trop importante. La commune doit alors pomper les eaux du bassin ;
- À Montfort, des débordements sont signalés à la Fosse Melaine ;
- À Meigné : des débordements sont régulièrement observés au niveau de la Tremblaye suite à un busage pour la pose d'un poste EDF ;
- À Concourson : des problèmes d'érosion étaient constatés mais les travaux nécessaires ont été réalisés lors du remembrement.

Enjeux :

- ***Prise en compte de l'évolution de l'imperméabilisation,***
- ***Protection de la qualité des milieux récepteurs.***
- ***Maîtriser les contraintes liées à la saturation des réseaux, à la maîtrise qualitative et quantitative de la ressource et aux coûts de gestion***

DECHETS (COLLECTE, TRI ET TRAITEMENT) / MISE EN DEPOT DES MATERIAUX INERTES

Le SMITOM du Sud Saumurois exerce, pour le compte de la CCRDLF, la compétence collecte et traitement des déchets ménagers sur le territoire de ses 11 communes. La valorisation énergétique des ordures ménagères est confiée au SIVERT (Syndicat de valorisation énergétique).

Le Conseil général assure la coordination des politiques publiques et des projets en matière de prévention et gestion des déchets sur le territoire départemental, avec comme objectif la protection de l'environnement (prévention, recyclage, valorisation, traitement dans le respect de la réglementation).

Il assure le suivi annuel du plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux (déchets ménagers) et prépare depuis décembre 2012 l'élaboration d'un plan départemental de prévention et de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP).

Le plan BTP doit traiter de la totalité des déchets (inertes, non dangereux et dangereux) produits par les chantiers du bâtiment (déconstruction, démolition, réhabilitation, construction neuve), des travaux publics (terrassements, canalisations, travaux routiers et ferroviaires).

Concernant les déchets non dangereux (des ménages et des activités économiques), le Préfet de Maine-et-Loire a finalisé en 2013 l'élaboration d'un plan départemental qui tient lieu de schéma directeur pour les années à venir.

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 …). On rappelle qu'il existe deux ISDI (installations de stockage de déchets inertes) autorisées sur le territoire communautaire à **Brigné** et à **Doué-la-Fontaine**.

COLLECTE DES DECHETS

Source : rapport annuel 2012 – SMITOM Sud Saumurois

Engagé depuis de nombreuses années dans la promotion d'actions de prévention, le SMITOM collecte sélectivement les emballages, les papiers et les verres à raison de 87 kg/hab./2012 (contre 96 kg/hab. en moyenne départementale et 92 kg/hab.en 2011) et 185 kg/habitant/an d'ordures résiduelles (contre environ 180 kg/hab. en moyenne départementale et 198 kg/hab.en 2011).

La collecte des **ordures ménagères** se fait en porte à porte une fois par semaine. Le marché de collecte en porte à porte des ordures ménagères est géré par la société BRANGEON Environnement.

Les emballages légers sont collectés en porte à porte, une fois par quinzaine et les papiers sont collectés une fois par mois.

Depuis 2012, la collecte du verre est réalisée en apport volontaire à l'aide de conteneurs (enterrés, semi-enterrés ou colonne aérienne

Il existe une **déchèterie** située à Doué-la-Fontaine près de la zone industrielle de la Saulaie. Peuvent y être déposés des déchets de différentes natures, tels que : tout-venant, déchets verts, gravats, ferrailles, cartons, bois, huiles, piles, déchets dangereux des ménages, pneumatiques, déchets d'équipements électriques et électroniques.

L'ensemble du tonnage collecté est dirigé vers le site de transfert de Doué-la-Fontaine (9838,79 tonnes en 2012).

TRAITEMENT DES DECHETS

Les déchets ménagers résiduels sont envoyés à l'usine de valorisation énergétique de Lasse.

Les déchets de collecte sélective font l'objet d'une valorisation en fonction de leur nature. Les filières de valorisation sont les suivantes :

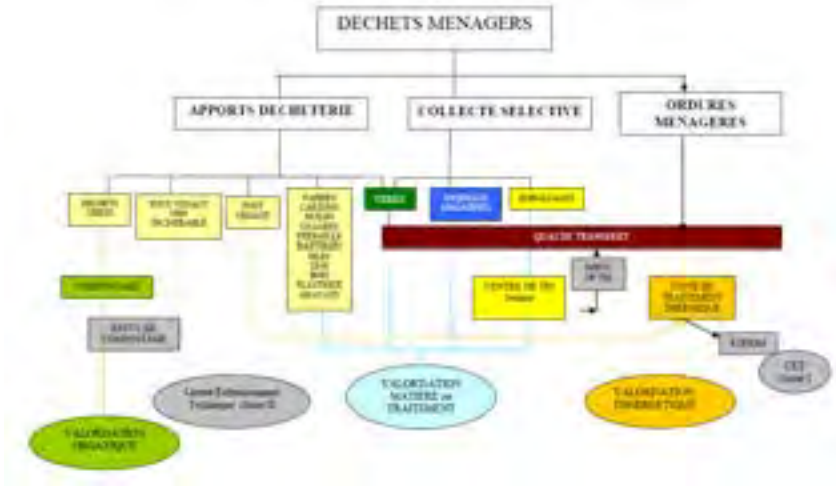
- Verre : OI-Manufacturing (repreneur) ; usine de recyclage de Vayres (33)
- Emballages légers : centre de tri Performance de Dampierre sur Loire (49)
- Papier : UPM Chapelle Darblay (repreneur)

	2010 (50076 hab)		2011 (50652 hab)		2012 (51107 hab)		Δn-(n-1)	Δn-(n-1)
	Tonnage	Ratio (kg/hab/an)	Tonnage	Ratio (kg/hab/an)	Tonnage	Ratio (kg/hab/an)	Tonnages	Ratios
Acier	170,720 T	3,409 kg/hab	153,340 T	3,014 kg/hab	167,500 T	3,278 kg/hab	9,23%	7,02%
Aluminium	4,960 T	0,099 kg/hab	6,260 T	0,123 kg/hab	7,200 T	0,139 kg/hab	15,00%	12,68%
EMR *	716,740 T	14,200 kg/hab	661,540 T	13,001 kg/hab	521,850 T	10,044 kg/hab	-21,15%	-22,75%
ELA †	66,920 T	1,336 kg/hab	72,980 T	1,434 kg/hab	69,620 T	1,340 kg/hab	-4,60%	-6,54%
Plastiques (bouteilles et flacons)	224,240 T	4,478 kg/hab	238,560 T	4,688 kg/hab	229,100 T	4,411 kg/hab	-3,97%	-5,92%
Total Emballages légers	1182,680 T	23,616 kg/hab	1132,680 T	22,261 kg/hab	995,070 T	19,159 kg/hab	-12,15%	-13,93%
Total Verre	2434,880 T	48,624 kg/hab	2487,420 T	48,888 kg/hab	2397,700 T	46,166 kg/hab	-3,61%	-5,56%
Papier	1465,760 T	29,270 kg/hab	1405,660 T	28,925 kg/hab	1346,720 T	25,930 kg/hab	-4,19%	-10,04%
Total	5083,180 T	101,509 kg/hab	5086,760 T	99,972 kg/hab	4739,490 T	91,255 kg/hab	-6,83%	-8,72%

* EMR : Emballages Ménagers Recyclables
† ELA : Emballages Liquides Alimentaires

Évolution des tonnages valorisés de la collecte sélective

Excepté les métaux, l'ensemble des déchets ont vu leur tonnage diminué entre 2011 et 2012.



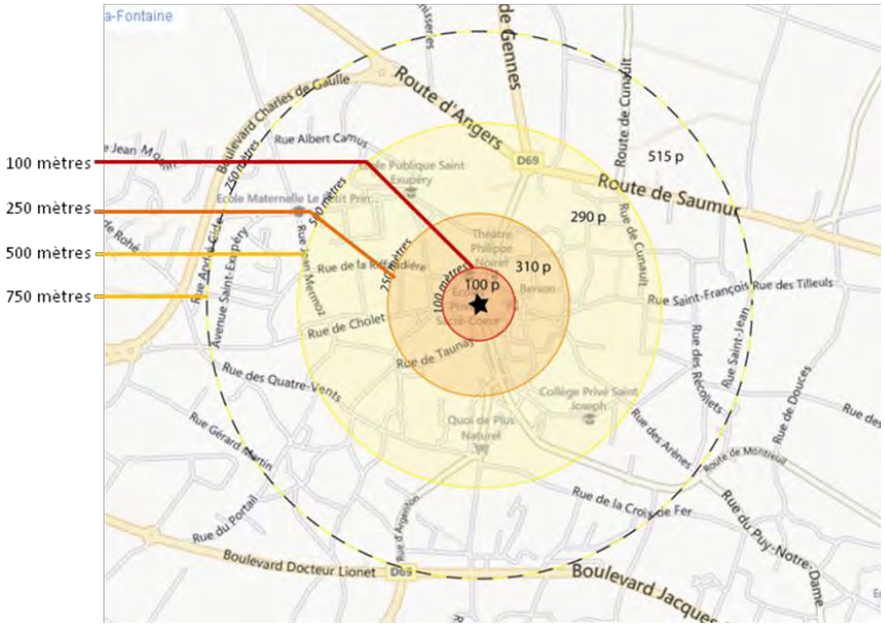
Organisation générale des filières du SMITOM

Enjeux :

- ***Prise en compte de l'augmentation de la population***
- ***Sensibilisation au tri sélectif.***

STATIONNEMENT

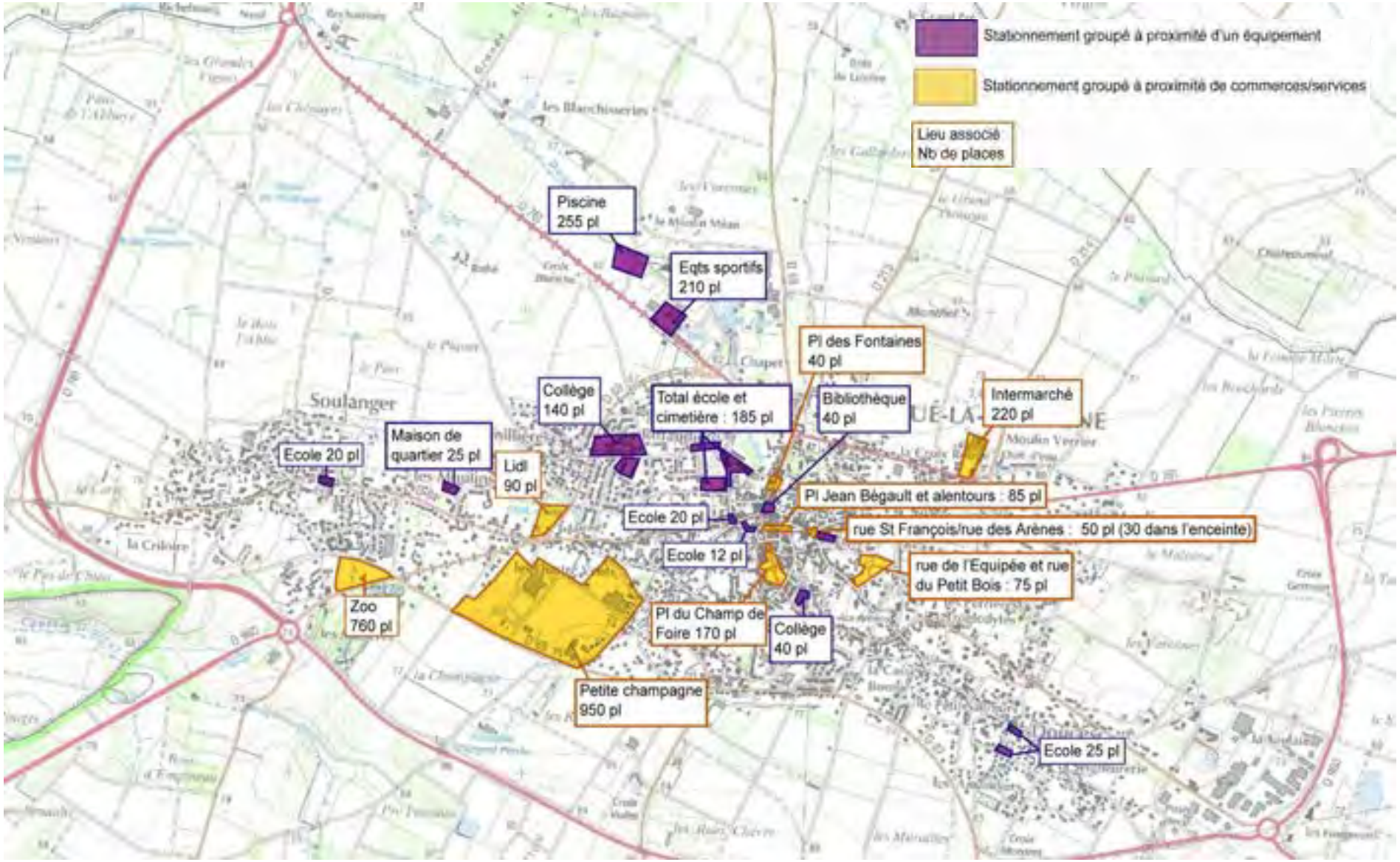
NOMBRE DE PLACES

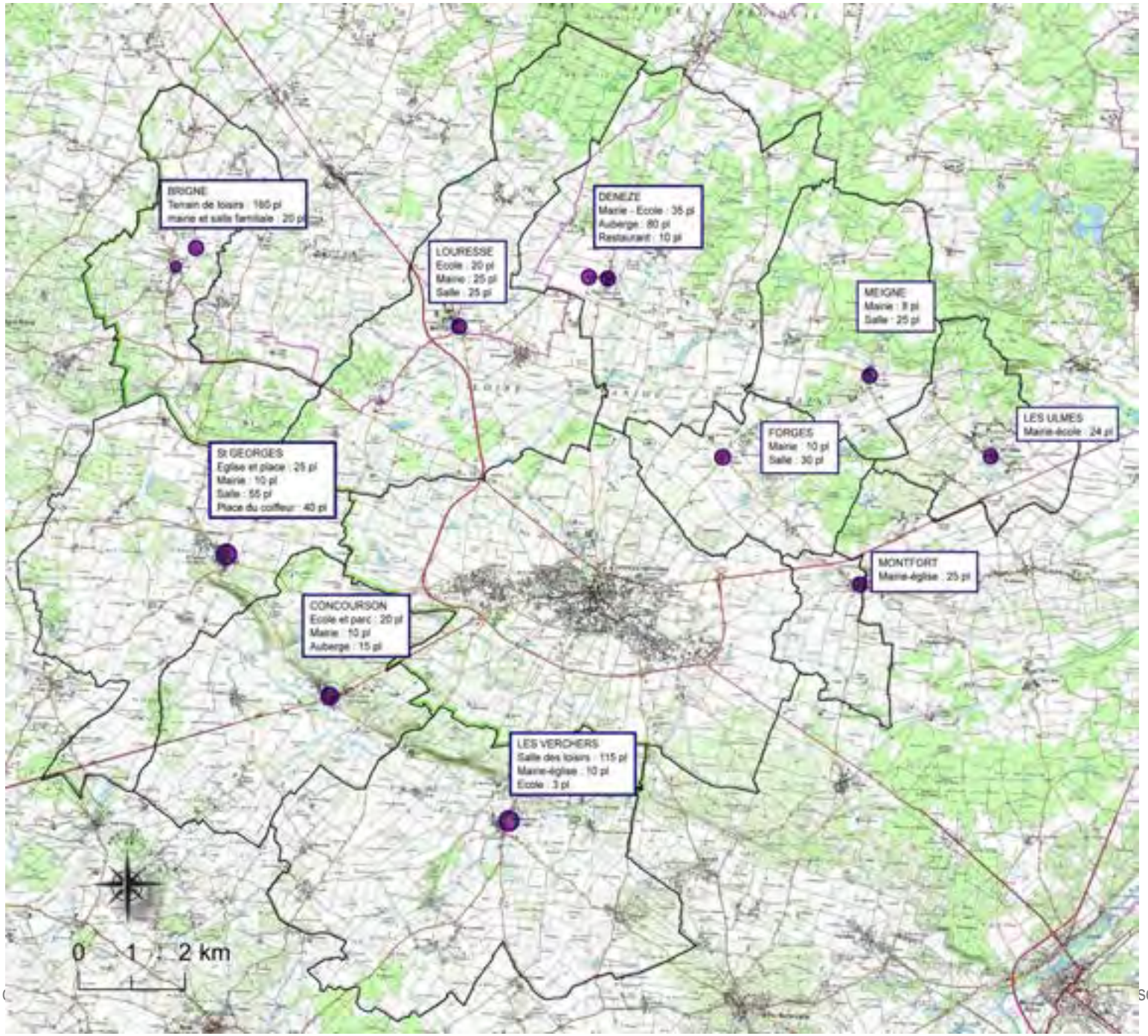


La ville de Doué-la-Fontaine dispose d'un nombre important de places de stationnement publics à proximité des pôles de commerces et de services :

- environ 100 places dans un rayon 100 mètres autour de l'hypercentre,
- 310 places de plus dans un rayon de 250 mètres autour de l'hypercentre (soit 410 places),
- 290 places de plus dans un rayon de 500 mètres autour de l'hypercentre (soit 700 places),
- 515 places de plus dans un rayon de 750 mètres autour de l'hypercentre.

Les deux cartes suivantes indiquent le nombre approximatif de places de stationnement sur les parcs ouverts au public situés à proximité des zones d'équipements, de services ou de commerces, respectivement sur Doué-la-Fontaine et sur les communes périphériques.


Stationnement groupé à proximité d'un équipement
Stationnement groupé à proximité de commerces/services
Lieu associé
Nb de places
Piscine
255 pl
Eqts sportifs
210 pl
Pl des Fontaines
40 pl
Collège
140 pl
Total école et
cimetière : 185 pl
Bibliothèque
40 pl
Intermarché
220 pl
Maison de
quartier 25 pl
Ecole 20 pl
Lidl
90 pl
Pl Jean Bégault et alentours : 85 pl
Ecole 20 pl
rue St François/rue des Arènes : 50 pl (30 dans l'enceinte)
Ecole 12 pl
rue de l'Equipée et rue
du Petit Bois : 75 pl
Zoo
760 pl
Pl du Champ de
Foire 170 pl
Collège
40 pl
Petite champagne
950 pl
Ecole 25 pl
Soulanger


BRIGNE
Terrain de loisirs : 160 pl
mairie et salle familiale : 20 pl
LOURESSE
Ecole : 20 pl
Mairie : 25 pl
Salle : 25 pl
DENEZE
Mairie - Ecole : 35 pl
Auberge : 80 pl
Restaurant : 10 pl
MEIGNE
Mairie : 8 pl
Salle : 25 pl
LES ULMES
Mairie-école : 24 pl
FORGES
Mairie : 10 pl
Salle : 30 pl
St GEORGES
Eglise et place : 25 pl
Mairie : 10 pl
Salle : 55 pl
Place du coiffeur : 40 pl
MONTFORT
Mairie-église : 25 pl
CONCOURSON
Ecole et parc : 20 pl
Mairie : 10 pl
Auberge : 15 pl
LES VERCHERS
Salle des loisirs : 115 pl
Mairie-église : 10 pl
Ecole : 3 pl
0 1 2 km

BORNE DE RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE,

Aucune borne de recharge pour véhicule électrique n'est identifiée à ce jour sur le territoire.

Les bornes référencées par le site www.chargemap.com les plus proches sont localisées :

- à Courchamp (chez un particulier)

- à Saumur (chez le concessionnaire NISSAN)

- à Vihiers (Super U).

ARCEAUX ET PARCS PUBLICS POUR VELOS

142 places de stationnement vélo sont implantées sur la ville de Doué-la-Fontaine, réparties à proximité des services, des écoles et du pôle sportif. Celles-ci sont synthétisées dans le tableau suivant (données CCRDF, 31 mars 2015).

A proximité	Adresse	Localisation	Type de support	Places
Services	Place Jean Begault	Devant Optic2000	1 bloc béton	2
		Devant la mairie	2 blocs béton	4
	5 Place Justice de Paix	Devant le centre socioculturel	2 blocs béton	4
	Place de Verdun	A côté de la pharmacie	1 bloc béton rond	5
	Place René Nicolas		1 râtelier fer	6
	Place du Champ de Foire	A côté de la pharmacie, côté toilettes	1 râtelier fer	3
	Place Théophane Venard	A côté de la salle des Arts	1 râtelier fer et béton	6
		Côté église	1 râtelier	6
	Rue Napoléon	A côté de l'Office du tourisme	2 blocs béton	4
	Avenue Saint-Exupéry	A la Poste	1 râtelier fer	4
	Rue Haute Saint-Denis	A côté des ruines de Saint-Denis	1 râtelier fer	3
		Arrêt de bus	1 râtelier fer	3
	Rue du Puy	Parking boulangerie	1 râtelier fer	5
	49 Bd Jacques Savary	Parking CCRDF	1 râtelier fer	5
Ecoles primaires	Maurice Duveau	A l'entrée	1 râtelier fer	6
	Petit Prince	A l'entrée	1 râtelier fer	8
	Saint-Exupéry	Intérieur cour	1 râtelier fer	12

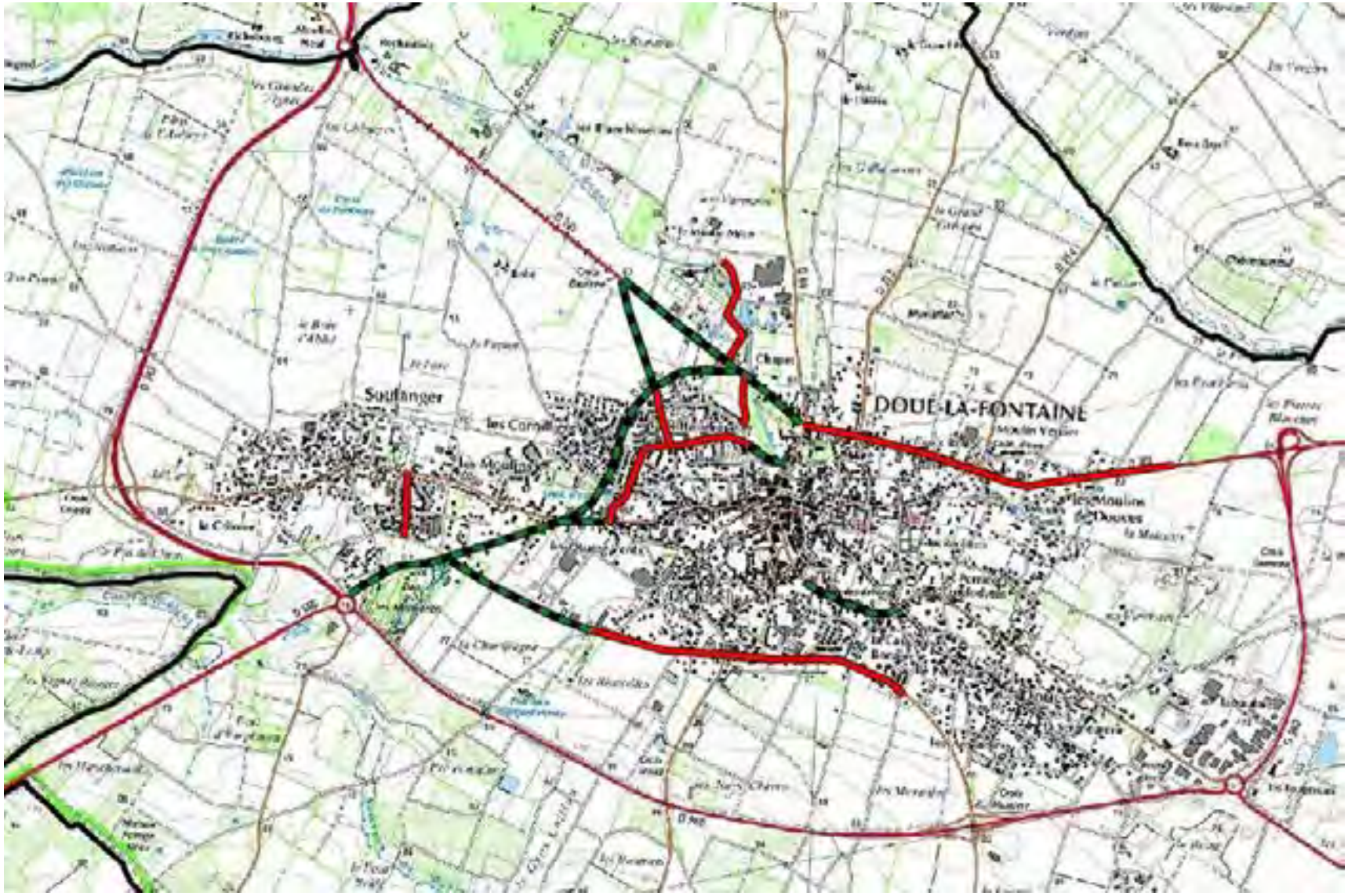
A proximité	Adresse	Localisation	Type de support	Places
	Soulanger	A l'entrée	1 râtelier fer	5
	Douces	Intérieur cour sous-préau	1 râtelier	NC
		Entrée côté maternelle	1 râtelier	NC
Collèges	Lucien Millet	NC	NC	NC
	Saint-Joseph	NC	NC	NC
Salles de sport	René Drann	Sous le préau	1 râtelier fer	6
	Petit Anjou	A l'entrée place de la Gare	1 râtelier fer	3
	Chatenay		1 râtelier fer	12
	René Gouraud		3 blocs béton	6
	Centre aquatique		1 râtelier fer	24

CHEMINEMENTS DOUX

Plusieurs pistes cyclables existent sur Doué-la-Fontaine et d'autres sont en projet (Cf. carte page suivante) :

Les pistes existantes :
1 : Avenue Saint-Exupéry
2 : Boulevard Jacques Savary
3 : coulée verte : ruisseau du Douet
4 : Allée Gargarine
5 : Route de Saumur

Les pistes projetées :
1 : Avenue Saint-Exupéry : entre la rue Haute Saint Denis et la place des Fontaines
2 : Boulevard du Docteur Lionet (à terminer)
3 : Route de Cholet : entre le rd-point des Minières et le boulevard Saint-Exupéry
4 : Boulevard Charles de Gaulle : entre la rue de Cholet et la rue d'Angers
5 : Route d'Angers : entre le nouvel accès au centre aquatique et la rue des fontaines
6 : Coulée verte : Ruisseau du Douet
7 : coulée verte : à travers le Fief Limousin



Piste/bande cyclable projetée

Piste/bande cyclable réalisée

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sont un enjeu incontournable de développement et d'aménagement du territoire.

C'est pourquoi, dès 2003, le Conseil Général de Maine-et-Loire s'est positionné comme précurseur, en s'engageant au travers du projet Melis@, dans la desserte haut et très haut débit de son territoire.

Dans cet objectif, le Département a confié aux sociétés Melis@ Infrastructures et Melis@ Territoires Ruraux, (par le biais de deux délégations de service public), la conception, la construction, la commercialisation et l'exploitation du réseau départemental haut et très haut débit.

Le projet Melis@ contribue aujourd'hui au dégroupage des centraux téléphoniques (Nœuds de Raccordement Abonnés ou NRA), au raccordement en fibre optique des entreprises et établissements publics, au déploiement de la technologie radio Wimax.

Le Conseil Général a élaboré son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) pour préparer le territoire de Maine-et-Loire aux enjeux de demain, à savoir le déploiement du très haut débit pour tous, particuliers et entreprises. Ce document opérationnel permet de baliser le chemin à parcourir pour permettre le basculement vers le très haut débit, recensant les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifiant les zones qu'ils desservent et présentant une stratégie concertée de développement des réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe.

A compter du 1er juillet 2015, le Syndicat Mixte Ouvert « Anjou Numérique » est désormais compétent pour concevoir, construire, exploiter et commercialiser les infrastructures de réseaux et de services locaux de communication électroniques en concertation avec les EPCI.

Les services « haut débit » :

En Maine-et-Loire, les services « haut débit » sont fournis par les technologies suivantes :

- les technologies DSL, qui reposent sur la boucle locale cuivre de l'opérateur historique,
- les technologies radio, Wimax et Wifi, mises en œuvre par Melis@,
- la technologie satellite,
- le câble exploité par l'opérateur de réseaux câblés Numericable.

Le territoire de la CCRDLF est inégalement desservi.

Le territoire compte 2 centraux téléphoniques (Denezé-sous-Doué et Doué-la-Fontaine), dont un seul dégroupé (Doué-la-Fontaine), permettant aux foyers de choisir un autre opérateur que France Télécom, et une antenne Wifi et Wimax :

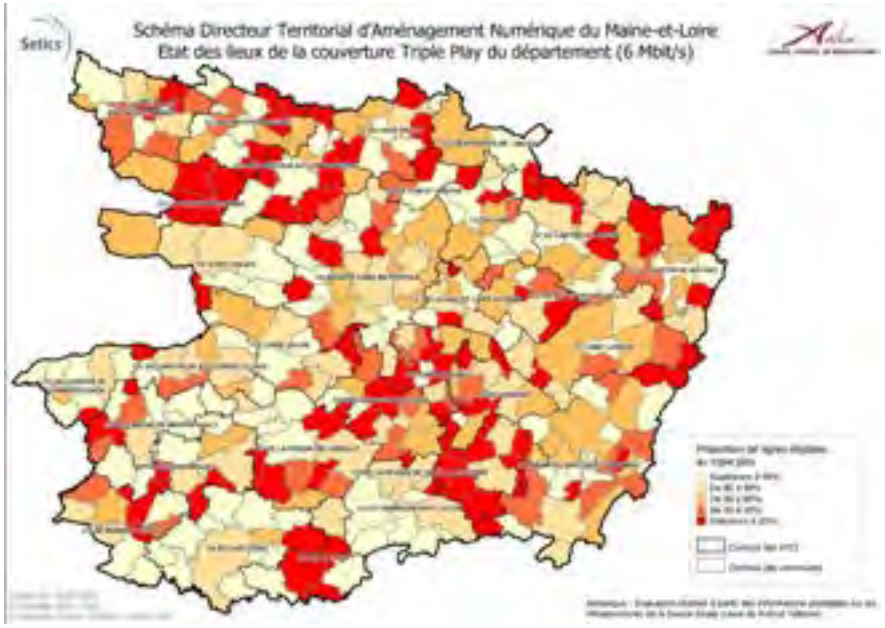
- le central de Denezé dessert tout ou partie des communes de Denezé et de Louresse-Rochemenier,
- le central de Doué dessert tout ou partie des communes de Concourson, Denezé, Doué, Forges, Louresse-Rochemenier et Les Verchers.

D'autres centraux situés aux franges du territoire desservent certaines communes de la région de Doué :

- Ambillou-Château, central non dégroupé concernant Brigné et Louresse-Rochemenier,
- Courchamps, central non dégroupé concernant Forges, Meigné, Montfort et Les Ulmes,
- Martigné-Briand, central non dégroupé concernant Brigné,
- Nueil/Layon, central dégroupé concernant Concourson et Les Verchers,
- Le Puy Notre-Dame, central dégroupé concernant Doué et Les Verchers,
- Tigné, central non dégroupé concernant Concourson et St-Georges.

Le débit disponible en ADSL varie en fonction de la longueur de la ligne cuivre. En effet, plus l'abonné est éloigné du NRA, plus sa ligne cuivre est longue et donc plus le signal ADSL sera atténué. Ainsi, lorsqu'on s'éloigne du NRA, le débit ADSL diminue jusqu'à devenir inexistant.

Au sein du territoire, un peu plus de 60% des lignes sont éligibles à une offre ADSL supérieure à 6 Mbit/s ; mais néanmoins, de l'ordre de 12% des lignes restent inéligibles à l'ADSL (abonnés trop éloignés du répartiteur les concernant).



Les solutions reposent sur l'augmentation de la portée DSL ou sur l'utilisation de technologies alternatives telles que le Wimax et le Wifi, notamment pour couvrir les zones relativement étendues.

La résorption des zones grises (zones non dégroupées) va constituer une première étape (offres compétitives et innovantes) dans la résorption des zones blanches.

La couverture Wimax / Wifi offerte par Melis@ vient compléter la couverture ADSL et réduire la fracture numérique sur le territoire. En effet, la technologie Wimax permet d'offrir un débit descendant suffisant pour la téléphonie, la VOD (vidéo à la demande) et un bouquet TV.

Ainsi, alors qu'avant la mise en place du réseau d'initiative publique (RIP) Melis@, de l'ordre de 475 foyers étaient inéligibles à un service haut débit supérieur à 1 Mbit/s, avec la mise en place du RIP Melis@ et le déploiement de la technologie Wimax, seuls quelques foyers isolés restent inéligibles à une solution haut débit supérieure à 1 Mbit/s autre que par satellite.

Les services « très haut débit » :

En Maine-et-Loire, les services « très haut débit » sont actuellement fournis par les technologies suivantes :

- le câble dans les zones où le réseau câblé a été modernisé,
- la fibre optique, pour les entreprises et les établissements publics.

Le réseau Melis@ permet de desservir en fibre optique les principales zones d'activités (ZA Anjou Actiparcs) ainsi que de raccorder certains établissements publics ou privés.

En outre, les établissements situés à moins de 150 m du réseau Melis@ sont considérés comme raccordables : on en dénombre 72 au sein du territoire.

L'ensemble du département du Maine-et-Loire est éligible à une offre fibre entreprise, dite FTTO. Le RIP Melis@ permet de proposer aux TPE un service sur fibre optique moins cher que France Télécom, à produit équivalent.

Enfin, un mécanisme de financement appelé la « règle des quatre quarts » permet de raccorder toute entreprise dite isolée (située hors ZA ou hors d'une ZA raccordée à Melis@), au travers de l'intervention financière de Melis@, du Département de Maine-et-Loire, de la collectivité d'accueil et de l'entreprise.

Le scénario cible retenu dans le SDTAN :

Les réflexions menées dans le cadre du SDTAN ont permis d'aboutir au scénario cible de raccordement FTTH de l'ensemble du département à long terme. Ce scénario est conforme à la SCORAN et aux orientations fixées par l'État.

Néanmoins, compte tenu des investissements nécessaires, une phase intermédiaire est impérative pour répondre aux besoins immédiats des usagers et préparer le déploiement généralisé de la fibre optique.

Pour ce faire, le SDTAN préconise la mise en œuvre d'un mix technologique reposant sur :

- la technologie VDSL2, mise en œuvre par les opérateurs et améliorant les débits des zones autour des NRA,

- les solutions de montée en débit radio (Wimax) ou cuivre,
- le déploiement du FTTH dans les bourgs, où les coûts d'investissement par prise sont les plus abordables, en dehors des zones couvertes en VDSL2.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. LA POPULATION

2. LE LOGEMENT

3. L'ECONOMIE LOCALE

4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

5. LA MORPHOLOGIE URBAINE

BRIGNE

La commune de BRIGNE s'inscrit, au cœur de l'unité paysagère du douessin, comme une sous-unité caractérisée par une accentuation de la densité du parcellaire viticole et par une urbanisation de type hameaux de plaine (très peu d'ensembles bâtis isolés).

Ainsi est-il possible de distinguer sur la commune 3 ensembles urbanisés :

- le Bourg, Saint-Jean et Brigneau, au sud du territoire communal, qui progressivement ne forment plus qu'une seule entité au gré des constructions de la dernière décennie ;
- le hameau des Moulins des Trois Chopines au nord du territoire communal ;
- le hameau de Linière au nord du territoire communal.

Dépourvue de document d'urbanisme pour gérer son évolution, la commune de Brigné a subi ces dernières années une pression foncière directement liée à la proximité de la 2X2 voies Doué / Angers. Cette pression foncière s'est exercée tant dans le bourg qu'au niveau des 2 hameaux précités qui bénéficient de la proximité de la RD761.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Le cadastre napoléonien met en évidence la présence de 3 noyaux anciens d'urbanisation, Brigné Bourg au sud et Brigneau Village au nord, avec entre les deux le petit secteur de La Chapelle / Saint-Jean Village. Ces 3 ensembles bâtis s'égrènent le long d'une voie sinueuse d'orientation principale nord/sud, mais ont pour point commun de s'inscrire à chaque fois à hauteur d'un carrefour, le maillage de routes et chemins étant dense à l'époque, caractéristique conservée aujourd'hui.

En marge de ces 3 ensembles bâtis, on en trouve 3 autres de taille beaucoup plus modeste : La Balainerie au sud du bourg, ainsi que Le Verger et La Croix Blanche à l'ouest du bourg.

Il est intéressant de noter sur le cadastre napoléonien le repérage des nombreuses cavités présentes au niveau de Brigneau et de La Chapelle / Saint-Jean.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du Bourg

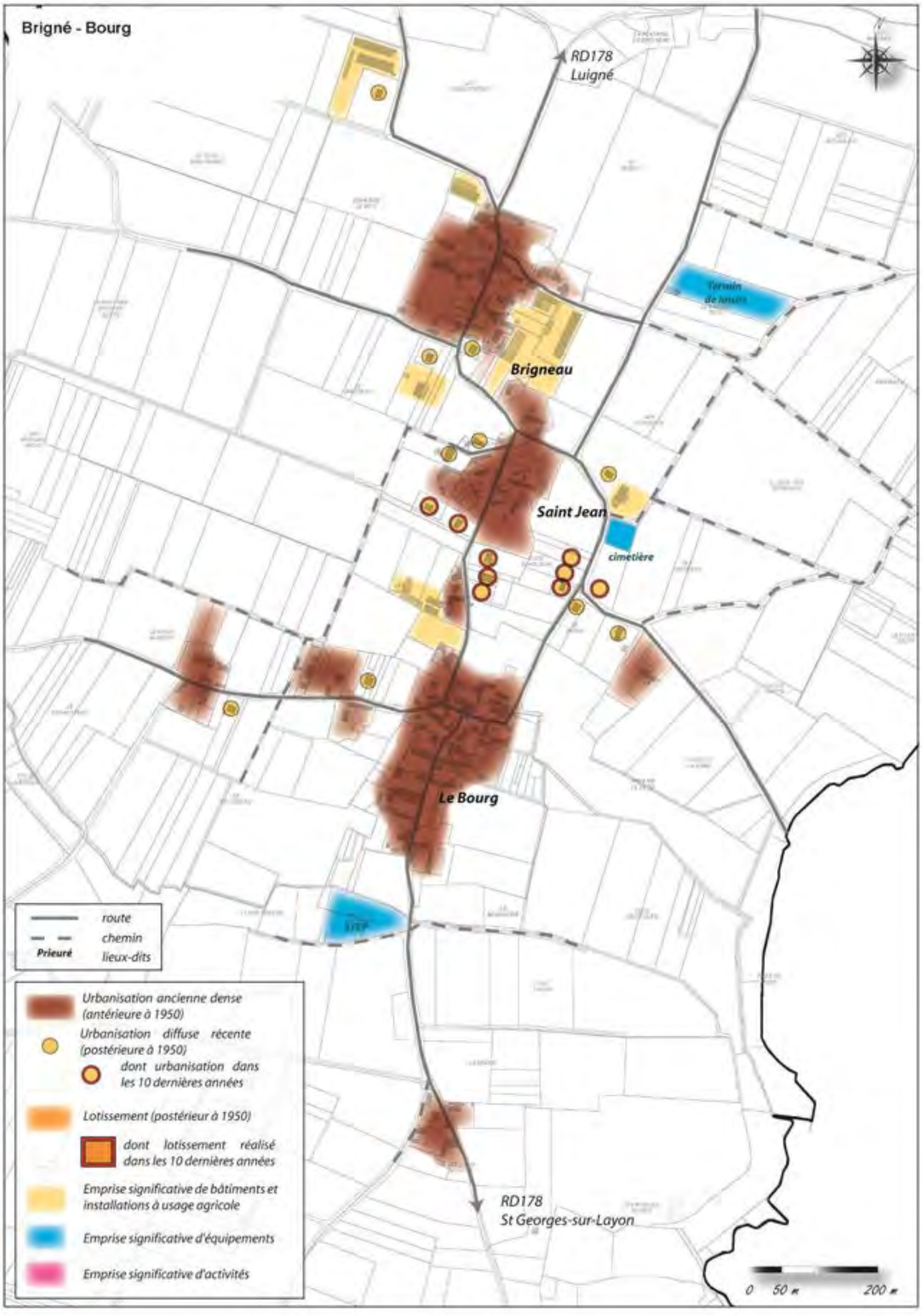
Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Brigneau / La Chapelle

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Situé à l'écart des axes principaux de circulation, au 19ème siècle, le bourg s'est très peu développé (confortement vers le sud, jusqu'à rejoindre La Balainerie, et léger épaississement en son cœur). Il en est de même des villages de La Chapelle / Saint-Jean et Brigneau. La coupure d'urbanisation entre le Bourg et La Chapelle / Saint-Jean devient cependant plus ténue avec l'apparition d'un ensemble bâti aux Friches. Quant aux coupures d'urbanisation avec Le Verger et La Croix Blanche, elles demeurent.

Le développement d'un continuum urbain entre le Bourg / La Chapelle –Saint-Jean / Brigneau est en définitive très récent, il date de ces 30 dernières années environ, avec une accélération très nette au cours de la dernière décennie. Il repose à la fois sur le développement de certaines exploitations agricoles qui ont eu des besoins importants en construction de bâtiments (les anciens bâtiments n'étant plus adaptés aux modes de production actuels), et puis sur le développement résidentiel diffus (la notion de « partie actuellement urbanisée » étant très généreusement interprétée du fait d'une urbanisation originelle en chapelet).



Carte d'évolution urbaine du bourg de BRIGNE

Aujourd'hui les arrivées sur le bourg de Brigné sont demeurées très qualitatives, tant par le sud (RD178), que par le nord (RD178), ou encore depuis l'ouest en venant de Martigné-Briand.

L'arrivée par le sud est sans conteste la plus qualitative. Venant d'un espace viticole, on entre dans le bourg après avoir traversé un ruisseau souligné par une ripisylve en découvrant les magnifiques propriétés de La Balainerie et de La Sélinière, avant de déboucher sur le cœur du bourg avec l'église, une maison du 16ème siècle et le presbytère. Les réseaux ont été enterrés, ce qui contribue à valoriser le bâti …. il ne reste plus désormais qu'à envisager un aménagement des espaces publics à la hauteur de la qualité patrimoniale du bourg. Un aménagement d'espaces publics qui se devra d'intégrer une dimension sécuritaire, même si le trafic est modeste sur la RD178, mais le sécuritaire devra y être traité de manière sobre pour ne pas altérer la qualité patrimoniale de l'ensemble.

La Balainerie

Presbytère

Manoir 16ème s. et église méritant d'être valorisés par un traitement qualitatif de l'espace public

L'arrivée par le nord est très différente, le végétal y est beaucoup plus présent du fait de l'existence de nombreuses zones sous-cavées, le bâti se fait plus discret. La qualité patrimoniale est cependant bien là. Après avoir aperçu le moulin de Perrochet, avant l'entrée dans Brigneau, c'est à hauteur de Saint-Jean que les éléments les plus intéressants prennent place avec le manoir de La Chapelle et un oratoire. La présence des réseaux aériens et l'absence de qualification des espaces publics (même de manière très simple) altèrent cependant un peu la perception de l'ensemble.

Réseaux non enterrés à Brigneau

Oratoire et manoir de La Chapelle

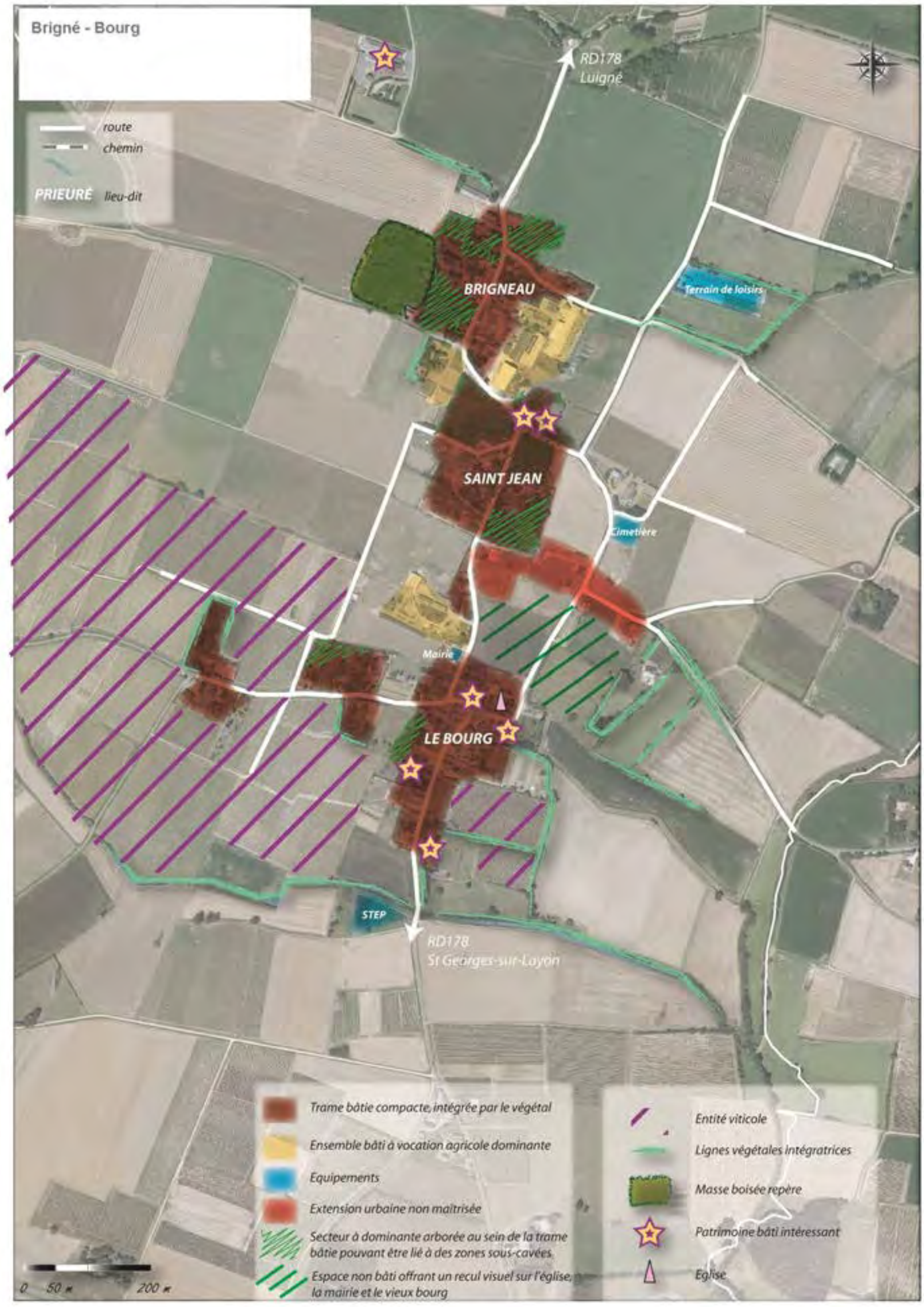
L'arrivée par l'ouest, en venant du secteur viticole, est progressive. Le paysage viticole est prégnant, puis les premiers ensembles bâtis anciens le ponctuent (La Croix Blanche, Le Verger), caractérisés par un équilibre végétal/bâti intéressant et une coupure d'urbanisation entre eux. Passé Le Verger on descend progressivement dans le bourg avec tout d'abord un espace non bâti (jardin, terrain en culture), puis très vite on se retrouve au cœur du bourg avec l'église, une maison du 16ème siècle et le presbytère. La présence des réseaux aériens altèrent cependant la perception bucolique de cette entrée de bourg.

Réseaux non enterrés à l'entrée ouest du bourg

Cette perception qualitative du bourg de Brigné dans son ensemble est fortement remise en cause par le développement urbain de ces 10 dernières années qui s'est effectué sans aucune organisation entre Brigné et Saint-Jean (urbanisation diffuse au coup par coup), en totale rupture en termes de composition urbaine (constructions pavillonnaires implantées en milieu de parcelle face à la route) et avec dans certains cas des partis pris architecturaux « déroutant » eu égard au contexte patrimonial du bourg. Cela est d'autant plus impactant dans le paysage que le lieu d'implantation de cette extension urbaine se trouve dans un espace initialement dégagé offrant un recul visuel très qualitatif sur les éléments patrimoniaux emblématiques du village (église, presbytère, mairie) et sur la silhouette du bourg ancien. En outre, le cimetière, qui était implanté à l'écart des noyaux anciens d'urbanisation, perd de sa lisibilité en se retrouvant rejoint par l'urbanisation.

Recul visuel sur l'église et le presbytère depuis le nord

Rupture architecturale totale en réponse aux éléments de patrimoine situés en vis-à-vis (cf. église et presbytère de la photo ci-avant)



Carte d'analyse urbaine et paysagère du bourg de BRIGNE

ANALYSE URBAINE DU HAMEAU DE LINIERE

Au cadastre napoléonien Linière était qualifié de village, avec un château en son cœur et 4 îlots complets délimités par des voies et chemins attestant de la densité de la trame viaire. L'urbanisation était surtout développée au long des 2 axes nord/sud, aujourd'hui dénommés rue du Colombier et rue des Lilas / rue St-Vincent.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Linière

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Au 19ème siècle ce village a très peu évolué. Les évolutions notoires intervenues depuis concernent la disparition du château, le développement de sièges d'exploitations agricoles aux franges du village ou légèrement à l'écart, et surtout le développement résidentiel. D'abord limité à quelques constructions rue de La Chapelle et rue des Aubineries, la dernière décennie a vu le village changer notoirement de physionomie avec une extension très importante au nord-est sous forme de 2 lotissements (soit 14 logements au total. La proximité de la RD761 et l'absence de document d'urbanisme pour gérer l'évolution de l'urbanisation expliquent cette forte pression foncière et sa concrétisation.

Aujourd'hui, au sein du plateau, l'urbanisation de Linière est globalement bien intégrée,

Carte d'évolution urbaine du hameau de Linière à BRIGNE

à l'exception notoire de l'extension de ces 10 dernières années en frange nord-est. En effet, le noyau ancien d'urbanisation, au sein duquel quelques constructions pavillonnaires ont pris place, est de forme compacte et surtout relativement bien ceinturée par une lisière végétale (fonds de jardin arborés, haies). En outre, la présence d'un bois au nord-ouest du village constitue un élément d'appui dans le paysage participant de l'intégration paysagère de l'urbanisation.

S'il y a des ensembles bâtis décrochés de ce noyau ancien compact, leur vocation agricole est lisible, tant par la volumétrie des bâtiments que par leur détachement par rapport au reste du village.

Le point le plus délicat dans le paysage est clairement constitué par le développement urbain de la dernière décennie, qui apparaît à la fois :

- disproportionné par rapport à la taille du village ancien qui recouvre en opposition plusieurs siècles d'urbanisation,
- plaqué eu égard à l'absence de réflexion en termes de forme urbaine : urbanisation sous forme de lotissement standard (géométrique) dans un village où le jeu des volumétries du bâti ancien est subtil et varié même si quelques grands axes de composition sont récurrents (volumes allongés en appui sur la rue ou les limites séparatives dessinant des cours bordées par des volumes annexes complémentaires de plus petites dimensions),
- incongru avec un systématisme de la maison basse, avec une toiture à faible pente recouverte en tuiles canal, alors que dans le village on ne retrouve quasi exclusivement que des constructions en ardoises avec toiture à pente marqué (40-45°) ; dans le bâti ancien de rares petites dépendances étant couvertes en tuiles canal.

Dans la partie ancienne de Linière, les implantations bâties sont majoritairement à l'alignement de la voie, venant dessiner l'espace public. L'apport d'une touche végétale, fleurie, en pied de bâtiment serait appréciable pour donner un peu de gaieté à l'espace public, les teintes foncées tant du revêtement de voirie que des façades conférant aujourd'hui un côté austère au paysage urbain.

Bâti ancien de Linière : toitures en ardoises, façades aux tons soutenues

Extension urbaine en rupture au nord-est de Linière : toitures à faible pente en tuiles et façades claires

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de Linière à BRIGNE

Analyse urbaine du hameau des Moulins des Trois Chopines

Au cadastre napoléonien, le hameau des Moulins des Trois Chopines accueillait 7 moulins ; son altitude moyenne à 85 mètres expliquant cette vocation dont il reste aujourd'hui quelques traces.

Ce hameau s'inscrivait à l'intersection entre un axe nord-est/sud-ouest (menant du bourg de Brigné à celui de Noyant-la-Plaine) et un axe nord-ouest/sud-est (rejoignant Linière et La Haute Grézille), avec une urbanisation en chapelet le long de ces 2 axes.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau des Moulins des Trois Chopines

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Au 19ème siècle ce hameau s'est principalement conforté au long de l'axe nord-est/sud-ouest, sans aller au-delà des constructions existantes aux extrémités.

Si le développement de l'urbanisation au niveau de ce hameau est surtout le fait de la pression résidentielle de la dernière décennie, il avait déjà été enclenché précédemment avec des extensions linéaires en direction de Linière, La Haute-Grézille et le bourg ; le développement de bâtiments agricoles aux franges du hameau constituant un phénomène complémentaire. Au cours de la dernière décennie on a à la fois constaté la poursuite de l'urbanisation diffuse pour boucher les trous entre les constructions existantes, mais aussi de l'urbanisation de second rang et la réalisation d'un petit lotissement de 5 logements attestant de l'importance de la pression foncière exercée sur ce hameau du fait de sa grande proximité de la RD761 (échangeur de Noyant-la-Plaine à 3 km).

Carte d'évolution urbaine du hameau des Moulins des Trois Chopines à BRIGNE

Aujourd'hui, au sein d'un plateau où dominent les grandes cultures (alors que tout autour du hameau les parcelles sont classées en AOC Anjou-Villages), la perception paysagère du hameau des Moulins des Trois Chopines est partagée. D'un côté certaines franges sont bien intégrées par le végétal et une ouverture visuelle sur le grand paysage a été préservée en évitant l'urbanisation linéaire continue (même si on perçoit une certaine pression en la matière). De l'autre, l'entrée nord est peu lisible avec un étirement de l'urbanisation et un environnement peu qualitatif (anciennes carrières) et les franges est et ouest sont marquées par l'absence de transition entre bâti et espace agricole, cela est d'autant plus marqué à l'ouest que le bâti est récent.

Quant à la perception de ce qui faisait l'identité des lieux, à savoir les moulins, elle est aujourd'hui très furtive. Sur les 7 moulins figurant au cadastre napoléonien, il n'en reste plus que 4 pour lesquels subsistent les bases accompagnées le plus souvent de très beaux ensembles bâtis. Leur perception ne se lit donc plus à l'échelle du grand paysage, mais seulement à l'échelle du paysage urbain du hameau. A cette échelle, on ne peut que déplorer l'effet « catalogue » de certaines constructions très récentes qui rivalisent d'originalité, mais surtout sont en totale rupture avec les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel que ce soit en termes de volumétrie ou d'aspect extérieur.

La remarque faite sur Linière, par rapport au côté austère des paysages urbains du fait de l'absence de touche végétale ou fleurie en pied de bâtiment, vaut également pour les Moulins des Trois Chopines, même si les continuités bâties à l'alignement sont moins présentes, laissant des échappées visuelles vers les cours, jardins et autres parcelles agricoles.

Bâti ancien de caractère aux Moulins des Trois Chopines

Constructions récentes en totale rupture avec l'architecture traditionnelle

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau des Moulins des Trois Chopines à BRIGNE

CONCOURSON-SUR-LAYON

La commune de CONCOURSON-SUR-LAYON s'inscrit, au cœur de l'unité paysagère du couloir du Layon marquée par la présence des coteaux viticoles, composant des paysages ouverts, couverts de lignes graphiques à l'origine de paysages à l'échelle du monumentale. Au sein de cette unité, la commune de CONCOURSON-SUR-LAYON s'inscrit plus spécifiquement dans une sous-unité, qui va des Verchers-sur-Layon à St-Georges-sur-Layon, caractérisée par l'importance de la céréaliculture sur le fond de vallée ondulée et par une urbanisation marquée par des édifices repères visibles de loin dans ce paysage très ouvert.

Ainsi est-il possible de distinguer sur la commune 3 ensembles urbanisés :

- le Bourg en partie centrale du territoire communal ;
- le village des Rochettes à l'ouest du Bourg ;
- le hameau de Cossé au sud du territoire communal.

Doté d'un PLU approuvé en 2003, la commune de Concourson-sur-Layon est aujourd'hui très fortement contrainte dans son évolution compte tenu du trafic sur la RD960 (axe Saumur/Cholet) qui traverse le bourg, dont la réalisation de la déviation est toujours en attente.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Le cadastre napoléonien montre très clairement que la trame bâtie ancienne du bourg a très peu évolué au 19ème siècle et dans la première moitié du 20ème siècle. Au début du 19ème siècle, le bourg de Concourson-sur-Layon, appuyé sur le coteau, était déjà conséquent, profitant de sa localisation sur un axe de déplacement important (la grande route de Cholet à Saumur), au bord de la rivière du Layon. A cette époque, les moulins des Bleuces existaient déjà.

Le 19ème siècle a été propice à une densification de la trame bâtie héritée des siècles antérieurs, mais sans réelle extension.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du Bourg

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Il faudra ensuite attendre les années 1970 pour voir le bourg s'étendre. Si on constate un peu d'urbanisation diffuse en remontant le long de la route de Doué-la-Fontaine, les extensions urbaines s'inscrivent principalement au long du coteau, les contraintes liées à la zone inondable du Layon et aux secteurs viticoles limitant les possibilités. Ces extensions sont organisées sous forme groupées au nord du bourg (en contrebas de la route de St-Georges), alors qu'au sud du bourg le développement est moins maîtrisé.

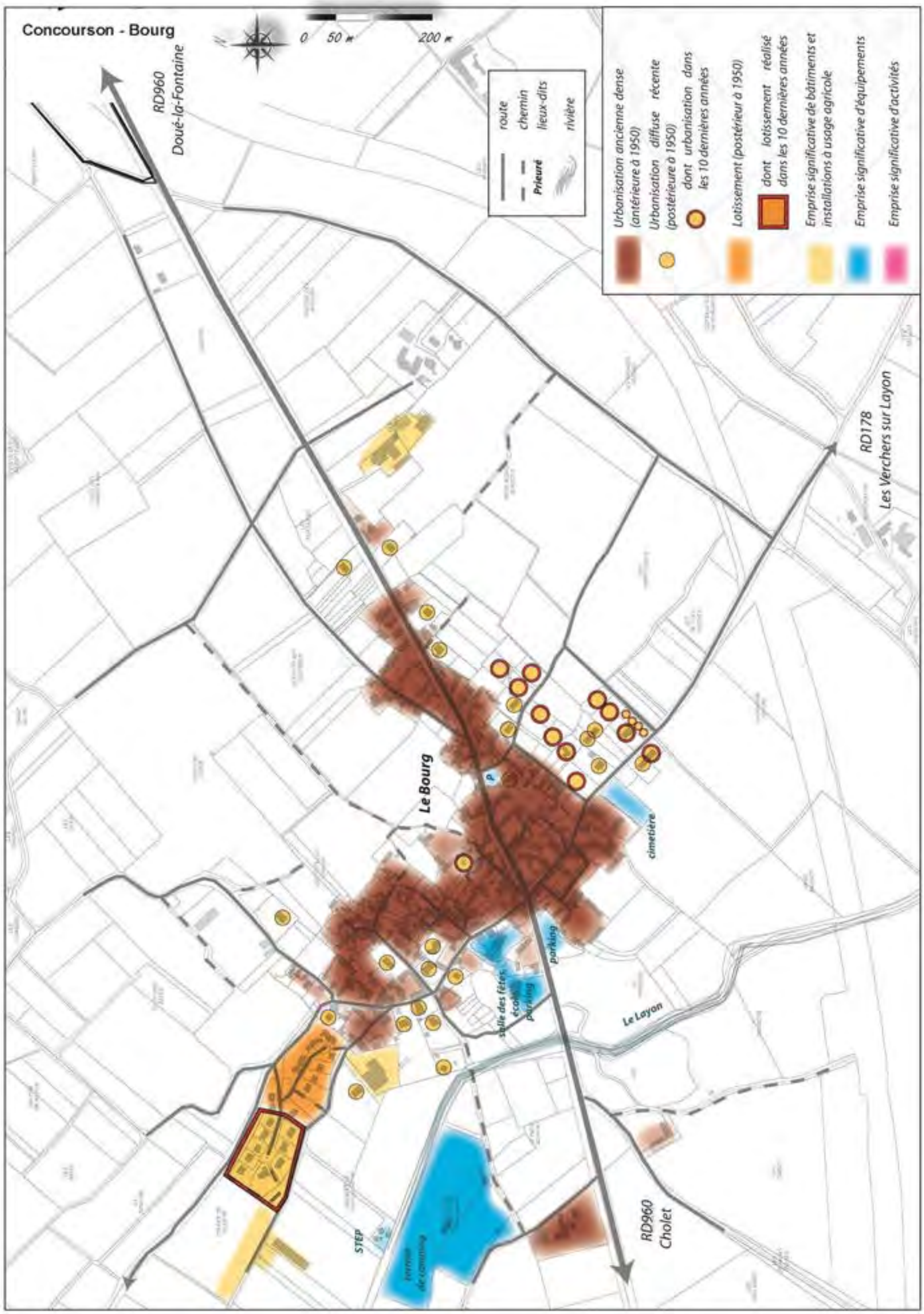
L'urbanisation de ces dernières décennies a aussi pris la forme d'une densification du tissu urbain existant, comme en atteste la carte page suivante.

Contrairement à beaucoup de bourgs de la Communauté de Communes qui n'avaient à l'origine qu'une taille de hameau et se sont surtout développés au cours des dernières décennies, Concourson-sur-Layon donne tout de suite l'impression d'un gros bourg bien calé sur son coteau, avec au pied le Layon et son maillage bocager dense et au-dessus le vignoble. Si l'église ne constitue pas un point de repère significatif du fait de son implantation dans la partie basse du village, en revanche la mairie située à mi-coteau et de volumétrie imposante, ainsi que le Moulin des Bleuces implanté en haut du coteau viticole, constituent des points d'appel qualitatifs dans le paysage.

Si l'urbanisation récente est bien intégrée dans la topographie, tant au nord qu'au sud du bourg, il faut cependant insister sur l'aspect plus compact de celle-ci au niveau de la route de St-Georges-sur-Layon ; la faible profondeur du terrain aménageable et la pente induite ayant conduit à bien réfléchir aux implantations dans le cadre de 2 lotissements successifs et à aller vers une certaine densité bâtie (en intégrant aussi des programmes de logements groupés). A l'inverse, au sud du bourg, route des Verchers-sur-Layon, le coteau moins marqué et surtout l'absence de réflexion d'ensemble a produit un urbanisme du coup par coup en s'appuyant sur la trame viaire existante ; une trame viaire peu dense induisant une urbanisation de faible densité peu structurante en entrée de bourg, malgré un îlot de 4 logements groupés.

L'entrée est du bourg (en venant de Doué-la-Fontaine) est celle qui aujourd'hui offre le moins de lisibilité. Certes en amont la vigne est très présente et le Moulin des Bleuces constitue un signal patrimonial fort, mais l'entrée dans le bourg à ce niveau manque de netteté du fait d'une urbanisation claire-semée et d'un espace au nord de la RD960 dont la qualité (poche de jardins, vergers) est altérée par un vaste espace en friche.

Le bourg de Concourson-sur-Layon recèle une grande qualité patrimoniale qu'il faut aller dénicher en s'écartant de la RD960, axe de transit source de nuisances incompatibles avec une vie paisible de bourg …. ce qui malheureusement se vérifie avec une vacance importante des logements au long de l'axe. Vacance et abandon que l'on peut retrouver en d'autres endroits du bourg, mais à cause de la rétention foncière cette fois.
Quitter la RD960 pour se rapprocher du Layon, découvrir le secteur entre l'église et le cimetière et ses belles demeures, remonter la rue des Fontaines ou déambuler dans les petites rues qui remontent sur le coteau jusqu'aux logements des anciens mineurs, autant de parcours offrant de belles surprises à la découverte d'un patrimoine discret qui n'attend qu'à être révélé.



Carte d'évolution urbaine du Bourg de CONCOURSON-SUR-LAYON

Le Layon dans sa traversée du bourg, un espace de détente et de loisirs

Illustrations de la qualité patrimoniale du bourg

Ambiances au cœur du bourg, entre venelles, jardins, logements de mineurs, vues sur l'église et les coteaux viticoles

La RD960 coupe le village en deux et offre une bien piètre image d'un bourg pourtant si charmant par ailleurs

Le Moulin des Bleuces dominant le bourg

Extension urbaine groupée intégrée à la topographie au nord du bourg

Le bourg et ses extensions récentes au sud dominés par l'imposante mairie au premier plan du coteau viticole marqué par la présence d'un pin

Carte d'analyse urbaine et paysagère du Bourg de CONCOURSON-SUR-LAYON

ANALYSE URBAINE LES ROCHETTES

Au cadastre napoléonien, Les Rochettes était nommé en tant que « village ». Situé légèrement à l'écart de la Grande Route de Cholet à Saumur qui était parsemée de moulins sur tous les points hauts, le village des Rochettes est implanté sur une butte. Le cadastre napoléonien identifie également la présence d'un moulin au niveau de ce village.

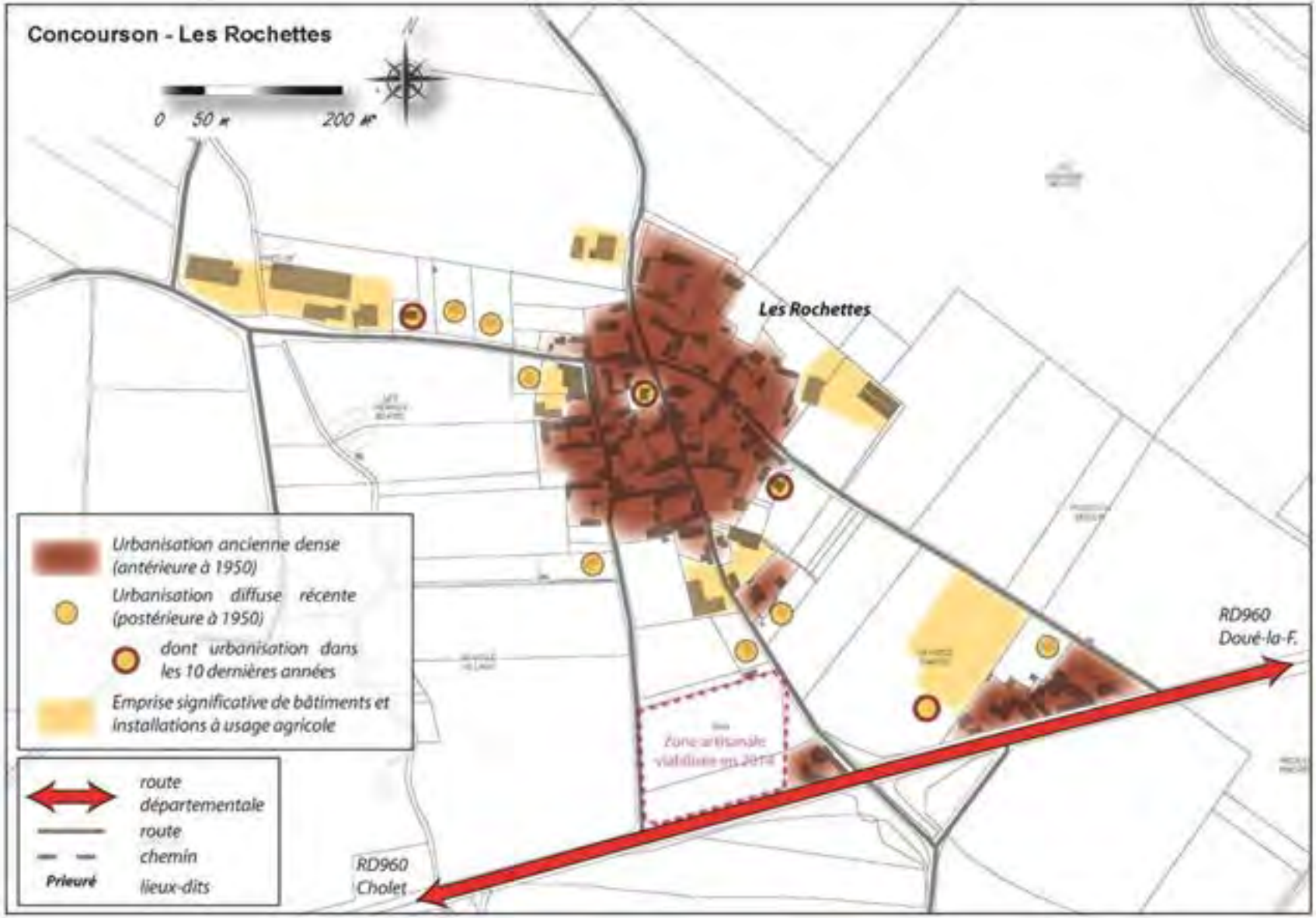
Le bâti est aggloméré au sommet de la butte, prenant appui sur le réseau de chemins existants.

Le développement de l'urbanisation est peu important au 19ème siècle et dans la 1ère moitié du 20ème siècle ; il se résume à une densification du noyau urbanisé existant.

L'extension du village est plus récente. Elle résulte d'abord principalement du développement des exploitations agricoles qui se sont étendues aux franges du village ou en sont carrément sorties pour bénéficier de suffisamment d'espace et d'un terrain plan. Mais on constate qu'en parallèle l'urbanisation diffuse (en lien ou non avec les exploitations agricoles) a accompagné ce mouvement d'étirement de l'enveloppe du hameau, qui vient de connaître une dernière étape avec l'aménagement en 2014 d'une zone artisanale assurant quasiment la jonction entre le village et la RD960.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau des Rochettes

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine du village des Rochettes à CONCOURSON-SUR-LAYON

En venant de Cholet par la RD960, la lisibilité du village de Rochettes est aujourd'hui nettement altérée. Dans un espace très ouvert de grandes cultures (seul le ruisseau en bas du village avec sa ripisylve vient animer le paysage), l'étirement du village est très perceptible, d'autant plus qu'à un bâti groupé varié succèdent des ponctuations pavillonnaires ou des volumes imposants de bâtiments agricoles …. en attendant les futurs bâtiments d'activités artisanales qui risquent de chercher à « se montrer » du fait de la proximité d'un grand axe circulé. En effet, les travaux réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone artisanale des Rochettes ont été insuffisants pour assurer son intégration paysagère.

A l'inverse, la frange nord du bourg a conservé sa lisibilité, les extensions d'exploitations agricoles restant dans les profondeurs des jardins d'origine. En outre, la présence d'une masse boisée au nord-ouest et surtout d'un alignement de pins parasols, en complément des jardins arborés, viennent créer un équilibre végétal/bâti qui fonctionne bien.

Alignement de pins parasols en limite du village

Frange nord-est du village intégrée par le végétal

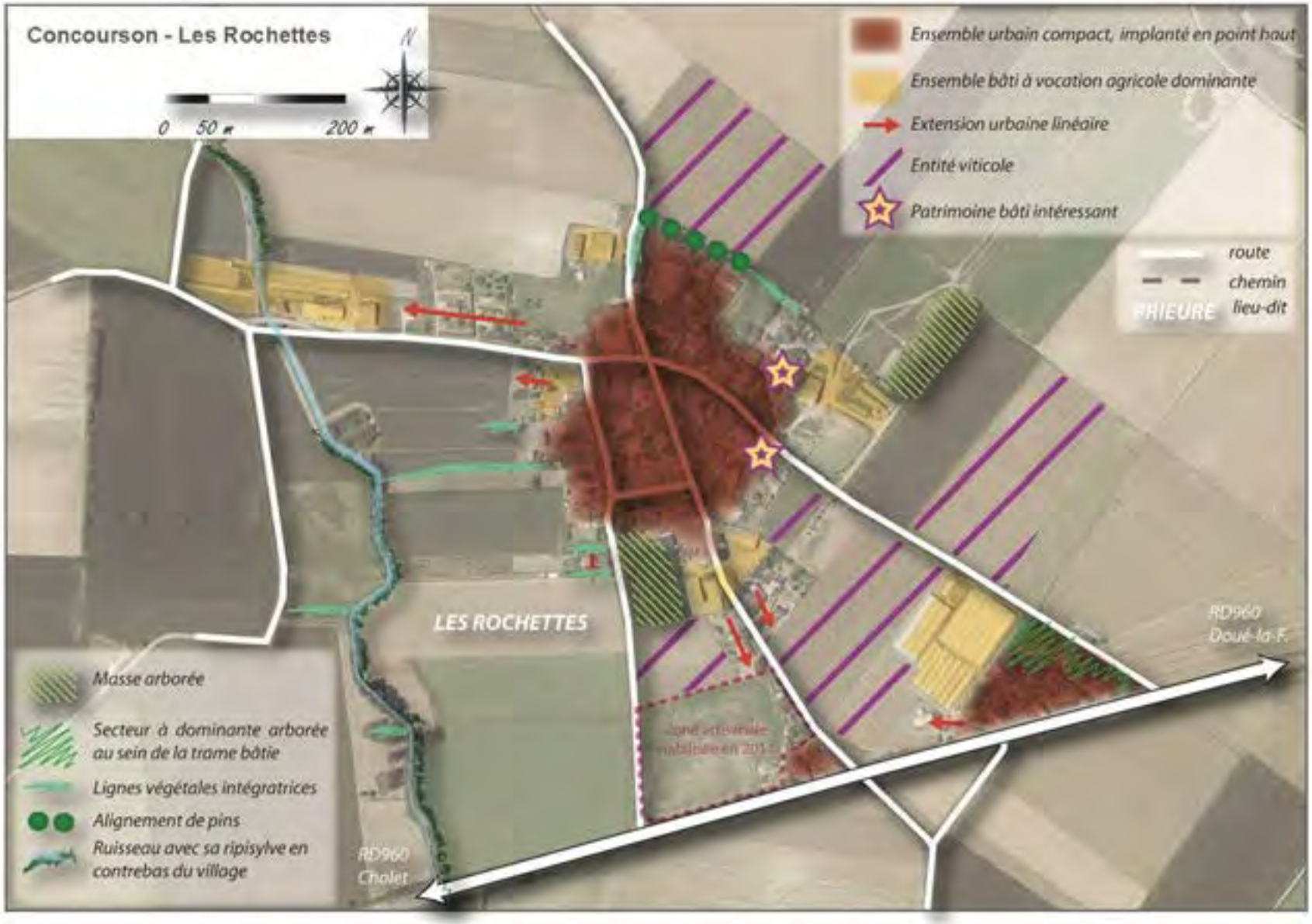
Au cœur du village, du fait de l'ancienneté du bâti les ambiances sont plutôt qualitatives, même s'il demeure des ensembles bâtis vacants et un côté un peu austère des paysages urbains du fait de l'absence de touche végétale ou fleurie en pied de bâtiment.
Les constructions récentes ont quant à elle du mal à s'intégrer du fait d'enduits beaucoup trop clairs au niveau des façades.

Bâti vacant

Harmonie entre bâti et végétal

Propriété de caractère

Difficile intégration des constructions récentes



Carte d'analyse urbaine et paysagère du village des Rochettes à CONCOURSON-SUR-LAYON

ANALYSE URBAINE COSSE

Au cadastre napoléonien le secteur de Cossé comportait deux ensembles implantés à chaque fois à des carrefours : Cossé à l'est et Ropion à l'ouest, une légère coupure d'urbanisation existant entre les deux. On distinguait déjà clairement la présence d'une propriété plus imposante à l'est, le reste du bâti pouvant s'apparenter à du bâti rural traditionnel.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Cossé

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Ce hameau a peu évolué au 19ème siècle et dans la 1ère moitié du 20ème siècle, seule la jonction entre Ropion et Cossé se concrétisant en rive ouest de la voie, conduisant à une forme de « hameau-rue ».

Plus récemment on a enregistré l'édification de 2 habitations quasiment aux 2 extrémités et le développement d'une exploitation agricole.

Aujourd'hui au sein d'un paysage très ouvert, caractérisé par les grandes cultures et des exploitations agricoles imposantes, ce hameau a conservé sa lisibilité (malgré l'impact d'une construction récente à l'enduit trop clair), avec sa structure de « hameau-rue » intégrée par des lignes végétales et légèrement dominée par une propriété bâtie de belle facture avec son grand mur à son extrémité nord.

Impact visuel d'une construction récente du fait d'un enduit trop clair

Propriété de caractère et son mur de clôture en pierre

Carte d'évolution urbaine du hameau de Cossé à CONCOURSON-SUR-LAYON

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de Cossé à CONCOURSON-SUR-LAYON

DENEZE-SOUS-DOUE

La commune de DENEZE-SOUS-DOUE s'inscrit entre l'unité paysagère du douessin et l'unité paysagère des clairières et ondulations boisées des contreforts du saumurois. Cependant les noyaux d'urbanisation et les ensembles bâtis isolés prennent place quasi exclusivement dans la partie du territoire appartenant à l'unité paysagère du douessin, dans la bande en appui sur la lisière boisée là où le relief commence à s'animer.

On distinguera sur la commune 3 ensembles principaux urbanisés, même si plusieurs petits hameaux s'égrènent entre la RD 177 et la forêt (La Rimaudière, Chavais, La Carte, La Rue) :

- le Bourg, dont l'originalité est d'être dissociée de quelques centaines de mètres du bourg historique ;
- le hameau de Saugré au nord-est du bourg ;
- le hameau de Villeneuve au nord-ouest du bourg.

Tous ces ensembles bâtis ont pour particularité d'accueillir de l'ancien habitat troglodytique, plus ou moins valorisé aujourd'hui.

Bien que située au long d'un axe circulé (la RD69 reliant Doué-la-Fontaine à Gennes), la commune de DENEZE-SOUS-DOUE n'a pas connue une pression marquée ces dernières années. Tout du moins celle-ci s'est plus traduite par une réappropriation du bâti ancien, que par un fort mouvement de constructions neuves (quelques constructions dans le bourg, à Saugré et Villeneuve).

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Le cadastre napoléonien met en évidence l'existence d'un bourg de très faible importance, comportant l'église, un prieuré et le cimetière, implanté quelques centaines de mètres en dessous d'un noyau urbanisé plus important, Monceau qui lui est sur l'axe Doué-Gennes. Monceau est surtout développé à l'ouest de cet axe. Un peu plus au nord on trouve le lieu-dit Joreau qui ne comprend à cette époque qu'une ferme.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du bourg de DENEZE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Si le bourg historique de Denezé (appelé désormais au cadastre Le Prieuré) n'a pas évolué depuis le cadastre napoléonien, en revanche Le Monceau est devenu le bourg effectif de Denezé avec la mairie, l'école, puis plus tard la salle des fêtes, le stade et surtout la concentration la plus importante d'habitants.

AU 19ème s. le développement du bourg reste somme toute modeste avec un étirement vers le sud jusqu'à la mairie / l'école, mais surtout avec la création d'une nouvelle voie à l'est de la rue originelle (rue des Mousseaux) à partir du carrefour avec les rues de l'Église et de la Caverne, qui va permettre un léger épaississement vers l'est. La ferme de Joreau au nord est ainsi progressivement reliée au reste du bourg.

Si pendant une grande partie du 20ème s. la physionomie du bourg évolue très peu, cela s'accélère à partir des 30 dernières années avec la réalisation en plusieurs tranches du lotissement des Plantes à l'entrée sud du bourg, à côté du stade, qui comporte au total 22 logements dont une partie de locatifs gérés par le Groupe Gambetta.

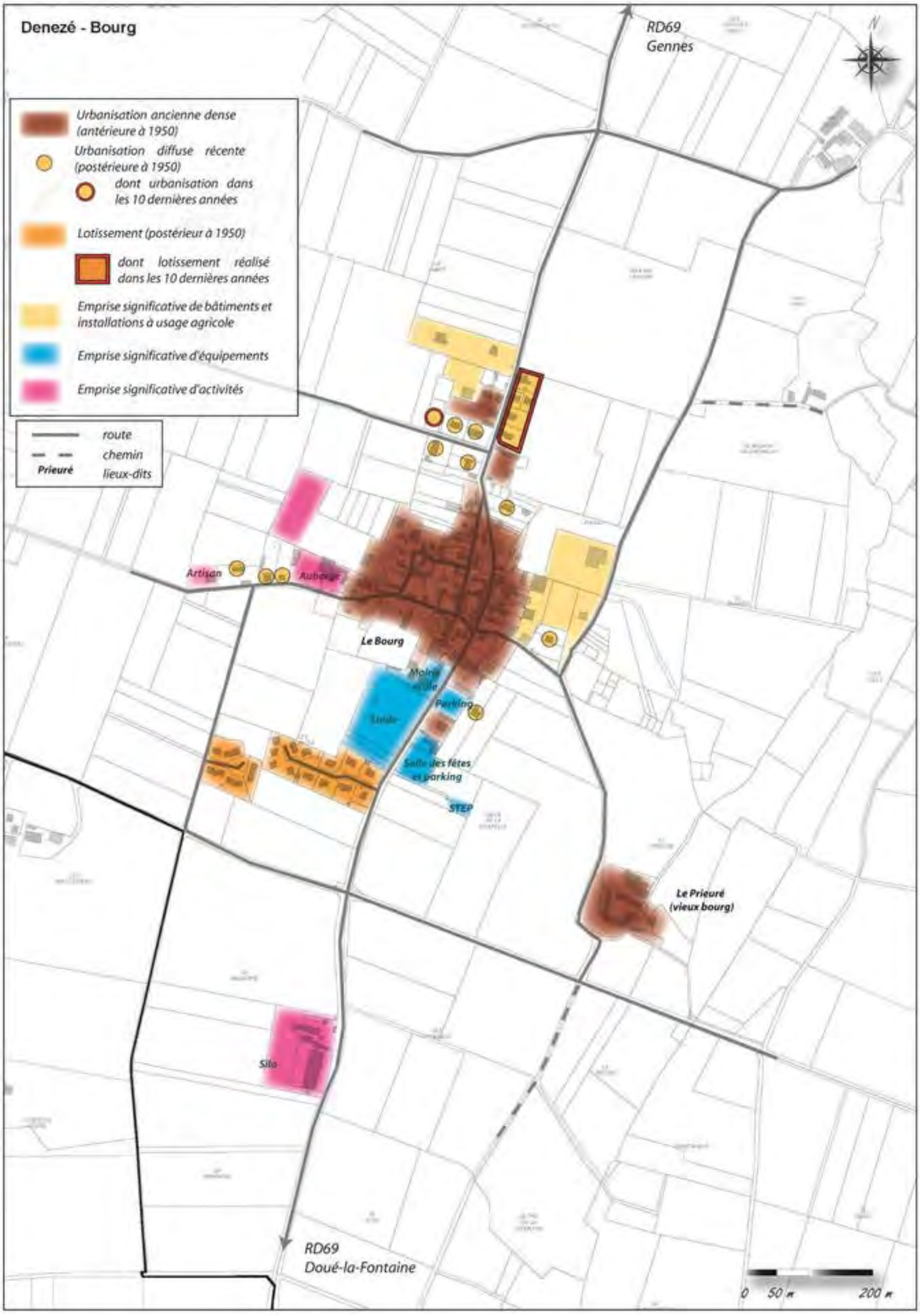
On retrouve ensuite quelques constructions diffuses en extension de l'urbanisation existante, rue de la Caverne et vers l'entrée nord du bourg (rue du Pré Besnard).

Plus récemment, l'étirement vers le nord du bourg a été conforté avec la réalisation d'un petit lotissement de 5 logements en vis-à-vis de constructions anciennes (application de la règle d'urbanisation limitée aux « parties actuellement urbanisées » en l'absence de document d'urbanisme).

D'autres emprises significatives ont été aménagées ou construites et ont contribué à une extension de l'enveloppe du bourg :

- le pôle d'équipements de l'entrée sud du bourg (stade, parking, station d'épuration),
- le développement de sites d'exploitation agricole (à l'entrée nord du bourg et à l'est rue de l'Église),
- le développement de l'auberge, rue de la Caverne, qui, du fait de son activité de réception de groupes (via des autocaristes notamment), a nécessité des emprises conséquentes tant pour le bâtiment que pour le parking.

Il convient également de noter à ce niveau la présence d'un site de la SCPA avec un important silo, localisé à 400 mètres environ au sud du bourg.



Carte d'évolution urbaine du Bourg de DENEZE-SOUS-DOUE

Si sur plan on pourrait craindre une urbanisation non intégrée dans le paysage, en réalité il n'en est rien.

Plusieurs éléments permettent d'étayer cette affirmation :

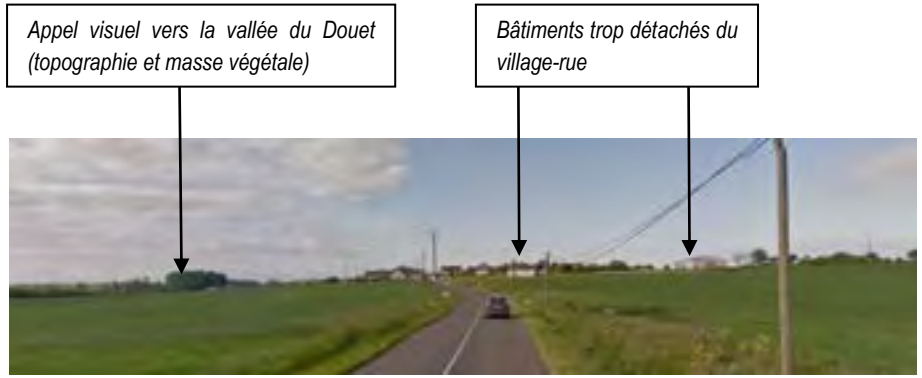
- la séparation entre le vieux-bourg (Le Prieuré) et le bourg actuel se lit toujours parfaitement, dans la mesure où la coupure d'urbanisation entre les 2 a été intégralement conservée,
- le silo est finalement à l'échelle du paysage (parcellaire de grande culture dans cette partie de la plaine de Doué) et son implantation sous la courbe de niveau 75 mètres facilite son intégration dans le paysage,
- plus généralement l'inscription de la majeure partie de l'urbanisation du bourg sous la courbe des 75 mètres permet une bonne intégration de cette urbanisation dans la légère pente du coteau,
- le lotissement des Plantes, pour sa partie la plus ancienne, est bien intégré compte tenu de son inscription en-dessous de la courbe de niveau 75 mètres et d'une végétation qui s'est développée ; en revanche la partie la plus récente est plus discutable car elle remonte un peu trop haut sur le coteau ; mais à l'avenir, le développement de la végétation au niveau des jardins, et surtout le confortement de la haie plantée au long du chemin des Patauderies, devraient aider à l'intégration de cette frange bâtie,

Vue sur le lotissement des Plantes depuis l'entrée sud par la RD69

- le développement de l'urbanisation en épaisseur (à l'ouest au niveau de la rue de la Caverne et à l'est au nord de la rue de l'Église) n'est finalement pas impactant car à chaque fois elle s'appuie sur la présence importante du végétal (parfois en lien avec l'existence de zones sous-cavées) ; là encore le discours doit être nuancé pour l'extrémité ouest de la rue de la Caverne, l'urbanisation remontant trop haut, et l'accompagnement végétal n'étant que partiel,

Perception de l'extrémité de l'urbanisation de la rue de la Caverne, depuis le lotissement des Plantes

- les dernières constructions réalisées à l'entrée nord du bourg s'intègrent parfaitement, malgré un positionnement en partie haute, car elles viennent finir le village-rue (urbanisation ancienne existante en face) en reprenant la logique d'implantation avec pignon à l'alignement et créent ainsi un rythme en entrant dans le bourg ; à l'inverse les quelques constructions situées de l'autre côté en entrée (ancienne exploitation agricole et 2 habitations) sont en rupture en terme d'implantation (constructions très en recul par rapport à la rue) sans masse végétale pour compenser.



Vue sur l'entrée nord du bourg par la RD69

Vue sur l'entrée nord du bourg par la RD69, constructions récentes reprenant la logique d'implantation du bâti ancien pignon sur rue (en cohérence avec l'exposition au soleil)

Au niveau des paysages urbains, si le vieux-bourg concentre la plus grande qualité patrimoniale, le bourg actuel n'est pas dénué de charme, notamment dans sa partie ouest pittoresque avec ses petites rues (rue de la Caverne, rue des Vieilles Caves, rue des Mousseaux) bordées de demeures anciennes déjà présentes au cadastre napoléonien. Néanmoins, la mise en valeur de ce patrimoine gagnerait beaucoup à ce que les réseaux soient enfouis et l'espace public qualifié en y apportant une touche fleurie et végétale pour contrebalancer l'ambiance très minérale due aux implantations bâties à l'alignement relayées par des murs. Une telle évolution est tout à fait souhaitable, la rue de la Caverne desservant la Cave aux Sculptures, l'élément d'attractivité touristique de la commune, …. et envisageable d'un point de vue fonctionnel, le trafic induit par l'Auberge (cars notamment) ne passant plus par cette rue, mais par une voie aménagée à l'ouest du lotissement des Plantes permettant d'éviter de traverser le centre-bourg.

Le vieux-bourg de Denezé

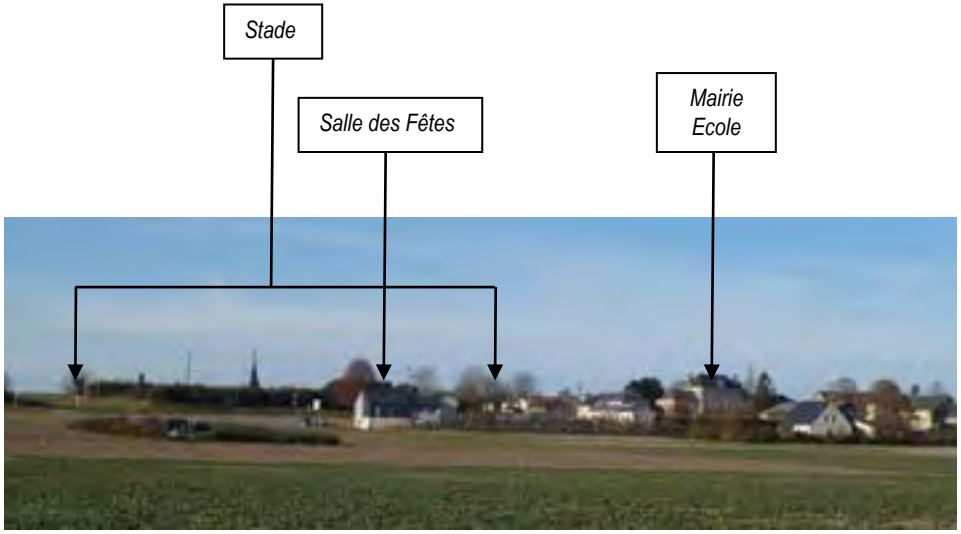
Rue de la Caverne

Rue des Mousseaux

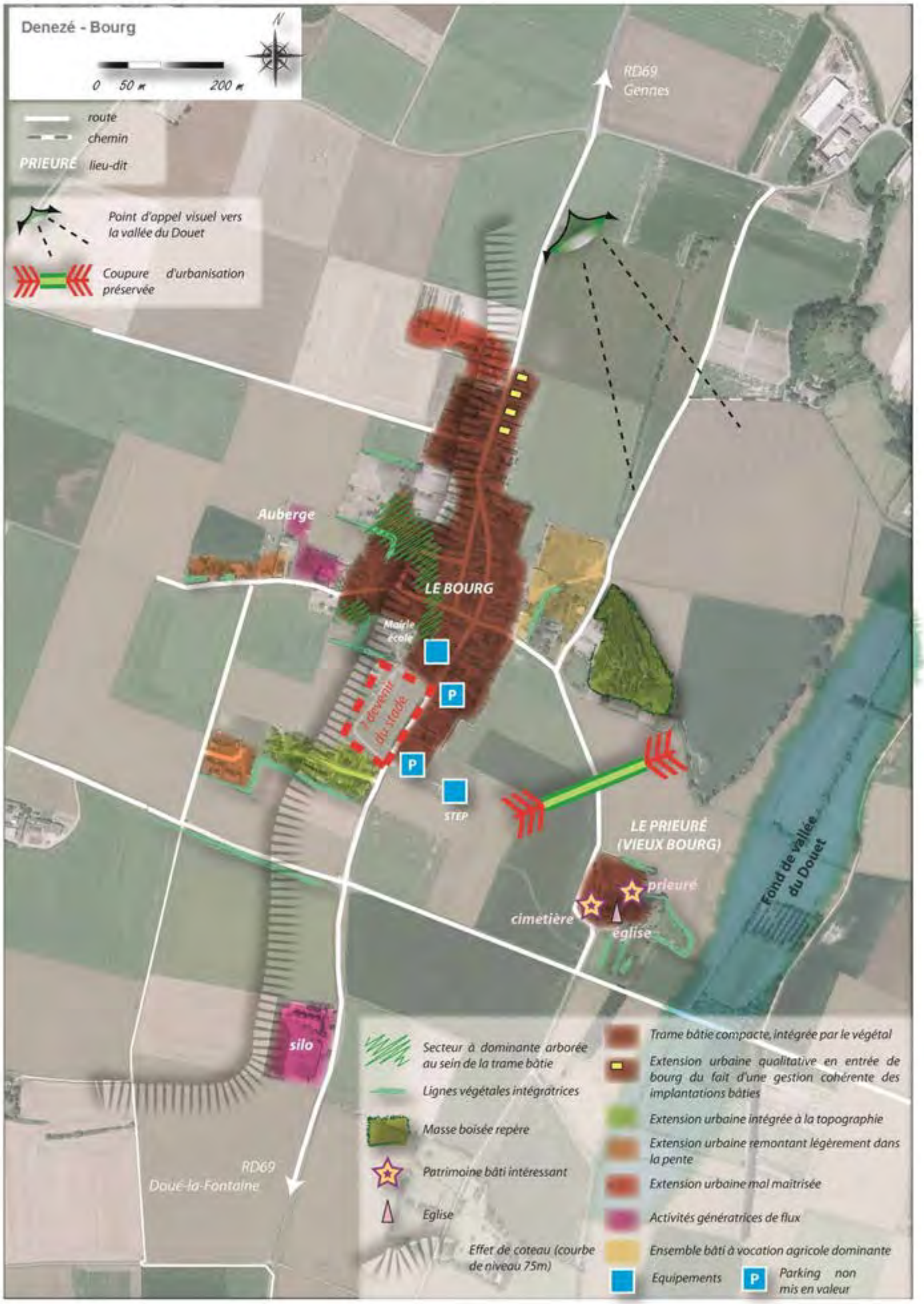
Au niveau de la rue Principale, l'enfouissement des réseaux et l'aménagement récent de la traverse du bourg apportent clairement un plus qualitatif, au-delà de l'aspect sécuritaire. Il reste néanmoins quelques éléments discordants comme les 2 grands parkings au traitement sommaire à l'entrée sud du bourg, qui mériteraient une attention particulière.

Vastes parkings non mis en valeur à ce jour

La question du devenir du stade, aujourd'hui plus utilisé, va clairement devoir être posée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, sa situation étant très intéressante, tant en termes de composition urbaine pour raccrocher le lotissement des Plantes au reste du bourg (mairie, école, salle des fêtes, mais aussi restaurant), que topographiquement pour l'intégration de futures constructions (terrain situé sous la courbe de niveau 75 mètres).



210


Denezé - Bourg
N
0 50 m 200 m
route
chemin
PRIEURÉ lieu-dit
Point d'appel visuel vers la vallée du Douet
Coupure d'urbanisation préservée
RD69
Gennes
Auberge
LE BOURG
Mairie
école
P
P
STEP
LE PRIEURÉ
(VIEUX BOURG)
prieuré
cimetière
église
Fond de vallée du Douet
silo
RD69
Doué-la-Fontaine
Secteur à dominante arborée au sein de la trame bâtie
Lignes végétales intégratrices
Masse boisée repère
Patrimoine bâti intéressant
Eglise
Effet de coteau (courbe de niveau 75m)
Trame bâtie compacte, intégrée par le végétal
Extension urbaine qualitative en entrée de bourg du fait d'une gestion cohérente des implantations bâties
Extension urbaine intégrée à la topographie
Extension urbaine remontant légèrement dans la pente
Extension urbaine mal maitrisée
Activités génératrices de flux
Ensemble bâti à vocation agricole dominante
Equipements
P
Parking non mis en valeur

ANALYSE URBAINE DU HAMEAU DE SAUGRE

Au cadastre napoléonien Saugré avait déjà sa physionomie de « hameau-rue » en appui sur le coteau.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Saugré

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Au 19ème siècle l'urbanisation s'est étirée vers l'ouest jusqu'à rejoindre une propriété plus enfoncée dans le coteau, ainsi que vers le sud en appui sur un ancien chemin devenu rue qui a accueilli des troglodytes de plaine. Une belle propriété a également été édifiée à proximité de Pré Godin.

L'enveloppe du hameau est longtemps restée la même (si l'on ne tient pas compte du développement de 2 exploitations agricoles implantées aux deux extrémités du hameau), avec des évolutions limitées au bâti existant, à travers des extensions, des constructions de petits édifices complémentaires.

Ces dernières années le mouvement de réhabilitation s'est poursuivi (même s'il reste encore du potentiel), accompagné de l'implantation de quelques constructions neuves.

Carte d'évolution urbaine du hameau de Saugré à DENEZE-SOUS-DOUE

Aujourd'hui, ce hameau à l'identité troglodytique bien affirmée est bien intégré à son contexte physique (géologie et hydrographie) et naturel (bois de la Garenne en arrière-plan sur le rebord de plateau), ce qui facilite son intégration paysagère dans une sorte d'écrin entre trame végétale de fond de vallée et arrière-plan boisé.

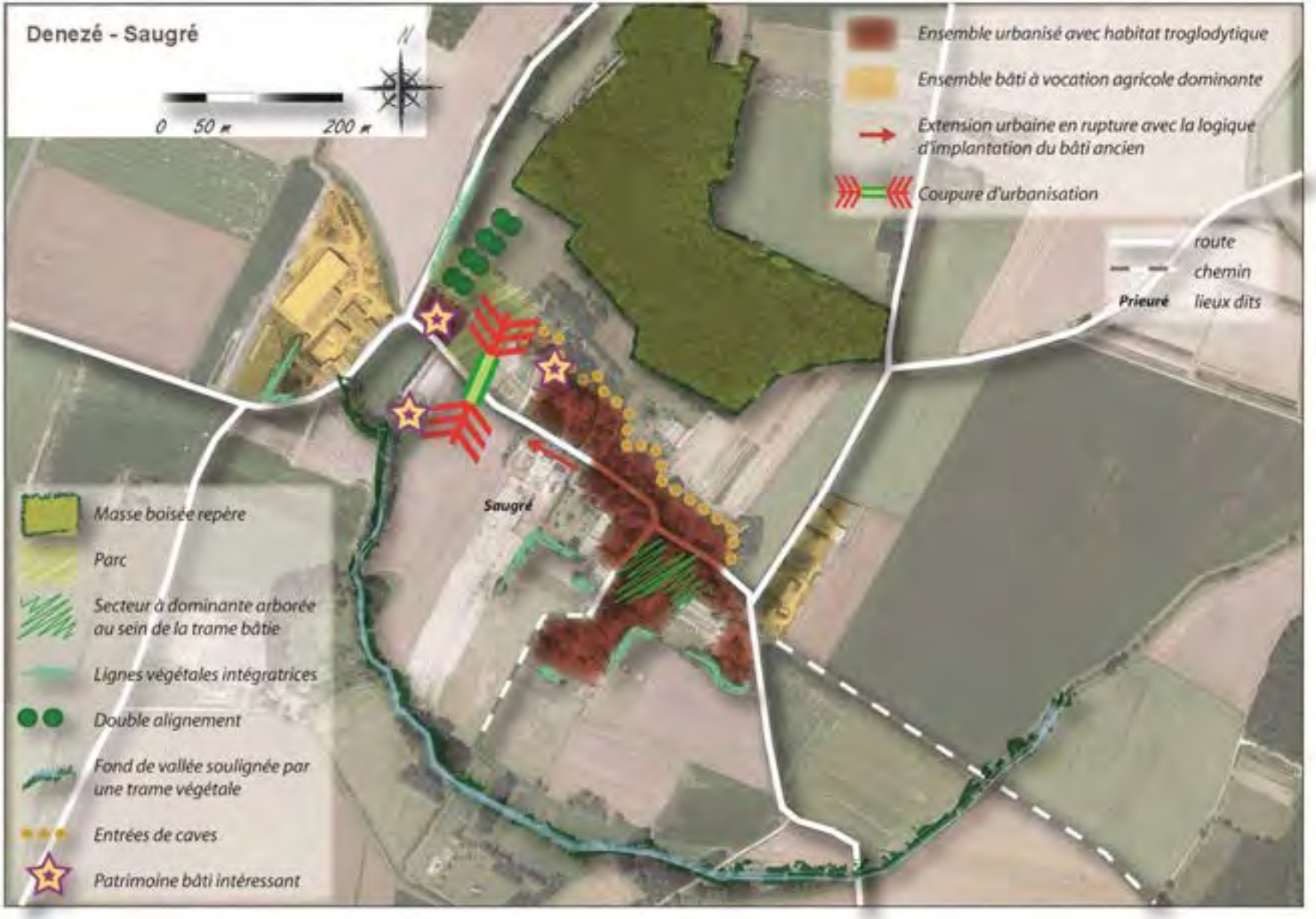
Les 3 constructions récentes localisées au sud de la voie s'intègrent difficilement du fait de leur implantation en retrait de la voie, légèrement en surplomb sur un talus.

Les deux exploitations agricoles sont reportées aux deux extrémités du hameau et s'ouvrent sur le paysage céréalier plus caractéristique de la plaine de Doué, les bâtiments sont alors à l'échelle de ce paysage ouvert.

La coupure d'urbanisation, préservée à l'ouest entre les deux très belles propriétés, ainsi que par rapport au lavoir est salutaire pour mettre en scène ces 3 éléments de patrimoine en ménageant un recul visuel.

Deux belles demeures à Saugré

Lavoir à Saugré



Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de Saugré à DENEZE-SOUS-DOUE

ANALYSE URBAINE DU HAMEAU DE VILLENEUVE

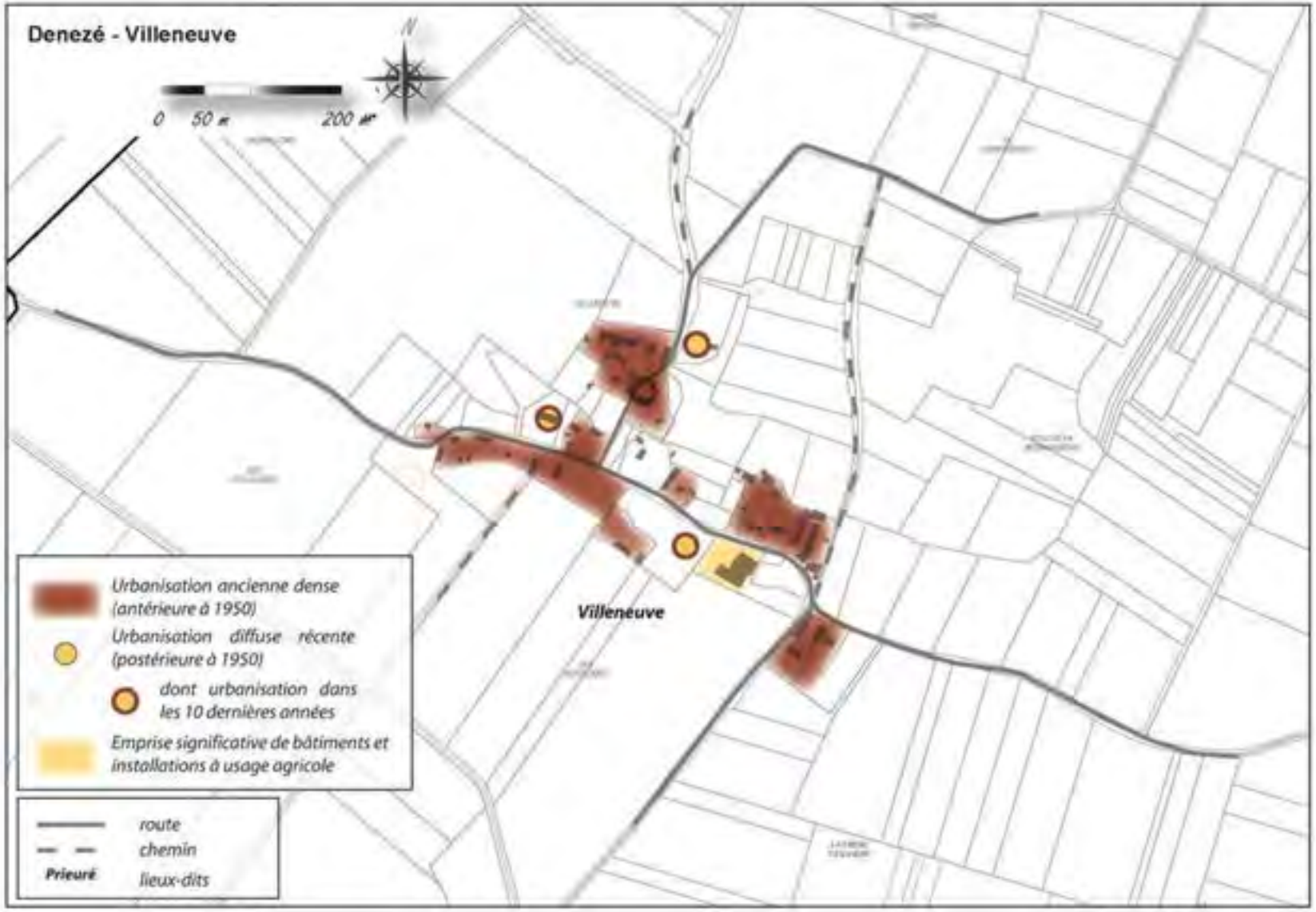
Au cadastre napoléonien le hameau de Villeneuve est légèrement étiré avec un noyau plus marqué à hauteur du carrefour entre la route de Villeneuve et la rue du Chemin Creux.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Villeneuve

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Ce hameau avec des ensembles troglodytiques, implanté comme celui de Saugré en rebord de plateau, adossé à un bois (le bois de La Besnarderie) a essentiellement évolué par la suite avec l'implantation de bâtiments d'activités sur sa partie est.

Cependant ces toutes dernières années des constructions neuves sont venues s'intercaler entre le bâti existant.



Carte d'évolution urbaine du hameau de Villeneuve à DENEZE-SOUS-DOUE

Aujourd'hui, ce hameau à l'identité troglodytique bien affirmée est bien intégré à son contexte physique (géologie) et naturel (bois de la Besnarderie en arrière-plan sur le rebord de plateau), ce qui facilite son intégration paysagère.

Deux très belles demeures anciennes qualifient ce hameau, même s'il y a aussi encore un potentiel en réhabilitation.

Les quelques constructions récentes s'intègrent plutôt bien, tout d'abord car elles s'intercalent entre du bâti existant, et non pas en formant un étirement du hameau. En outre, l'orientation est/ouest de la voie permet, tout en restant dans la « logique » qui prévaut encore à ce jour en matière de construction pavillonnaire (construction parallèle à la voie), de respecter les principes d'implantation des habitations anciennes qui dépendent dans les écarts de l'exposition par rapport au soleil. Même si en rive sud de voie la présence d'un élément bâti à l'alignement, sous forme d'une dépendance par exemple vient traditionnellement structurer la rue, ce que l'on ne retrouve pas dans le bâti récent.

Bâti en ruine

Ensemble troglodytique

Construction récente

Belle propriété à l'entrée est du hameau

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de Villeneuve à DENEZE-SOUS-DOUE

Un certain nombre de planches qui suivent sont issues d'une étude réalisée en 2014 par deux étudiants de l'École de Chaillot (François AUGER et Quentin BERTON) sur la ville de DOUE-LA-FONTAINE, étude qui visait, à travers une analyse historique et morphologique de la ville et une analyse typologique du bâti, à faire ressortir les enjeux paysagers, urbains et architecturaux de la ville.

Par ailleurs des éléments issus du Rapport de Présentation du PLU de 2004, réalisé par URBAN'ism, ont également été repris et mis à jour pour intégrer les évolutions de la Ville au cours des 10 dernières années.

Enfin, des éléments issus de l'étude sur les Enjeux du Projet Urbain de la Ville de Doué-la-Fontaine réalisée en 2010 par URBAN'ism ont également été pris en compte pour établir cette Analyse urbaine.

L’évolution urbaine de la Ville

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - Documentation, contexte territorial et paysager
Plan de topographie historique - **Ind. 1**

I CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER

CONFIGURATION ADMINISTRATIVE

D’un point de vue administratif la commune de Doué la fontaine appartient au département du Maine-et-Loire, dans la région historique angevine du Saumurois. Regroupée récemment en une communauté de communes, la ville est comprise dans le parc naturel régional Loire Anjou Touraine, celui ci étant tracé autour des sites de Loire classés au patrimoine mondial de l’Unesco.

Il est important de noter que la commune de Doué la fontaine était divisée en 4 communes distinctes encore à la fin du XIXème siècle. Cette division est directement issue du développement de la ville que nous détaillerons par la suite.
La commune de Doué comprend le centre historique fortifié de Doué la Fontaine. Les communes de La chapelle sous Doué, Douces et Soulanger constituaient quant à elles des bourgs secondaires comportant chacune leur spécificité historique. C’est à partir de 1893 que la ville prend son nom actuel et dans le cours du XXème siècle que la commune se constitue suite à des rattachements successifs.

Carte 3 : d’après le plan géométrique des communes composant le contrôle de Doué la Fontaine (fin XIXème)
(sur fond carte IGN 1/25 000ème)

Source : AD du Maine et Loire
Auteur : par le service des contributions directes
Cote : 1Fi 59
Echelle du document : 1/10000ème
Format et support : 45x62cm papier

Légende :

: commune de Doué la fontaine

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

N°2013/2014
Etudiants : François Auger, Quentin Berton P2

221

Représentation de la mer de falun : -10M d'années (d'après DF. Dollus)

Fig. 4 : Carte géologique de Doué la fontaine (géoportail)

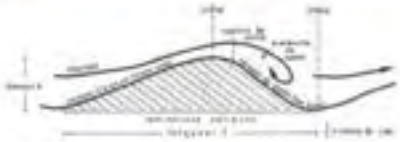
matériau brut (photo sur place)

puits de carrière (photo sur place)

maçonnerie de falun (photo sur place)

Carrière des perrières : intérieur (photo rosine)

Carrière des perrières : extérieur (photo sur place)



principe de sédimentation

Carte 04 : Plan géologique de la ville : banc de falun (1/50 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD N°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE - **IND. 1**

I CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER

GÉOLOGIE

La dimension géologique du site est sans aucun doute l'un des facteurs les plus déterminants de l'implantation de la ville. Son emprise correspond à un large banc de calcaire coquillé de falun, de 7.5km Est-Ouest et 2.2km Nord-Sud. Le falun est du à une sédimentation assez récente (10M d'années) des dépôts de la mer. L'emplacement de Doué était proche du littoral avec par conséquent d'importants courants de marée drainant une grande quantité de sédiments. Au droit de la ville, le banc de falun est épais de 8 à 20m jusqu'aux nappes phréatiques actuelles.
Cette pierre très poreuse et de bonne résistance constitue un véritable socle qui sera rapidement exploité et habité de manière attestée dès la période paléochrétienne.
Ce matériau est donc fondateur dans la mesure ou il constitue l'élément de construction principal en sous-sol et en surface.
La pierre de falun, appelé grison, prend une couleur grise une fois mise en œuvre, cela étant du a sa rugosité

Carte 4 : d'après la carte géologique Géoportail et carte de répartition des cavités
(sur fond carte IGN 1/25 000ème)

Source : archéologie des carrières souterraines de DLF (p.18)
Auteur : Michel Cousin
Cote : -
Echelle du document : -
Format et support : iconographie de l'ouvrage

Légende :

: emprise du banc de falun

○ : position des cavités recensées au XIXème siècle

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ÉTUDIANTS : FRANÇOIS AUGER, QUENTIN BERTON

P3

Vue depuis la rocade, point haut (2) (photo sur place)

Vue depuis la butte de Montfleif (1) (photo sur place)

Coupe AB : topographie de la ville et de son territoire

Carte 5 : Plan topographique de la ville et de son territoire (1/30 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE - **ind.1**

I CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER

TOPOGRAPHIE ET PAYSAGE

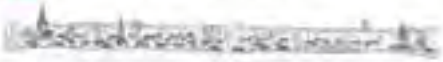
La ville est implantée sur un plateau dégagé en léger surplomb au milieu d'une large plaine. Ce plateau, correspondant en partie au banc de falun, culmine au sud de la ville pour redescendre brusquement au delà et former l'amorce du coteau du Layon.
La rocade routière sud longe cette légère ligne de crête, d'où l'on peut percevoir la ville dans sa ligne d'horizon.

La ville elle même est établie sur un territoire relativement plat, le terrain se développant en pente progressive vers la Loire plus au Nord, Nord-Ouest.
Quelques «buttes» cultivées se trouvent sur cette zone comme par exemple celle de Chateauneuf ou Montfleif d'où l'on a un aperçu de la ville et d'un de ses moulins par le NordEst.

Carte 5 : d'après la carte IGN de la ville

Source : IGN
Auteur : -
Cote : 1623 O
Echelle du document : 1/25 000ème
Fonds et support : -
Légende :

- courbes de niveaux (5m)
- lignes de crêtes principales
- lignes de talweg principales
- (1) : repérage points de vues



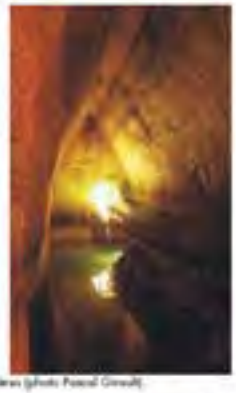
ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ÉTUDIANTS : FRANCOIS ARGEL, QUENTIN BERTON

P4

223

Hydrographie du territoire (Géoportail)



nappe phréatique dans les anciennes carrières (photo Pascal Girault)

Paysage des coteaux du Layon (photo wikipedia)

Source du Douet (photo sur place)

Source du Douet (photo sur place)

Carte D6 : Plan hydrographique de la ville et de son territoire (1/50 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE - **Ind. 1**

I CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER

HYDROGRAPHIE

Le territoire de Doué la Fontaine est très irrigué avec deux cours d'eau encadrant la ville du Nord au Sud. Le centre de la ville de Doué est implantée sur la source du Douet. La rivière nivelle ensuite la plaine par le Nord-Ouest et se déverse plus loin dans le Layon. Ce dernier passe au sud de la ville le long du coteau précédemment mentionné pour rejoindre la Loire au niveau de Chalonnes sur Loire.

Doué la Fontaine est donc implantée sur un plateau au milieu d'une zone humide ponctuée d'étang et de multiples fontaines secondaires. En effet la nappe phréatique est très proche du niveau de sol : à environ -2,5m maximum au droit de la ville.
Cette configuration induit la profondeur des caves creusées dans le falun. Celles ci sont d'une profondeur allant de 6 à 20m. Les bases des plus profondes d'entre elles sont immergées par la nappe phréatique.

Carte 6 : d'après le cadastre actuel de la ville
(sur fond carte IGN 1/25 000ème)

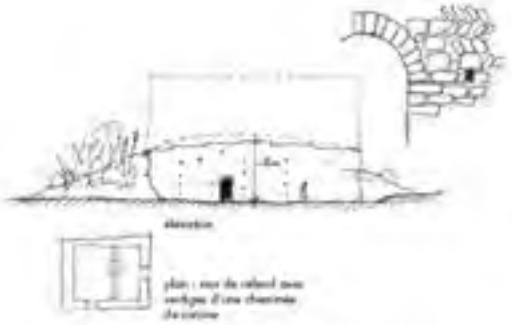
Source : Municipalité de Doué la Fontaine
Auteur : -
Cote : -
Echelle du document : -
Format et support : informatique

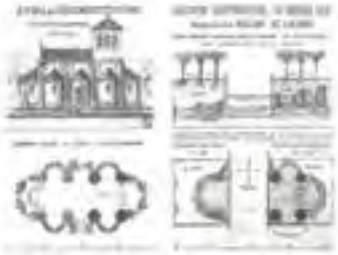
Légende :

- : sources indiquées sur la carte Ign
- : zones humides approximatives

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ÉTUDIANTS : FRANCOIS AUGER, QUENTIN BERTON P5





ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD N°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE - **IND.1**

II PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

HAUT MOYEN ÂGE - VIème AU IXème SIÈCLES

La ville actuelle se trouvait probablement au Nord de la jonction de deux voies romaines reliant Poitiers, Nantes et Angers. Il y aurait également eu un camp romain à Doué, probablement situé à Montfiel ou subsisterait les traces d'un puits autour duquel plusieurs poteries et monnaies romaines auraient été trouvés.

La carrière de la Seigneurie (vers Douces) est une implantations de cette période dont les premières traces avérées remonteraient au Vème siècle : « La première industrie des habitants fut celle de l'extraction et de la fabrication de cercueil en pierre coquillières.»(H.P p14). Les tombeaux de Douces étaient prisés pour la pierre de falun poreuse, propice à la conservation des corps. Certains tombeaux s'exportaient par la Loire jusqu'en Angleterre.

La Aula carolingienne (Palatium de Theotwadum) Découverte dans les années 1960 sous la motte féodale de la Chapelle, constitue le principal témoin carolingien du site. Louis le Pieux, fils de Charlemagne et roi d'Aquitaine aurait régulièrement séjourné sur ce site au début du IXème siècle. Suite à un incendie, le bati fut réhaussé par un donjon et emmaté au Xème siècle peu avant la création de la motte de Doué dans un contexte de rivalité entre les comtes d'Anjou et de Blois.
Le territoire alentour était vraisemblablement structuré par 2 villas (à Soulanger et Douces) et un ancien vicus à Doué dont on peut supposer sans certitudes un ancien tracé orthogonal. Il est intéressant de noter que Doué et La Chapelle étaient frontalières des diocèses d'Anjou et de Poitou.

Au cours des IXème et Xème siècles, la succession des raids scandinaves et le déclin du pouvoir royal pousse les populations de la Loire à se réfugier dans les caves du site avec le développement probable d'un premier habitat troglodyte dans cette période.

Carte 7 : sources bibliographiques
Auteurs : Henri Prud'homme (HP) Anthony Roux (AR)

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ÉTUDIANTS : FRANCOIS AUGER, QUENTIN BERTON

Gravure de Doué la fontaine, ville fortifiée imaginée par l'auteur (gravure Marquis de Geoffroy)

Plan et coupe des Arènes (ion. AD) 11fi 374

Arènes de l'église Saint Denis (photo AD) 6fi 5321

Eglise Saint Pierre (photo AD) 6fi 6320

Carte 08 : Période féodale - Castrum (1/20 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - Documentation, contexte territorial et paysager
Plan de topographie historique - **Ind. 1**

II PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

XIème au XVème siècles

La période féodale est pour Doué une première période de prospérité néanmoins troublée par une série de conflits entre seigneurs autour de Saumur. L'édification de la motte féodale de Doué et de son château (Xème-XIème siècles) marque l'implantation d'une ville en castrum. Le château est fondé en 947 par le Comte Foulques Nerra. Le bourg est alors fortifié. Le donjon de la Chapelle est par conséquent rasé et emmotté. Le château de Doué sera assiégé à plusieurs reprise, puis finalement détruit par Geoffroy Plantagenêt en 1147. La ville et le château seront plus tard touchés par la guerre de 100 ans.

Le bourg de Doué prospère malgré tout et se dote d'une halle, d'un marché aux draps et d'une foire. La collégiale St Denis et l'église St Pierre sont consacrées en 1040 pour être reconstruites respectivement au XIIème et XIVème siècles. En 1229 un hôpital est fondé par les bourgeois de la ville. L'Amphithéâtre entre Douces et Doué (les Arènes) est creusé dans une ancienne carrière à ciel ouvert un peu plus tard. En effet, les premières mentions de celui-ci apparaissent dans les textes au XVème siècle.

Nous n'avons pas d'éléments précis sur le développement de Douces, La Chapelle et Soulanger sur cette époque. On peut néanmoins supposer que leur développement a été minime à cette période souvent troublée : des terres ont été données par le pouvoir seigneurial en prieurés à l'abbaye de ste Maure notamment à Soulanger et La Chapelle.

Carte 8 : sources bibliographiques (txt carte et ico)

Auteurs : Henri Prud'homme, Anthony Roux, Charles Gilbert
(transport : proposition A. Roux)

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
Etudiants : François Auger, Quentin Berton

97

Carte de Cassini sur la ville de Doué la Fontaine - 1764 (1/20 000ème)

Carte 09 : Villiers-Villiers vendus - Rois louis et révolution (1/20 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - Documentation, contexte territorial et paysager
Plan de topographie historique - **Ind. 1**

II PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

XVIIIème siècles

En 1640 l'enceinte de la ville est mise en chantier. En 1694 Louis XIV constitue la ville en municipalité et lui donne ses armoiries. Il faut néanmoins attendre le XVIIIe siècle pour que la ville de Doué retrouve une dimension d'importance grâce au Baron de Foullon (seigneur de Doué, intendant militaire, puis des finances sous Louis XVI).

La ville connait durant cette période ses heures les plus prospères, le Baron de Foullon entreprend plusieurs travaux : la restauration du château, la réfection et la construction de nouvelles fontaines (une pour les blanchisseuses et l'autre comme abreuvoirs à chevaux), la construction du nouveau champ de foire sur un ancien marécage pour l'expansion du commerce, la création des pépinières royales à Soulanger. Il y fit planter une grande quantité d'arbres et y développa avec l'aide d'un jardinier royal la culture de roses qui font la renommée de Doué la Fontaine.
Par ailleurs, l'implantation d'une série de moulins caviers à blé autour de la ville sont les indicateurs d'un certain développement agricole et d'un accroissement de la population.

En 1789, le Baron de Foullon sans doute jugé trop dispendieux fut l'une des premières victimes de la Révolution. La destruction du château de Foullon est alors entamée (seul les écuries et un pavillon d'entrée restent encore sur pied aujourd'hui). A l'été 1793 la ville est prise et reprise lors de la guerre de Vendée. 1200 prisonniers d'Angers sont transférés à Doué cette année là.

Carte 9 : carte de Cassini, source AD du Maine et Loire
auteur : César-François Cassini de Thury (en 1767-69)
Cote : IFi 510 (carte n°99)
Echelle du document : 1/10000 toises
Format et support : 100x70cm papier

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
Etudiants : François Auger, Quentin Berton

P8

227

Cadastre Napoléonien ensemble - 1819 (1/20 000ème)

Carte 10 : Début XIXème siècle (1/20 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE - **Ind.1**

II PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

DÉBUT XIXÈME SIÈCLE

Doué la Fontaine connait une forte croissance économique pendant le XIXème siècle. Son nouveau champ de foire accueille alors le plus important marché de la région. La culture du rosier se développe. L'extraction de la pierre s'intensifie. De nouvelles carrières sont exploitées notamment celles du petit bois ou des Perrières.
Certaines anciennes carrières sont transformées en champignonnières pour la production du champignon de Paris.

Les carries et entrées de carrières sont représentés sur le cadastre Napoléonien. Cela nous permets de rappeler qu'à cette période mais également dans les siècles antérieurs, une bonne partie de la population vit alors sous terre (jusqu'à 90%), ces logements troglodytes étant largement disponibles et peu couteux

L'enceinte du XVIIIe est partiellement représentée ce qui suppose que plusieurs parties de celle-ci était déjà en ruine ou disparues. Une partie du château de Soulanger s'emble subsister.
Par ailleurs, les moulins continuent vraisemblablement leur développement à cette période

L'industrie de la rose se met également en place entraînant l'enrichissement d'une part de la population. De larges maisons se construisent alors. Cette industrie fera par la suite la renommée de Doué la Fontaine.

Carte 10 : cadastre Napoléonnien : AD du Maine et Loire
auteur : Lebier géomètre / Date : 1819
Cote : 3 P4 / 131 / 1 à 9 (pour Doué)
Echelle du document : 1/2 500ème
Format et support : n.c. papier
(autres sources : voir annexe)

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ETUDIANTS : FRANCOIS ALIGER, QUENTIN BERTON

P9

Plan de la ville - 1907 (1/20 000ème)

Carte 11 : Début XXème siècle (1/20 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE - **Inv.1**

II PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

XXIème SIÈCLE

Les zones urbanisées de Doué et de Douces se sont ponctuellement étendues sans densification réelle. Un réseau de voies ferrées dessert la ville de Doué la Fontaine au niveau de La Chapelle, ce qui encourage nettement le développement de cette commune par une extension d'un quartier vers le Sud.
En 1932 le théâtre municipal est construit sur l'ancienne emprise de l'église St Leger.
La dernière carrière en activité ferme en 1940. Certaines caves sont encore réutilisées en habitation ou champignonnière.
La population remonte progressivement à la surface, cherchant du confort et un nouveau mode de vie. Il faut savoir que la vie dans les caves est socialement mal vécue. S'en extraire est considéré comme une progression dans la société. Ainsi les caves sont peu à peu abandonnées et souvent comblées.

Le développement horticole se poursuit. La Culture du rosier devient alors la grande activité de la commune.
En 1966 la aula carolingienne est re-découverte sous la « motte de La Chapelle » à l'occasion d'un chantier de terrassement 950 ans après son abandon.
Entre 1960 et 1980, les caves qui servaient à la culture du champignon de Paris fermèrent pour des raisons techniques et économiques. En 1989 le site des Ferrières est réhabilité en auberge de séjour. Les moulins à vent qui existaient encore au siècle dernier ont pratiquement tous disparu.

Carte 11 : Carte du Canton de Doué la Fontaine (extrait de l'Atlas cantonal de Maine et Loire)
source : AD du Maine et Loire.
Auteur : M.Vallée, agent Voyer en chef
Date 24 juillet1907
Cote : 1 Fi 65 - Echelle du document : 1/50000
Format et support : Papier – Couleur – 55,5 x 76 cm

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ÉTUDIANTS : FRANÇOIS AUGER, QUENTIN BERTON

Vue satellite de Doué la Fontaine (1/20 000e)

Carte 12 : aujourd'hui (1/20 000ème)

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD N°8 - DOCUMENTATION, CONTEXTE TERRITORIAL ET PAYSAGER
PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE : **INO. 1**

II PLAN DE TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

PÉRIODE CONTEMPORAINE

En 1901 la ville de Doué comptait 3.300 habitants. Avec la fusion des communes et le développement de la ville, elle compte aujourd'hui environ 7.500 habitants.

La ville de Doué la Fontaine a une surface de 35,9 km² avec une densité de 209 hab./km².
Elle est connue pour sa production de rosiers, son zoo et ses nombreux sites troglodytiques.

Seules quelques familles habitent encore des maisons troglodytes, souvent aménagées en chambres d'hôtes. La majeure partie des habitants habitent en surface (aux XVIIIèmes, seuls 10% des Doussins vivaient dans des logements en surface).

A ce jour il n'existe pas de véritables outils de protection de ce patrimoine. Les principales protections sont formées par les périmètres de protection de 5 bâtiments classés aux monuments historiques.

La ville a connu une très forte extension pavillonnaire, multipliant par 3 sa surface au cadastre actuel. La commune a par ailleurs créé de nouvelles zones à urbaniser. Une piste de réflexion à mener serait sans doute une maîtrise de cet étalement et donc une densification de son tissu.

Carte 12 : cadastre actuel et vue satellite
date : 2014
Cote : -
Echelle du document : -
Format et support : informatique
(autres sources : voir annexe)

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ETUDIANTS : FRANCOIS AUGER, QUENTIN BERTON

F11

Au 20ème siècle, les voies de transit deviennent une nuisance, et malgré le caractère attractif pour les échanges commerciaux elles ne peuvent plus organiser le tissu urbain dans sa complexité traditionnelle. Les différentes activités sociales, économiques et la circulation qui se regroupaient dans un même lieu riche de cette « polyvalence » vont progressivement s'atomiser sur le territoire communal.

L'événement que constitue la fusion des communes limitrophes favorisa la croissance de la ville en dégageant d'importants terrains constructibles pouvant accueillir des zones à vocation spécialisée (habitat, équipement, activités économiques).

Au cours du 20ème siècle trois nouvelles voies sont créées dans une optique d'amélioration des conditions de desserte de l'agglomération :

- l'avenue du Général de Gaulle permettant de relier la route d'Angers à celle de Cholet en évitant le centre-ville,
- la transformation de l'ancienne voie ferrée en boulevard (boulevard du Dr Lionet / boulevard J. Savary) qui permet de desservir toute la frange sud de l'agglomération entre la route de Cholet et celle du Puy-Notre-Dame,
- la déviation sud de l'agglomération réalisée en 3 étapes (route de Saumur / route de Montreuil, route de Montreuil / route de Cholet, route de Cholet / route d'Angers).

Ces voies nouvelles ne supportent pas le développement urbain à vocation d'habitat (à l'exception du boulevard Savary à hauteur de l'ancienne gare). Celui-ci s'établit soit sous forme d'urbanisation diffuse le long de petites voies existantes (à l'est du centre-ville en direction des Perrières) ou d'axes plus importants (route de Montreuil), soit sous forme de lotissements.

En terme de lotissements, il convient de distinguer les petites opérations qui correspondent souvent à des opportunités foncières et qui participent peu de la structuration urbaine de la ville (elles ont essaimé un peu partout dans l'agglomération), des opérations d'aménagement d'ensemble concourant à la création de nouveaux quartiers (qui se sont longtemps concentrées à l'ouest du centre-ville de Doué en direction de Soulanger).

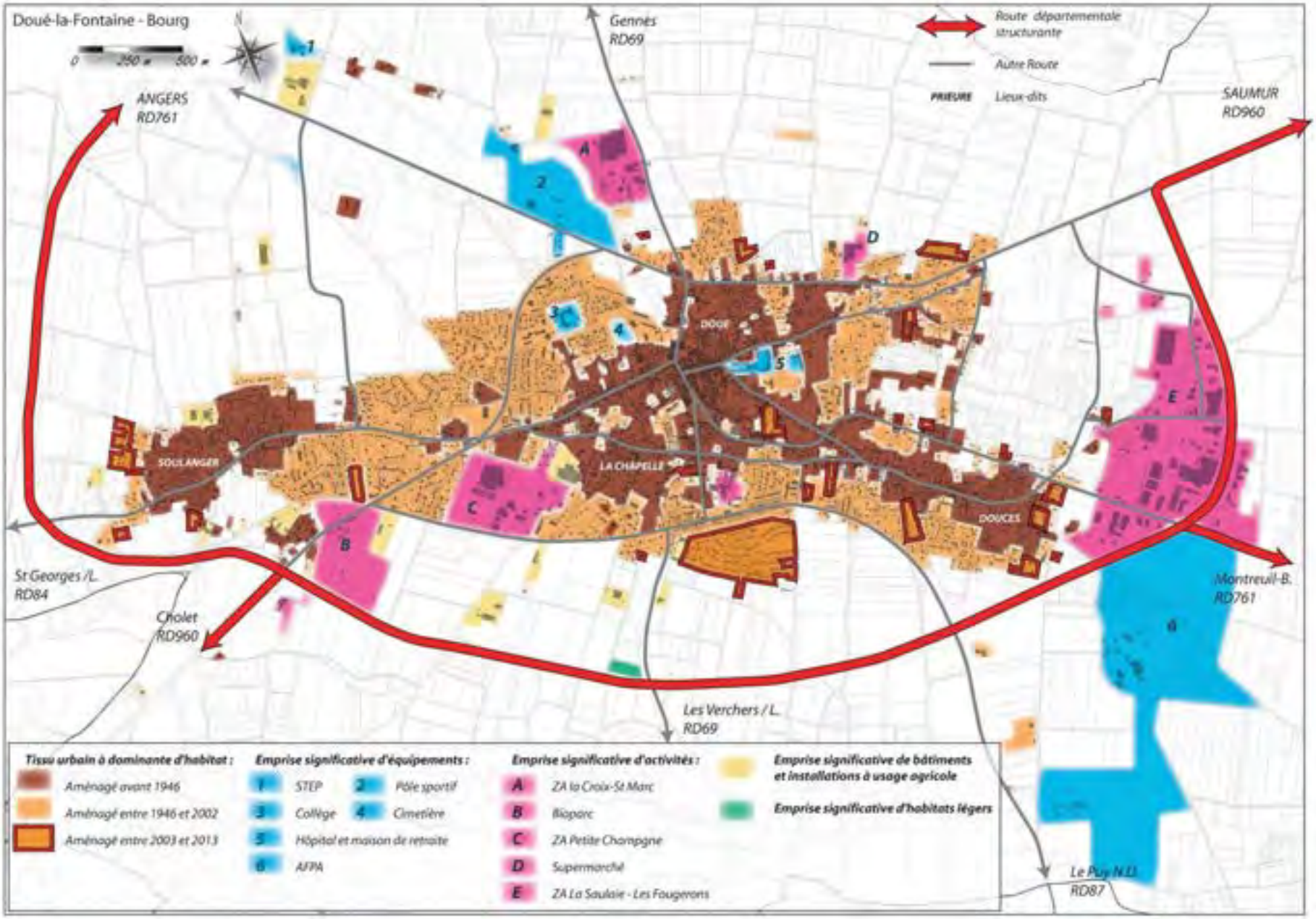
Le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat s'est en effet effectué depuis la deuxième moitié du 20ème siècle principalement entre Doué et Soulanger (les Cornillières, les Chuels, les Moulins, la Riffaudière, la Fuye et les Marchais) aboutissant à la jonction progressive entre les deux, répondant ainsi à la volonté politique de l'époque de traduire « spatialement » cette fusion administrative.

Ce développement résidentiel de l'ouest et du nord-ouest de l'agglomération a été **accompagné par la création d'équipements** (pôle à dominante scolaire avenue St Exupéry, pôle sportif route d'Angers), ainsi que par le **développement d'une petite zone d'activités** autour des anciens abattoirs de la route de Gennes (ZI de La Croix Saint-Marc).

Les quartiers de la Chapelle et Douces ont connu un développement résidentiel plus limité jusqu'à la réalisation du quartier des Murailles :

- la continuité urbaine entre la ville-centre et ces quartiers existait préalablement (le quartier de la Chapelle est à l'origine du vieux Doué gallo-romain ; le quartier de Douces s'est étiré en direction de Doué dès le 19ème siècle et l'ouverture de la route de Montreuil),
- l'ancienne voie ferrée constituait en quelque sorte la limite sud de l'agglomération,
- sur Douces, au nord de la route de Montreuil, une vaste emprise est marquée par la présence de zones sous-cavées, une occupation partielle en vigne (secteur AOC) et la proximité d'activités d'extraction.

La réalisation d'une 1ère phase d'urbanisation du quartier des Murailles à partir du milieu des années 2000 visait à travailler à un rééquilibrage de l'urbanisation de la Ville, à la fois pour conforter les effectifs scolaires de l'école de Douces, mais aussi profiter de la dynamique enclenchée sur la frange sud de la Ville avec le déplacement du Super U et plus généralement le développement de la Zone d'Activités Tertiaires de La Petite Champagne (cf. ci-après).


Doué-la-Fontaine - Bourg
0 250 m 500 m
N
Route départementale structurante
Autre Route
PRIEURE Lieux-dits
ANGERS RD761
Gennes RD69
SAUMUR RD960
SOULANGER
LA CHAPELLE
DOUCES
St Georges /L. RD84
Cholet RD960
Montreuil-B. RD761
Les Verchers / L. RD69
Le Puy N.D. RD87
Tissu urbain à dominante d'habitat :
Aménagé avant 1946
Aménagé entre 1946 et 2002
Aménagé entre 2003 et 2013
Emprise significative d'équipements :
1 STEP
2 Pôle sportif
3 Collège
4 Cimetière
5 Hôpital et maison de retraite
6 AFPA
Emprise significative d'activités :
A ZA la Croix-St Marc
B Biopôle
C ZA Petite Champagne
D Supermarché
E ZA La Saulaie - Les Fougerons
Emprise significative de bâtiments et installations à usage agricole
Emprise significative d'habitats légers

A proximité de ces deux anciens bourgs ont été créés des sites destinés à l'accueil d'activités économiques :

- le site de La Saulaie – Les Fougerons à vocation mixte (industrie, artisanat, commerces, services) localisé à l'entrée de l'agglomération route de Montreuil, avec depuis peu un débouché automobile sur le route de Saumur,
- le site de la Petite Champagne, qui est à vocation de commerces-services (avec comme moteur la présence d'un hypermarché), dont l'urbanisation a démarré il y a plus d'une dizaine d'années et qui dispose encore de foncier disponible.

Le fonctionnement urbain

Conditions d'accessibilité

La trame viaire originelle faite de petites rues étroites a été conservée, mais au fur et à mesure de l'essor de la ville de nouvelles artères structurantes ont été créées (cf. précédemment) permettant à la fois de faciliter les échanges automobiles entre les quartiers et de détourner la circulation de transit du centre-ville.

La création par Foullon au 18ème siècle d'un nouvel axe urbain (Place des Fontaines / Place du Champ de Foire) **participe aujourd'hui du maintien d'une activité commerciale dynamique en centre-ville** malgré la concurrence des espaces commerciaux périphériques (Intermarché route de Saumur et Hyper U route de Cholet). Cet axe et les places qui l'accompagnent sont en effet aujourd'hui encore « à l'échelle » de l'automobile.

A partir de ces espaces publics centraux « généreux » (comparativement aux autres voies maillant le centre-ville), il est possible d'envisager des actions de valorisation de l'image du centre-ville et d'optimisation de son fonctionnement (amélioration des conditions d'accessibilité tant automobile que piétonne). De telles interventions, permettant de renforcer le rôle fédérateur du centre-ville, ont d'ores et déjà été réalisées place Saint-Pierre, place de l'Hôtel de Ville, rue du Commerce, Arcades Foullon, place du Champ de Foire et la commune a en projet de réaménager la place des Fontaines et plus généralement l'entrée nord dans le centre-ville depuis le rond-point de la route de Gennes.

D'autres générateurs de flux importants (actuels ou potentiels) souffrent en revanche d'un certain déficit d'accessibilité compte tenu de leur localisation au cœur du tissu urbain ancien. Il s'agit du pôle santé (hôpital local, maison de retraite), mais surtout de certains équipements touristiques (le site des Perrières, les Arènes, les écuries Foullon, la Cave aux Sarcophages).

La mise en place de la déviation a quant à elle **sensiblement modifié les conditions d'accessibilité aux pôles d'attractivité situés aux franges de l'agglomération**. Ainsi ceux localisés sur la frange sud de l'agglomération (zones industrielles La Saulaie / Les Fougerons, zone commerciale de La Champagne, le C.F.P.A., le Parc Zoologique, les Chemins de la Rose) ont vu leurs conditions d'accessibilité nettement améliorées. Il n'en demeurait pas moins vrai que si la zone industrielle de La Saulaie bénéficiait d'une position intéressante en bordure de la déviation à hauteur de l'entrée de ville depuis la route de Montreuil, la desserte proprement dite de la zone était plus problématique avec un seul accès au sud (sur le rond-point de la route de Montreuil), alors que la zone s'étendait vers le nord (La Saulaie II et La Saulaie III). Avec la réalisation récente du bouclage de voirie sur la route de Saumur, la Saulaie bénéficie désormais d'excellentes conditions d'accessibilité.

A l'inverse, suite à l'ouverture du dernier tronçon de la déviation, les pôles d'attractivité situés route de Saumur (zone commerciale) et route de Gennes (ZI de La Croix Saint-Marc) se retrouvent désormais à l'écart du flux de transit principal.

La réalisation complète de la déviation, en écartant le flux de transit de certains axes structurants, **a pu permettre à la commune de s'engager dans une réflexion sur la gestion des circulations cyclos au sein de l'agglomération** (création d'itinéraires sécurisés entre les différents pôles d'attractivité).

Une localisation sectorisée de l'offre en commerces, activités et équipements

La carte du fonctionnement urbain, localisant de façon précise l'ensemble des commerces, services et équipements à Doué, permet de faire émerger les points d'attractivités. On identifie, d'une part les espaces de centralité du centre-ville et des anciens villages, et, d'autre part, un ensemble de polarités spécialisées, implantées en périphérie.

La commune bénéficie d'une bonne offre en commerces et services. Une concentration est observée dans le centre-ville, au niveau de l'axe nord-sud que constituent les rues des Fontaines, Foullon et la place du Champs de Foire. On trouve également de l'activité au niveau des places attenantes à cet axe : place Théophane Vénard, place St Pierre. Un axe est-ouest allant de la place Jean Bégault (ou place de l'Hôtel de Ville) à la place Verdun/René Nicolas, en passant par la rue du Commerce est également identifiable. Quelques autres services et équipements sont présents place de la Justice de Paix et petite rue du Champs de Foire.
Néanmoins aujourd'hui c'est la fragilité du dynamisme commercial du centre-ville qui inquiète, avec 28% de commerces vacants et une migration progressive des services (notamment de santé) vers la périphérie ; fragilité renforcée par une perte de population dans l'hyper-centre (vacance des logements également importante) et renforcement de la concurrence à l'échelle du Grand Saumurois. Aux réflexions structurantes sur le moyen terme (telle la candidature à l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs lancé à l'échelle nationale) s'ajoutent d'ores et déjà des actions à court terme, comme des acquisitions foncières en centre-ville ou la mise en place d'un second marché (marché de producteurs) le vendredi soir.

Fusionnant avec la ville de Doué en 1964, les anciens villages de Douces et Soulanger ont sauvegardé une certaine identité et disposent de quelques commerces et équipements de proximité : écoles (maternelle, primaire), maisons de quartier, anciennes mairies. Quelques artisans et activités industrielles et agricoles y sont également présents et des sites touristiques y sont implantés : à Soulanger avec le Château, les écuries et la roseraie Foullon ainsi que le musée des Anciens Commerces ; à Douces, les Troglodytes et Sarcophages et la Poterie de la Rose Bleue.

Le village de la Chapelle a, quant à lui, connu la première vague de fusion en 1841, et est, désormais, intégré dans le maillage ancien du centre-ville. L'absence de commerces de proximité et d'équipements structurants, accueillant du public affirme peu cet ancien noyau urbain.

A l'échelle de la ville, des rassemblements d'activités sont facilement observables, avec tout d'abord **2 zones commerciales** :

- La zone commerciale et de services de **La Petite Champagne**, au sud de la ville, qui, bénéficiant d'une excellente desserte s'est bien développée depuis une dizaine d'années. Le Super U constitue la locomotive de cet espace commercial, complété par une petite galerie marchande et surtout quelques moyennes surfaces spécialisées (vêtement, jardinage …) et un hard-discount. Cette zone accueille aussi des activités de services et des bureaux. Elle dispose encore d'un potentiel de confortement.

- La zone commerciale de l'Intermarché, **route de Saumur**, est d'ampleur plus restreinte puisqu'elle se limite au supermarché et à sa galerie marchande, sans possibilité d'extension sur site désormais. Elle joue également un rôle de commerce de proximité pour les habitants de la partie nord du centre-ville.

Les pôles concentrant les activités artisanales et industrielles sont quant à elles au nombre de 2 :

- Le pôle de La Saulaie / Les Fougerons (au sud-est), à vocation mixte : activités industrielles, du BTP, de réparation automobiles, de restauration, en lien avec l'agriculture (coopératives agricoles, conditionnement), mais aussi artisanales et des équipements (déchetterie, centre de transfert des déchets du SMICTOM). Si la ZA des Fougerons est désormais contrainte dans son développement du fait de la présence de la ZNIEFF de la Plaine de Douces (le PLU opposable y prévoyait une extension avant que la ZNIEFF ne soit reconnue), en revanche la ZI de La Saulaie poursuit son développement vers le Nord. Le bouclage de voirie avec la route de Saumur, réalisé récemment, constitue réellement un atout pour la poursuite du développement de la zone en lui offrant un double accès (route de Saumur et route de Montreuil). Si le positionnement en entrée de ville constitue un atout en termes de potentiel

d'attractivité, il implique également des devoirs en matière de qualification paysagère qui à ce jour ne sont pas remplis, ce qui est d'autant plus dommageable dans un paysage très ouvert. Il convient en revanche de noter qu'il existe une coupure d'urbanisation significative avec l'urbanisation à vocation d'habitat, permettant d'éviter tout problème de cohabitation.

ZI La Saulaie et Les Fougerons

- **La ZI de La Croix-St-Marc**, située au nord de l'agglomération en entrée de ville route de Gennes, est de faible superficie mais accueille l'entreprise France Champignon, entreprise importante dans le cadre de la filière agroalimentaire du douessin. Cette zone d'activités, très densément bâtie aujourd'hui présente un potentiel d'évolution sur site quasi-inexistant pour les entreprises en place, notamment France Champignon. La capacité d'évolution du périmètre de la zone d'activités constitue un enjeu fort, devant tenir compte de contraintes substantielles : une implantation en appui sur 2 voies constituant des limites et proximité de l'habitat au sud.

ZI La Croix-St-Marc

Des pôles d'équipements par grande vocation se distinguent également :

- Le pôle sportif et de loisirs du Douet concentre des équipements majeurs à l'échelle du bassin de vie (centre aquatique, terrains de football, gymnase, terrains de tennis, piste d'athlétisme, camping), ainsi qu'un espace public récréatif très utilisé : « la coulée verte », dont l'ambition à terme est qu'elle rejoigne le centre-ville à hauteur de la Place des Fontaines.

- Un pôle touristique, à l'ouest du centre-ville, rassemblant le Bioparc (parc zoologique) en entrée de ville, les écuries et la roseraie Foullon.

- Un **pôle de santé**, rassemblant la maison de retraite, l'hôpital local et le site des Récollet à l'est du centre-ville, avec des conditions d'accessibilité peu aisées. Ce pôle est en pleine restructuration et confortement tant au niveau de l'hôpital local que du site des Recollets (aménagements de nouveaux locaux pour le HAD, constructions de logements pour adultes handicapées et pour personnes âgées).

- **Un pôle d'enseignement scolaire**, constitué du groupe scolaire Petit Prince / Saint Exupéry, du restaurant scolaire et du collège public et de la MFR. Localisé entre les 2

premières déviations de la ville (avenue St-Exupéry et Boulevard De Gaulle) à proximité du centre-ville au cœur de quartiers d'habitat, il est facilement possible de s'y rendre par mode doux (en vélo, à pieds).

- **Un pôle de formation avec le site de l'AFPA** au sud-est de l'agglomération (qui s'étend sur 2 communes). Il s'agit d'un très vaste site correspondant à d'anciennes carrières de falun utilisées pour former des personnes à la conduite d'engins de chantier. Les aires de manœuvres sont complétées par des espaces de bureaux, de maintenance et de l'hébergement pour les stagiaires.

L'agglomération de Doué-la-Fontaine se caractérise par une occupation compartimentée des fonctions urbaines, caractéristique du mode de développement urbain des villes françaises depuis les années 1960 : concentration des lotissements, vocation majoritairement résidentielle des villages (bien qu'un équilibrage ait été réalisé concernant les équipements : écoles, salles des fêtes), présence de polarités spécialisées et souvent monofonctionnelles.

Ce mode de développement urbain conduit à éloigner toujours plus les habitants des polarités, et à favoriser le recours à la voiture pour leurs déplacements locaux. Il existe donc aujourd'hui un réel enjeu à rapprocher les habitants de ces polarités en développant une réelle mixité fonctionnelle. L'exemple du pôle santé, avec la création de logements pour personnes âgées et pour personnes handicapées, dans le cadre de la restructuration du site des Recollets est à ce titre tout à fait intéressant. Mais plus généralement l'enjeu majeur est de rapprocher les habitants du centre-ville, polarité principale multifonctionnelle qui a eu tendance à perdre de la population au cours des dernières années.

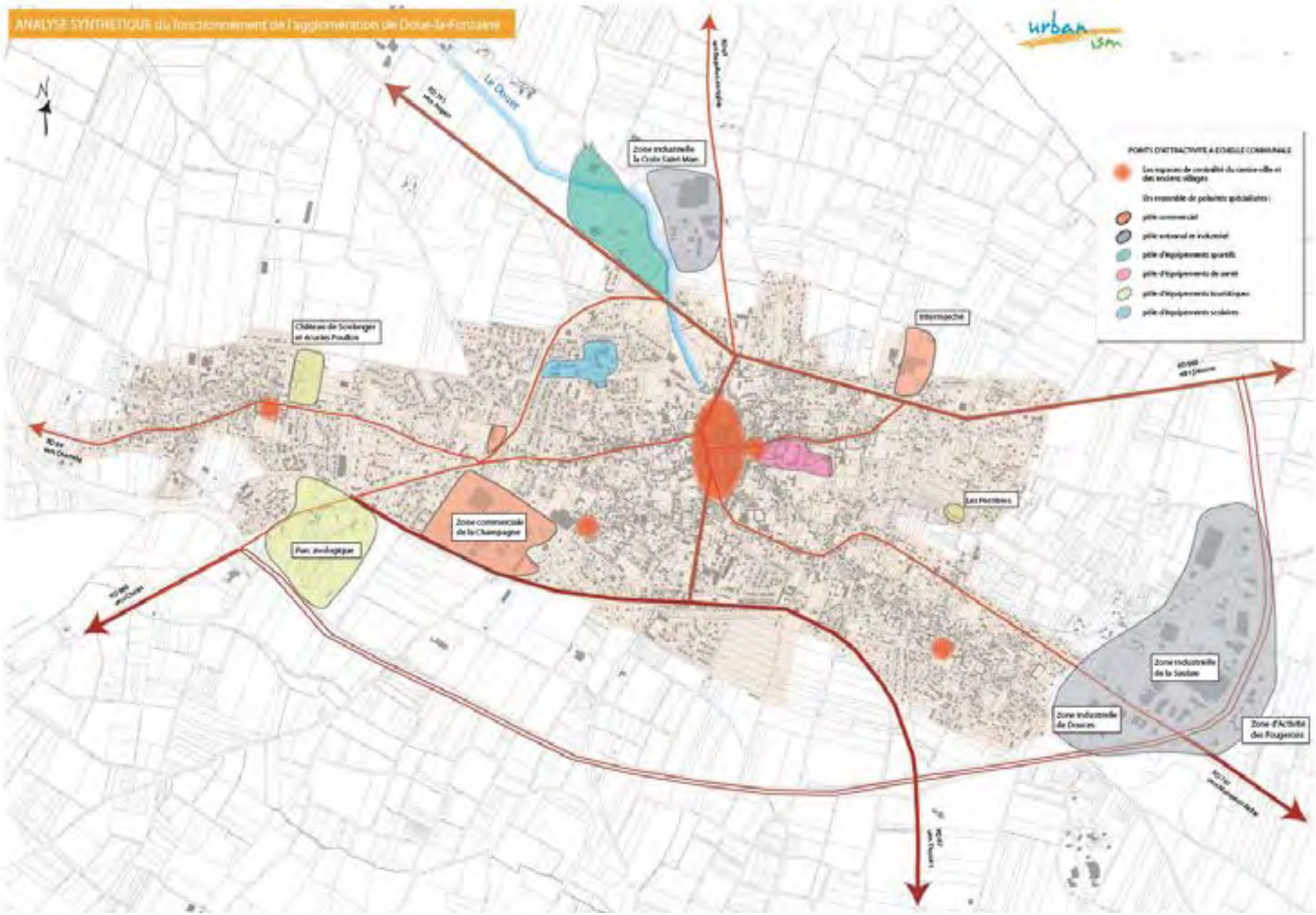
Cohabitation activités et habitat

La mixité des usages au sein des espaces urbanisés fait partie du fonctionnement traditionnel de la ville. Cependant, aujourd'hui, la cohabitation entre activités et habitat peut engendrer certains dysfonctionnements : nuisances pour les riverains, possibilités d'extension réduites pour les activités.

En ce qui concerne l'activité agricole, compte tenu de l'évolution de l'agglomération (fusion de la ville-centre avec plusieurs villages environnants), la quasi-totalité des sièges d'exploitation est située au cœur du tissu urbain. Bien que la nature des activités agricoles pratiquées sur la commune (horticulture et viticulture principalement) ne pose pas de problèmes majeurs de cohabitation avec l'habitat (en termes de nuisances pour les riverains), on constate que les exploitations souhaitant se développer sont amenées à sortir des secteurs urbanisés pour s'implanter aux franges de la ville par manque de place et pour une meilleure accessibilité (exemple : au sud de l'agglomération entre la déviation et l'ancienne voie ferrée).

Les activités d'élevage sont essentiellement localisées hors agglomération, seuls quelques sièges sont implantés dans (ou en limite) du quartier de Soulanger.

Le développement de zones spécialisées à vocation d'activités localisées en périphérie de l'agglomération permet en théorie d'éviter les problèmes engendrés par la proximité activités / habitat. Toutes les activités ne sont cependant pas à considérer de la même manière. Si l'activité industrielle ou d'entrepôts a clairement sa place en zone d'activités dédiée, cela peut paraître plus discutable pour certaines activités artisanales ou de services. Or, à Doué-la-Fontaine, comme dans nombre de villes de taille équivalente, au cours des dernières années le déplacement d'activités initialement intégrées au tissu urbain vers des zones spécialisées s'est développé, interrogeant aujourd'hui quant à la vie au quotidien en cœur de ville.


ANALYSE SYNTHETIQUE du fonctionnement de l'agglomération de Doué-la-Fontaine
urban ism
N
Le Douet
Zone industrielle la Croix Saint Marc
Château de Soulanges et écuries Poullon
Intermarché
Les Ferrières
Zone commerciale de la Champagne
Parc zoologique
Zone industrielle de la Saulaie
Zone industrielle de Douces
Zone d'Activité des Fougerons

238

Les paysages urbains

La qualité des paysages urbains s'exprime principalement à travers l'ambiance particulière présente au cœur des ensembles bâtis anciens **(centre historique de Doué et centre-bourgs de la Chapelle, Douces et Soulanger).** Celle-ci résulte à la fois de l'organisation du bâti et de ses caractéristiques architecturales.

Deux types de quartiers bâtis anciens doivent être distingués : l'hyper-centre de Doué et les secteurs d'habitat troglodytique.

Dans l'hyper-centre de Doué on retrouve une configuration urbaine très classique avec un front bâti continu à l'alignement composé d'immeubles à RdC+1 / RdC+2 (quelques rues sont bordées d'immeubles à RdC+3). Il s'agit d'un tissu urbain à très forte densité bâtie. Dans ce secteur le matériau de couverture utilisé est l'ardoise.

Très rapidement en s'éloignant de l'hyper-centre on retrouve un bâti à connotation plus rurale, identique à celui présent dans les parties anciennes des villages de la Chapelle, Douces et Soulanger. L'organisation du bâti (implantation du bâti, limites parcellaires) y est très particulière compte tenu de la présence d'un **habitat à dominante troglodytique** (la cavité et la cour de distribution détermine l'organisation du bâti). Composés d'un tissu urbain relativement lâche, les murs de clôtures encadrant d'étroites ruelles ainsi que la végétation associée, sont des liants essentiels à la qualification de ces « villages ». Ces murs en grison (matériau spécifique à la plaine douessine), sur lesquels s'appuient souvent des bâtiments annexes, constituent un élément important du patrimoine bâti de la commune et leur réhabilitation un enjeu pour l'avenir. Plus généralement, le bâti rural traditionnel fait de murs en grison et de toitures en ardoise ou en tuile canal mérite attention, préservation et mise en valeur. Aujourd'hui, une densification au coup par coup de certains cœurs d'îlots initialement dédiés aux pépinières est constatée. Elle interroge à plusieurs titres : la prise en compte du risque de zone sous-cavée, la remise en cause d'une organisation de la trame urbaine spécifiquement liée à l'histoire de la ville et sa relation étroite avec le sous-sol, l'augmentation de la circulation automobile dans des rues très étroites, la desserte par les réseaux (en lien avec la problématique des zones sous-cavées).

L**a richesse du patrimoine bâti d'une commune** peut s'apprécier au nombre d'édifices protégés au titre des monuments historiques, mais il semble tout aussi important de prendre en considération la qualité et la diversité du bâti traditionnel à l'origine de l'identité de la commune. Si aujourd'hui 5 édifices sont protégés au titre des Monuments Historiques sur la commune [5], **la base de données Mérimée du Ministère de la Culture recense plus de 150 édifices intéressants** (auberges, hôtels de voyageurs, manoirs, hôtels particuliers, fermes, édifices à cour commune, maisons, moulins).

[5] Ruines de l'Eglise Saint-Denis, Motte féodale et reste du donjon, Reste du soubassement du Château de Soulanger, Façades et toitures du pavillon d'entrée et des écuries du Château de Soulanger, Site de la Seigneurie.

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°11 : PLAN DE VIGILANCE

STRUCTURES ET SÉQUENCES URBAINES

SÉQUENCE URBAINE - MURS DE FALUN

- Murs de faluns et portails - trame essentielle entre les pôles de la ville :
La lecture spatiale de la trame urbaine entre les différents noyaux d'implantations constitue selon nous un point essentiel du plan de vigilance. Ces murs sont associés au système d'habitat troglodyte et jardins. Ils tiennent un rôle majeur dans la lisibilité historique de la ville

- voies de bourgs :
Ces voies de dessertes principales sur l'ensemble des bourgs de Douces, Soulanger, et La Chapelle, sont encadrées par un ensemble de bâti sur rue, murs et portails. Ces assemblages d'éléments architecturaux en lien avec la rue doivent être entretenus et conservés, la question étant déjà en partie abordée par la ville. Les enjeux reposent sur la qualité et les principes d'extensions du bâti contemporain, les principes d'entretien des endoits, des murs et des menuiseries ou encore le remplacement pas toujours heureux de nouveaux portails sur les piles.

- Les sentes ou ruelles piétonnes :
Des passages secondaires partent par endroits de ces voies pour traverser certains îlots de carries et jardins. Les murs de falun et la végétation environnante confèrent à ces ruelles une grande qualité de parcours dans les bourgs. C'est aussi généralement le lieu privilégié de découverte des environnements de carries et de jardins qui sont par ailleurs souvent invisibles au regard du visiteur.

- les éléments intégrés aux murs :
Ce système d'enclos lié à un habitat troglodyte de plaine occasionne de nombreuses particularités architectorales comme les «jitte» (niches/conduit qui alimentent des pressoirs à raisins) ou encore quelques margelles de puits, ou cheminées intégrées aux murs. Les piles de portails forment un point important de l'identité du lieu. Ces éléments, constituant pendant longtemps la seule partie identifiable des propriétés, sont souvent repossons et ouvragés.

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ETUDIANT : FRANCOIS AUSER, QUENTIN BERTON

P6

ÉTUDE URBAINE : VILLE DE DOUÉ LA FONTAINE

TD n°11 - PLAN DE VIGILANCE

STRUCTURES ET SÉQUENCES URBAINES

SÉQUENCE URBAINE - DE LA PLACE AUX JARDINS

- Places structurantes du centre-ville :

Le centre-ville est organisé par un ensemble de places, qui ont marqué les différentes étapes d'urbanisation de la ville :

Les places du centre ancien, quelque peu remaniées ou élargies, sont associées à l'église St Pierre, à la mairie, ou à l'hôpital. Ces espaces concentrent une bonne partie des commerces de la ville. Cernés par un front bâti de maisons de ville, ces lieux constituent des espaces de respiration dans le tissu dense du centre ancien.
La place du Champ de Foire est le produit des aménagements urbains, du centre vers le sud, de la fin du XVIIIème à la fin du XIXème siècle. Ce grand espace est le second pôle de commerce de la ville. Cette place est aujourd'hui aménagée en grand parking, séparé en deux par une voie plantée. Une configuration qui rend aujourd'hui l'espace assez chaotique.

- Des jardins d'îlots variés et nombreux:

Nous avons identifié une quantité assez importante de jardins sur l'ensemble de la commune dont les principaux sont localisés sur le plan de vigilances. La préservation de ces espaces est directement liée à la conception des troglodytes. Ce principe permettait de dégager en surfaces des jardins d'agrément, potagers, roseraies ou parfois vignes et verger. Ces lieux généralement privés, en cœur d'îlot derrière ses murs, constituent un atout important pour la mise en valeur de la ville, et de son cadre de vie. Des espaces bien entretenus qui gagneraient à être mis en valeur et rendus plus accessibles.

Quelques jardins plus conséquents viennent ponctuer l'ensemble : le jardin du château de l'oillon pour la mise en valeur du site, le jardin du couvent des récollets organisé en plates bandes engazonnées, ou encore le domaine arboré de l'ancien château de Doué.

ECOLE DE CHAILLOT
SESSION 2013-2015

le 26/05/2014
ÉTUDIANT : FRANÇOIS ALIGER, QUENTIN BERTON

P7

La qualité des paysages urbains résulte également de la qualité du traitement des espaces publics, vecteurs de l'image de la ville.

La commune a engagé depuis plusieurs années **une politique de mise en valeur de ses espaces publics centraux**. Celle-ci s'est traduite dans les années 1990 par l'aménagement des places Saint-Pierre et de l'Hôtel de Ville, de la rue du Commerce et des Arcades Foullon. Cette démarche s'est poursuivie au cours de la dernière décennie avec la place du Champ de Foire (lieu de centralité fort) et le Square de l'Europe. Une réflexion est également en cours, avec l'appui du CAUE, sur la Place des Fontaines, porte d'entrée dans le centre-ville où prennent notamment place aujourd'hui le théâtre, l'office de tourisme, la Poste, la MSA.

Les principales voies structurantes de l'agglomération (route d'Angers, route de Saumur, route de Cholet, avenue De Gaulle, avenue Leclerc) **sont valorisées par la présence d'arbres d'alignement**. En revanche deux axes importants ne font l'objet d'aucun aménagement paysager : la route de Montreuil et l'ancienne voie ferrée (boulevards Lionnet et Savary).

Au-delà de la présence d'arbres d'alignement, il convient de s'interroger sur la qualité de l'aménagement de ces espaces publics linéaires structurants, leur adéquation avec les usages qu'ils supportent et donc avec le rôle qu'ils jouent à l'échelle de l'agglomération.
Le réaménagement récent de la route de Saumur, intégrant des bandes cyclables et divers aménagements cherchant à réduire l'emprise de la chaussée et à limiter les prises de vitesse des véhicules, associé à un environnement bâti conférant une image semi-urbaine (ponctuations bâties à l'alignement, présence de clos) est adapté au statut de la voie. Il en est de même du réaménagement de la rue de Cholet, pénétrante dans le centre-ville depuis le boulevard De Gaulle.
Il en est tout autrement d'axes comme la route d'Angers, le boulevard De Gaulle, les boulevards Lionnet et Savary, la route de Montreuil ou encore la rue des Fontaines.

La route d'Angers, si, dans sa séquence rurale, est très qualitative avec ses alignements de peupliers d'Italie, est en revanche au niveau de l'entrée de ville difficilement qualifiable. Elle a conservé son caractère routier, alors qu'aujourd'hui elle constitue une pénétrante importante dans la ville dont l'environnement est en cours d'évolution (implantation du centre aquatique, de la maison de l'enfance, de la gendarmerie, réalisation de la coulée verte, projet de quartier du Fief Limousin). Il est évident aujourd'hui que la requalification de cet axe doit devenir une priorité, parallèlement à une réflexion approfondie sur le devenir des terrains la bordant et donc sur les franchissements nécessaires, avec en enjeu primordial : l'image que l'on souhaite donner à cette entrée de ville.

Le boulevard De Gaulle, deuxième contournement de la ville dans les années 1970, après la réalisation de l'avenue St-Exupéry, semble aujourd'hui totalement disproportionné par rapport aux flux qu'il supporte suite à la réalisation de la déviation sud de l'agglomération. S'il demeure un axe structurant de l'agglomération, l'emprise dédiée à la voiture est aujourd'hui surdimensionnée. Les piétons et les vélos disposent certes d'un espace confortable en emprise au niveau des 2 bandes plantées, il n'en demeure pas moins pour les vélos qu'il n'est pas aménagé pour cet usage. Par ailleurs, l'urbanisation tournant le dos à cet axe on ne peut pas parler de qualité urbaine au long de cet axe. Il y a donc là encore un enjeu très fort de requalification de cet axe structurant, qui plus est dans la perspective de l'aménagement d'un nouveau quartier sur le Fief Limousin ; l'emprise actuelle pouvant permettre d'imaginer des choses intéressantes.

Les boulevards Lionnet et Savary, bordés d'une urbanisation hétérogène (zone commerciale, logements des années 1950-1960, pavillons …), ont vu progressivement leur statut évoluer au cours des 10 dernières années, avec le développement de la zone commerciale et de services de la Champagne et du quartier des Murailles. Plus généralement, Ils assurent un rôle essentiel de liaison entre les villages de Soulanger et Douces. Des bandes cyclables y sont aménagées partiellement. Cet axe dispose d'une emprise très confortable, aujourd'hui non valorisée.

La route de Montreuil relie le centre-ville à la Zone Industrielle de la Saulaie. Elle est marquée par un trafic routier important. Elle est clairement dédiée à la voiture avec des possibilités de cheminement piéton restreintes du fait d'un stationnement de véhicules à cheval sur les trottoirs. En outre, l'absence d'aménagement, associé à une emprise confortable de l'ensemble (environ 12 mètres) et à un caractère très rectiligne de son tracé, contribuent à favoriser la prise de vitesse des véhicules, rendant encore plus prégnante l'impression d'insécurité par les piétons.

Parler de **la rue des Fontaines** ne peut se faire sans évoquer la Place du même nom (cf. ci-après). De manière générale, cette entrée principale dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine (depuis Saumur et Angers) n'offre aucune qualité urbaine, car elle n'a jamais fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. En revanche, elle dispose d'un potentiel énorme pour devenir L'entrée du centre-ville.

Les espaces publics ce ne sont pas que les artères principales de la ville. Il est une particularité propre au tissu urbain de Doué-la-Fontaine : son ambiance de village, née de l'histoire de la commune avec la fusion des villages de La Chapelle, Douces et Soulanger.

On retrouve ainsi de nombreuses rues étroites aux tracés en courbe, bordées de maisons et de grands murs en grison derrière lesquels se cache toute la richesse de Doué, son patrimoine souterrain.

Ces voies, qui remplissent souvent tous les usages (circulation automobile, stationnement, cheminement piéton), mériteraient une attention particulière pour que les piétons et les vélos y déambulent en toute quiétude. Elles mériteraient aussi une réflexion en terme de valorisation paysagère, afin que l'ambiance très minérale aujourd'hui (même si parfois la végétation des jardins est perceptible au-dessus des murs) soit accompagnée de quelques touches végétales et fleuries.

Une autre particularité de Doué-la-Fontaine au niveau des espaces publics réside dans **la multitude de places** que l'on rencontre au fil des déambulations dans la ville. On en compte ainsi plus d'une vingtaine.

Globalement, les places du centre-ville restent monofonctionnelles, dédiées au stationnement, et ne sont pas perçues comme des espaces publics de convivialité et d'échanges. Le côté très fonctionnel de ces places peut nuire à l'animation du centre-ville, les jours fériés ou en soirée lors de la fermeture des commerces. Leur mise en valeur reste très sommaire à ce jour.

A- Place Théophane Vénard

B- Place J. Bégault

C- Place de la Justice de Paix

D- Place Verdun et place René Nicolas

E- Place Saint Pierre

F- Place des Fontaines

G- Place du Mail

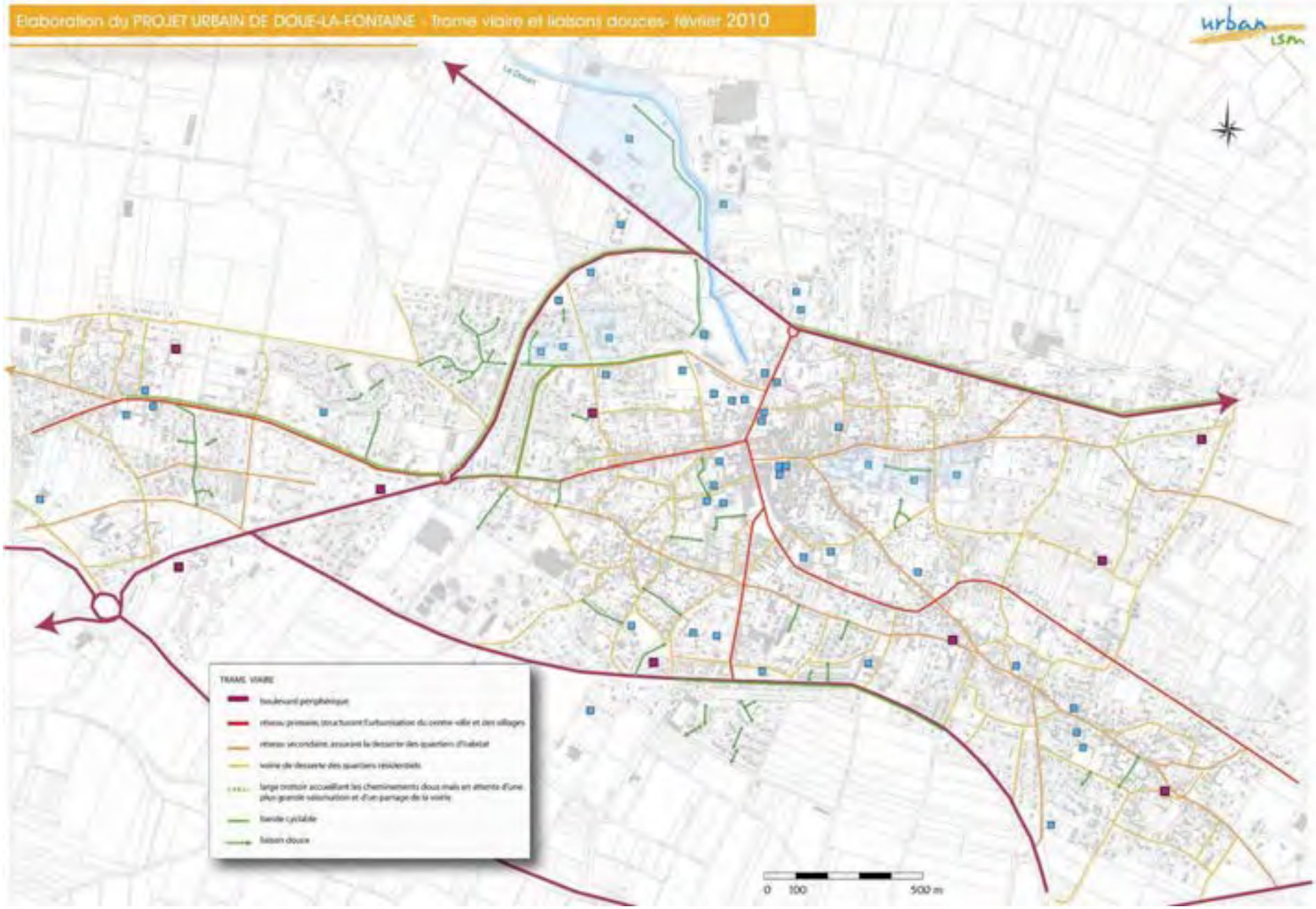
Les places du centre-ville

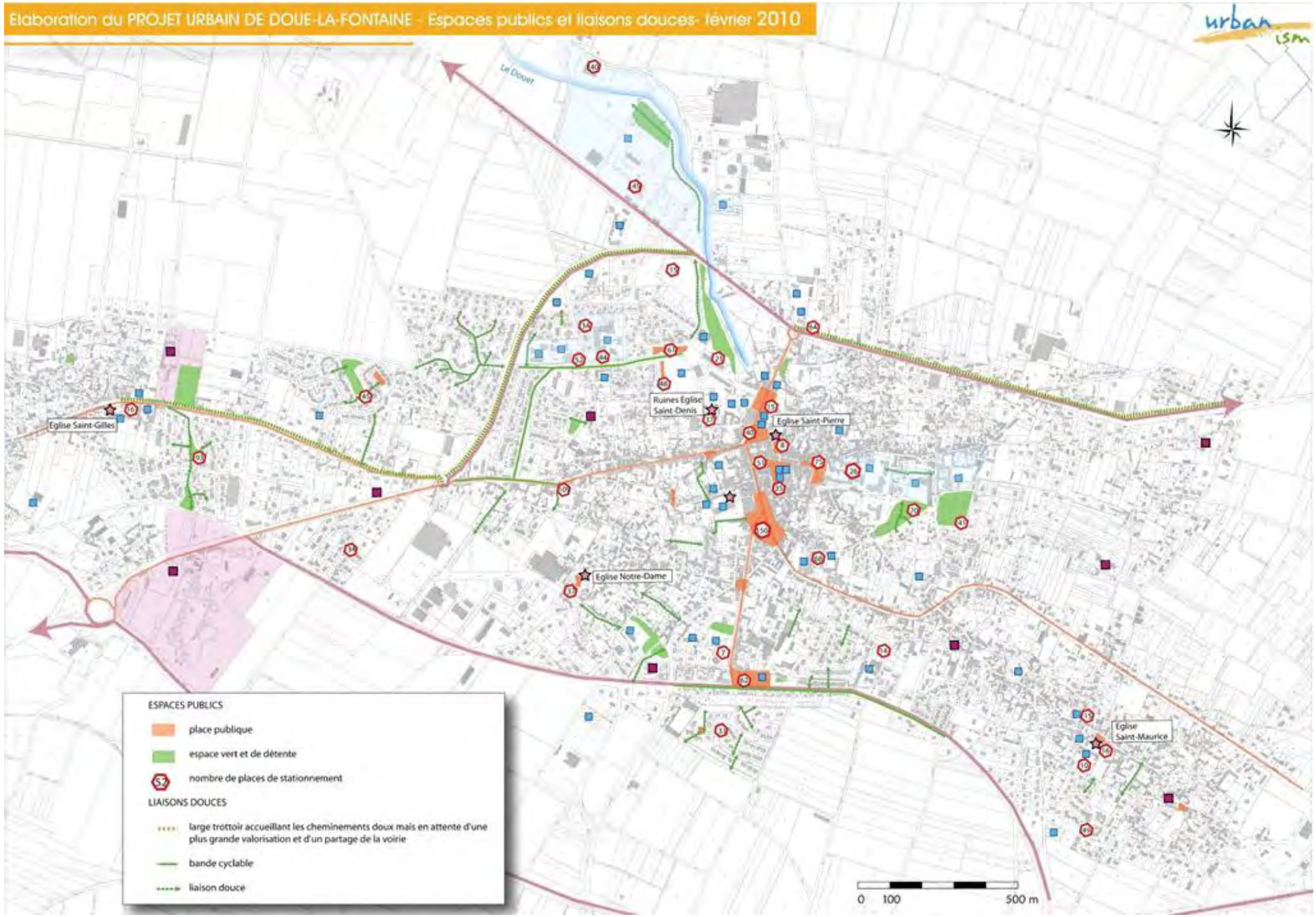
Le CAUE a posé les bases d'une réflexion pour requalifier la place des Fontaines et lui donner un statut de porte d'entrée dans le centre-ville, en l'intégrant dans le tissu urbain existant. Des actions de valorisation, des liaisons visuelles avec les ruines St Denis et la création de liaisons piétonnes pour assurer un raccordement avec la coulée verte sont envisagées.

Quant à la Place du Champ de Foire, la plus importante place de la commune, elle couvre une superficie d'environ 1,2 ha. Elle regroupe plusieurs commerces et services aux abords et accueille le marché le lundi matin, ainsi qu'un certain nombre de grandes manifestations (foires, « nappe et panier » …). Elle est dédiée principalement au stationnement automobile, avec 150 places recensées.
Malgré sa dénomination de « place », elle n'est pas utilisée à ce jour comme un espace d'arrêt par le promeneur (absence d'un lieu réservé aux piétons).

En terme de paysage (mais aussi en terme de fonctionnement), longtemps la ville a souffert de l'absence d'**un espace vert à l'échelle de l'agglomération pouvant jouer un rôle de « poumon vert »,** une vraie respiration au sein de l'urbanisation. Avec la réalisation récente de la « coulée verte », dans sa section comprise entre la route d'Angers et le centre aquatique, cette absence a été comblée. Néanmoins aujourd'hui il reste encore, au-delà de son prolongement à long terme jusqu'à la Grande Allée, un enjeu majeur : sa connexion plus directe vers le centre-ville. Il existe aujourd'hui une continuité via l'allée Gagarine, mais le maintien d'un parcours au long du Douet permettant de déboucher directement Place des Fontaines donnerait plus de force à cet axe de liaison douce en lui conférant un réel statut de parc urbain. En outre, il est aussi nécessaire de travailler à la sécurisation du franchissement de la route d'Angers, qui, même si elle n'accueille plus un trafic de transit important, demeure un axe structurant de l'agglomération donc support de flux significatifs à certaines heures de la journée.

La coulée verte


Elaboration du PROJET URBAIN DE DOUE-LA-FONTAINE - trame viaire et liaisons douces- février 2010
urban LSM
TRAME VIAIRE
boulevard périphérique
réseau primaire, structurant l'urbanisation du centre-ville et des villages
réseau secondaire assurant la desserte des quartiers d'habitat
voirie de desserte des quartiers résidentiels
large trottoir accueillant les cheminements doux mais en attente d'une plus grande valorisation et d'un partage de la voirie
bande cyclable
liaison douce
0 100 500 m


Elaboration du PROJET URBAIN DE DOUE-LA-FONTAINE - Espaces publics et liaisons douces- février 2010
urban ism
Le Douet
Eglise Saint-Gilles
Ruines Eglise Saint-Denis
Eglise Saint-Pierre
Eglise Notre-Dame
Eglise Saint-Maurice
ESPACES PUBLICS
place publique
espace vert et de détente
nombre de places de stationnement
LIAISONS DOUCES
large trottoir accueillant les cheminements doux mais en attente d'une plus grande valorisation et d'un partage de la voirie
bande cyclable
liaison douce
0 100 500 m

En conclusion sur la thématique des paysages urbains, on retiendra qu'il y a encore beaucoup à faire en termes d'aménagements d'espaces publics pour qualifier la ville, notamment ses entrées et ses axes et places structurantes.

Il convient cependant d'**être réaliste**. De tels aménagements urbains sont extrêmement coûteux, il faudra donc **hiérarchiser les priorités** car dans les 10 ans qui viennent seuls quelques projets d'envergure pourront être menés. Cette hiérarchisation devra nécessairement tenir compte des autres projets de la ville, mais aussi d'éventuels projets privés d'envergure, afin qu'une réelle synergie se développe autour de secteurs stratégiques.

Par ailleurs, il faut aussi intégrer le fait que **la grande richesse patrimoniale de la ville est « diffuse »**, on la retrouve dans tous le tissu urbain historique de la ville et des anciens villages. L'un des premiers enjeux est peut-être **la protection de ce qui fait l'âme de la ville** (ses ruelles bordées de vieux murs en grison, ses jardins en cœur d'îlot, ses carries et son patrimoine troglodytique) **d'une densification insidieuse**, le second de l**e révéler à ses habitants et aux touristes en le rendant plus facilement accessible**, et le troisième de **le mettre en valeur par des actions simples faisant appel à la participation de la population** (l'aménagement de la coulée étant un exemple très réussi d'une telle démarche participative).

FORGES

La commune de FORGES s'inscrit au sein de l'unité paysagère de la plaine céréalière du douessin, caractérisée dans ce secteur par la grande ouverture du paysage, la trame des haies et bosquets ayant été très éclaircie au cours des 15 dernières du fait de l'évolution des pratiques culturales.

On distinguera sur la commune 3 ensembles principaux urbanisés :

- le Bourg, longtemps réduit quasiment qu'aux équipements collectifs ;
- le secteur de la Chapelle au sens large regroupant Puits Sainton, La Cour de Forges, La Chênevotière, La Marminière, La Bréchonnière ;
- le hameau de Lande Elevée à proximité de la RD960.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Au cadastre napoléonien le bourg de Forges se résumait à l'église et au presbytère et pendant longtemps il n'y eu guère d'évolution, si ce n'est au 19ème siècle la construction de la mairie-école et de quelques maisons, puis au siècle suivant la construction de la salle des fêtes.

Il faudra donc attendre le 21ème siècle pour qu'un ancien clos en culture face à la mairie soit aménagé dans le cadre d'une opération pilote en matière d'urbanisme durable : le lotissement communal de La Marsonnière, qui accueille une vingtaine de logements.

La réalisation de cette opération (qui fut un succès en termes de commercialisation), conjuguée à la mise en valeur des espaces publics du bourg, a totalement transformé l'image du bourg de Forges en lui donnant à la fois du corps sans pour autant dénaturer son charme de petit groupement bâti de caractère avec ses parcs et jardins au pied d'une petite butte, restant séparé du hameau des Marsonnières par une coupure d'urbanisation.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du Bourg et de La Cour de Forges

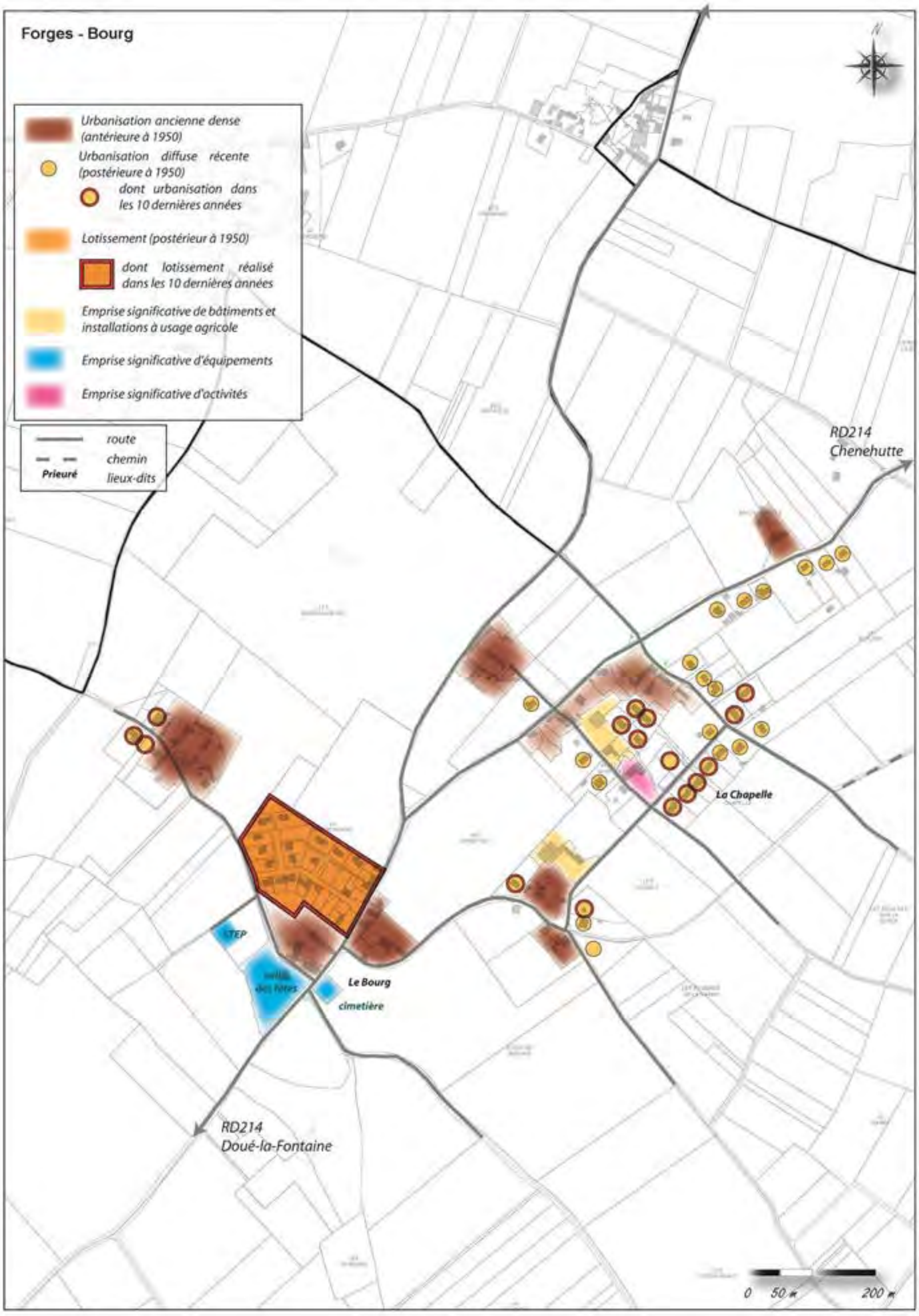
Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

La mairie, l'église et le presbytère mis en valeur par les aménagements d'espaces publics réalisés

Lotissement de La Marsonnière : préservation du patrimoine et travail sur les implantations bâties

Perception d'un bourg compact depuis le sud-est

Perception du Bourg au pied de la butte en venant de la Cour de Forges, avec au premier plan un bosquet de conifères repère dans le grand paysage



Carte d'évolution urbaine du Bourg de FORGES et du secteur de La Chapelle

ANALYSE URBAINE DU SECTEUR DE LA CHAPELLE

Le secteur que l'on a appelé de La Chapelle correspond à un espace qui, au fil de l'urbanisation, a conduit à agglomérer différentes entités initialement disjointes sur le rebord de plateau dominant le bourg de Forges.

Ainsi au cadastre napoléonien un ensemble bâti de type troglodytique existait déjà à La Chênevotière, plusieurs ensembles dont une chapelle à Puits Sainton / La Cour de Forges, et des ensembles indépendants à La Marminière et La Bréchonnière ; l'actuel RD214 constituant l'axe principal sur laquelle cette urbanisation s'était développée.

Si quelques constructions sont apparues au 19ème siècle pour conforter les ensembles existants, c'est surtout au cours des 40 dernières années que ce secteur s'est développé. En effet si pendant longtemps le bourg de Forges est resté intact, il n'en a pas été de même pour ce secteur, avec tout d'abord un développement linéaire au long de la RD214 et de la rue de La Chapelle conduisant à relier La Bréchonnière à la Cour de Forges. Et puis au cours des 10 dernières années, à la fois du fait de la proximité de Doué, de l'amélioration de la desserte vers Saumur, et certainement aussi de l'engouement pour le lotissement de La Marsonnière, ce secteur a accueilli une douzaine de nouveaux logements principalement au niveau du secteur de Puits Sainton.

Aujourd'hui, La Chênevotière reste toujours « isolée » tant par rapport au reste du secteur de La Chapelle que par rapport au bourg, mais est surtout caractérisée par la présence d'une exploitation agricole.

En termes d'ambiance, il est difficile de trouver un dénominateur commun, l'adjectif « hétérogène » étant certainement le plus approprié. Se côtoient en effet de très belles propriétés anciennes souvent accompagnées de murs de clôture en pierre et de parcs, et des constructions pavillonnaires plus banales.

Pour les pavillons les plus anciens, malgré des implantations ne respectant pas la logique du bâti ancien (éléments bâtis à l'alignement structurant les rues, et sur limite séparative pour gérer l'intimité au cœur de la propriété), la taille importante des terrains et désormais l'ancienneté de la végétation ont fini par permettre leur intégration.

En revanche pour les constructions les plus récentes, leur impact dans le paysage est beaucoup plus fort en l'absence de réflexion sur l'aménagement de l'espace public, sur les implantations, le traitement architectural ainsi que sur les abords des maisons, qui plus est sur des terrains plus petits dont il ne faut pas attendre une grande capacité à accueillir des arbres de grand développement.

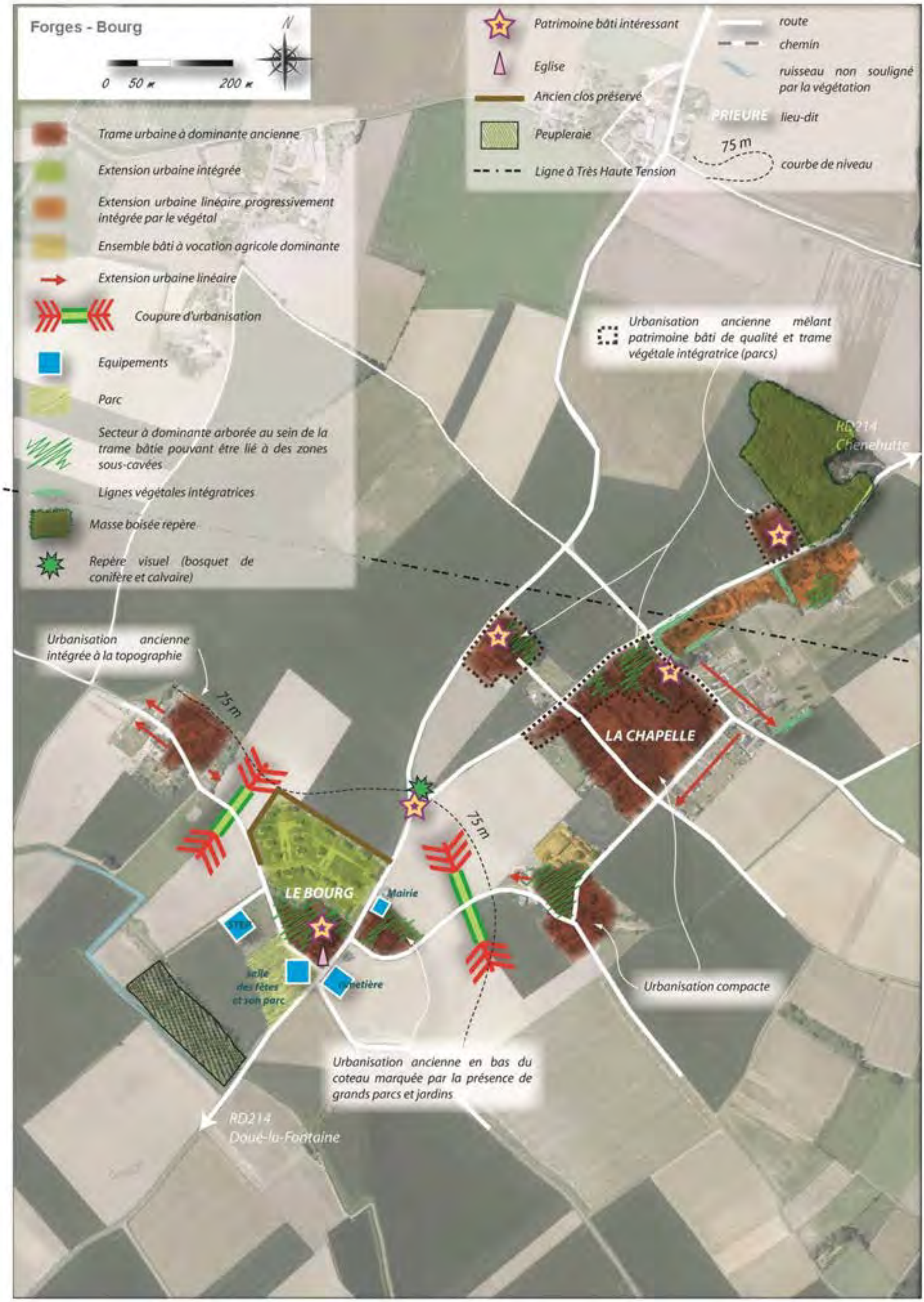
En termes d'impact dans le paysage, on ne peut obérer la présence de la ligne électrique à très haute tension qui traverse le secteur.

Chapelle noyée dans la verdure à la Cour de Forges

Propriétés de La Bréchonnière et de La Marminière et leurs parcs

Impact dans le paysage de l'urbanisation linéaire au long de la rue de La Chapelle

Exploitation agricole en limite nord de La Chênevotière, avant la coupure d'urbanisation existante par rapport à l'urbanisation de Puits Sainton



Carte d'analyse urbaine et paysagère du Bourg de FORGES et du secteur de La Chapelle

ANALYSE URBAINE DE LANDE ÉLEVEE

Au cadastre napoléonien Lande Elevée constituait un hameau d'importance eu égard au reste des noyaux d'urbanisation de la commune, avec un habitat en partie troglodytique.

Si au 19ème siècle ce hameau a peu évolué, il a ensuite été tout d'abord marqué par un développement des sièges d'exploitation agricole (avec des besoins en bâtiments conséquents), puis par l'édification de pavillons, la proximité de la RD960 semblant conférer une certaine attractivité à ce hameau.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Lande Elevée

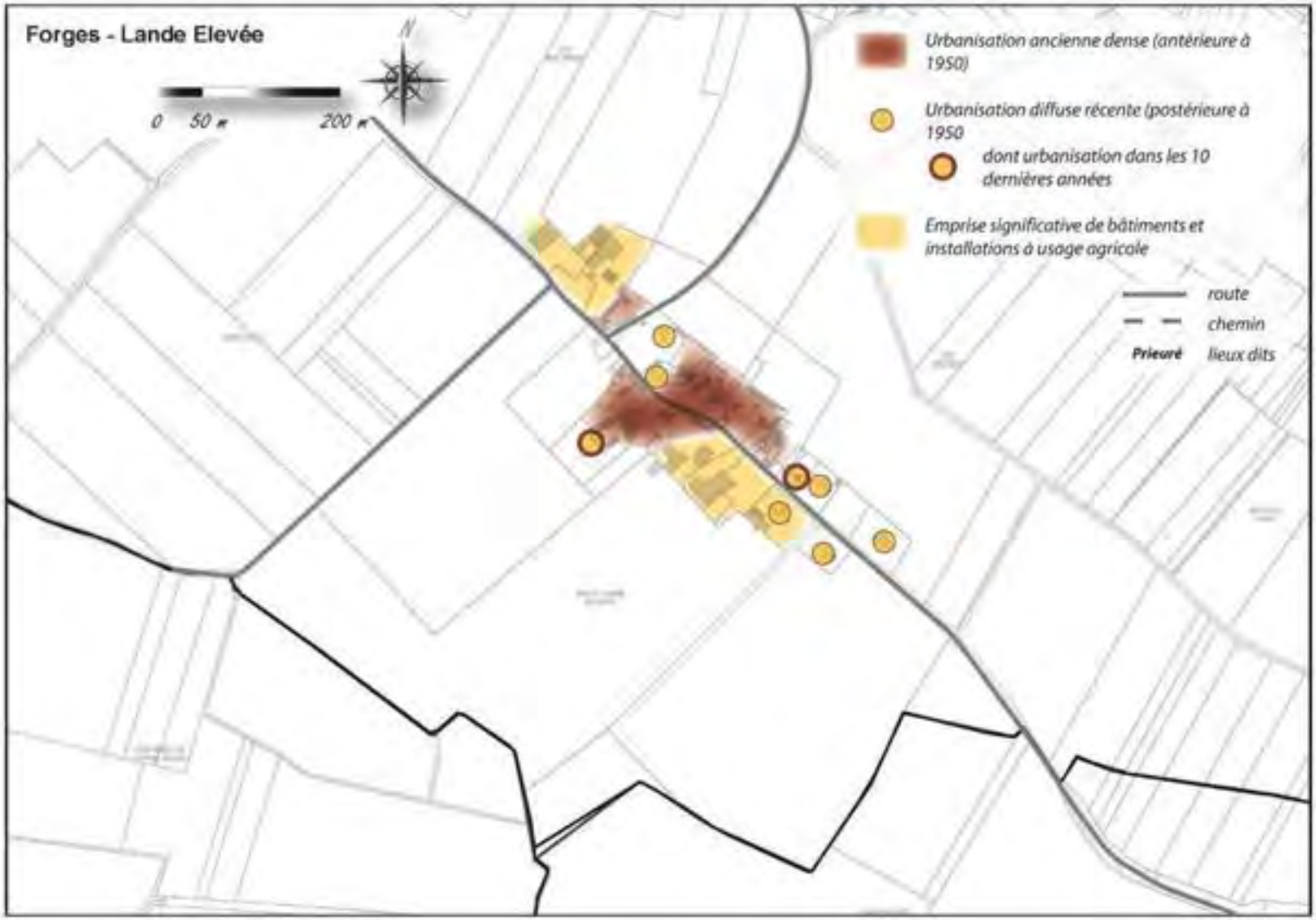
Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Le hameau de Lande Elevée a une physionomie de « hameau-rue » en creux dans sa partie ancienne (ce qui facilite son intégration dans le paysage bien que le végétal soit peu présent), avec quelques belles propriétés pas toujours perceptibles de l'espace public car en retrait de la rue et cachées derrière de grands murs. Si le développement des exploitations agricoles et des constructions pavillonnaires a poursuivi la logique du « hameau-rue », la volumétrie pour les uns et la banalité de l'architecture pour les autres créent clairement une rupture et l'impact dans le paysage est beaucoup plus important car le bâti ne s'inscrit plus en creux.

Qualité des ensembles bâtis anciens

Bâtiments d'exploitation agricole

Clôture ne contribuant pas à la qualité du paysage de la rue



Carte d'évolution urbaine du hameau de Lande Elevée à FORGES

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de Lande Elevée à FORGES

LOURESSE-ROCHEMENIER

La commune de LOURESSE-ROCHEMENIER s'inscrit au sein de l'unité paysagère de la plaine céréalière du douessin, caractérisée dans ce secteur par la grande ouverture du paysage (le maillage bocager étant en phase de recomposition de par les nombreuses replantations réalisées suite au remembrement lié à la déviation du bourg).

Au sein de cet espace, les implantations bâties sont principalement regroupées au sein du bourg de Louresse, jadis traversé par la RD761, du village troglodytique de Rochemenier et du hameau de La Bournée ; même si d'autres hameaux de taille plus modeste existent (Launay, l'Aleau).

La localisation du bourg au long d'un axe structurant a favorisé pendant longtemps son essor, aux dépens des hameaux qui, jusqu'à une quinzaine d'année n'avaient pas connu d'évolution si ce n'est une désaffection progressive … aujourd'hui bien révolue. En effet, l'amélioration significative des conditions de circulation sur la RD761 a considérablement changé la donne, en faisant de Louresse une commune très attractive sur le plan résidentiel.

Les éléments ci-après sont en partie repris du Rapport de Présentation du PLU de Louresse-Rochemenier réalisé par URBAN*'ism* et approuvé en 2006.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Au cadastre napoléonien la Grande Route de Saumur à Angers existait déjà, mais n'était guère support d'urbanisation, celle-ci étant appuyée sur un axe nord-est / sud-ouest correspondant à l'ancienne route de Louerre à St-Georges. L'église, déjà présente au nord de la Grande Route, n'avait qu'un noyau d'urbanisation très restreint autour.

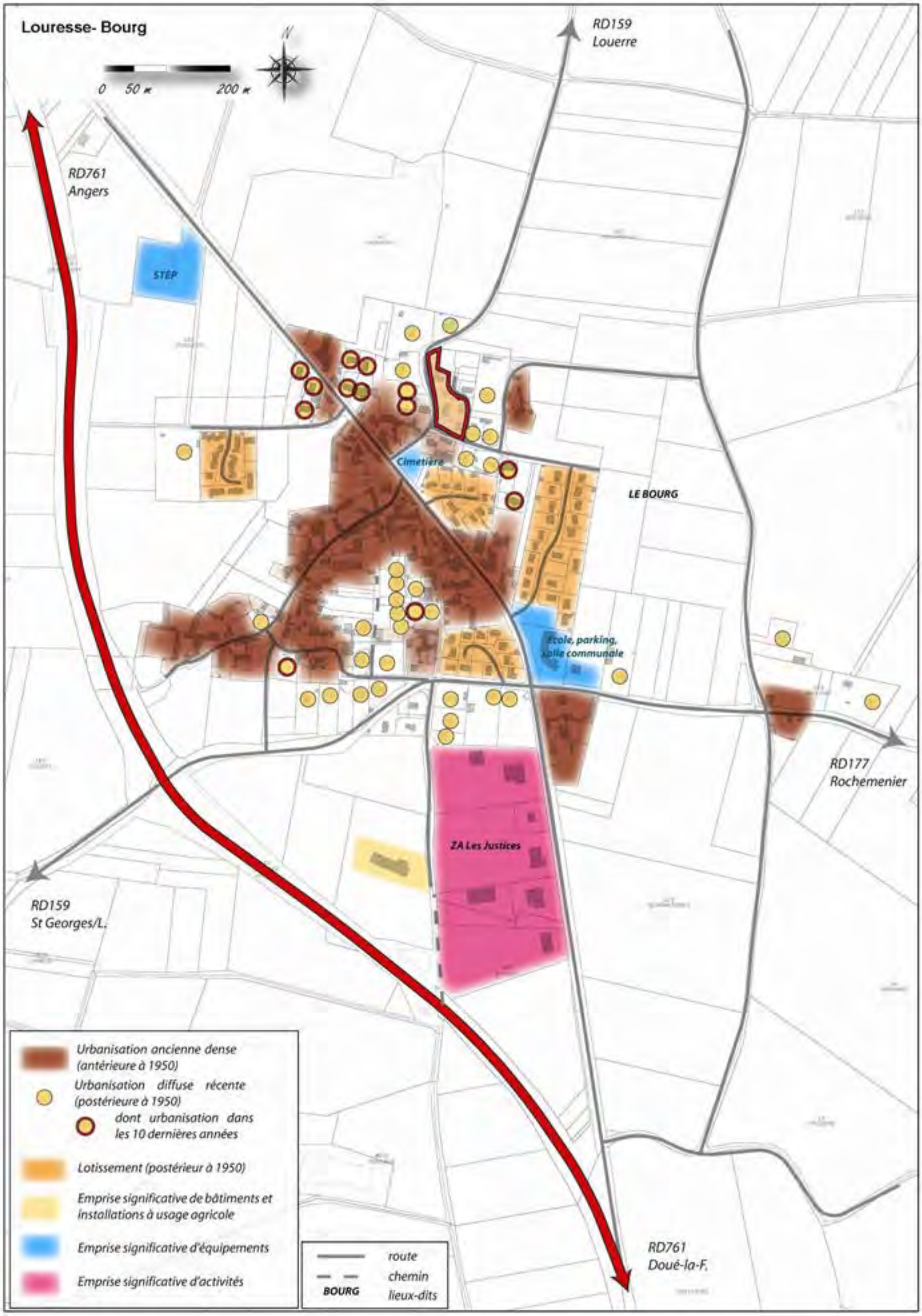
Au 19ème siècle le développement du bourg s'appuie réellement sur la Grande Route et se conforte au sud de celle-ci entre Champron et La Lucasière, le secteur autour de l'église restant en l'état.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du Bourg de LOURESSE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Puis parallèlement à la mise en œuvre de la déviation est réalisée l'opération de la rue des Charmilles à l'est du bourg, qui contribue à rééquilibrer le développement urbain avec ses 22 logements. La pression foncière s'accentuant, avec l'amélioration des conditions de circulation sur l'axe Angers/Doué et le calme retrouvé dans le bourg de Louresse, c'est au tour de l'urbanisation diffuse de se développer ; de manière quelque peu anarchique jusqu'à la moitié des années 2000 du fait de l'absence de document d'urbanisme (développement linéaire au sud du bourg principalement), puis dans une logique de bouchage des « dents creuses » au cours de la dernière décennie.

Le bourg a également connu un important développement vers le sud depuis 20 ans environ avec la ZA des Justices et l'essor de l'entreprise Justeau Frères.



Carte d'évolution urbaine du Bourg de LOURESSE

Le tracé en déblai de la déviation à hauteur du bourg limite sa perception, la RD761 étant bordée par d'imposants talus des Grandes Vignes aux Longées.

En provenance d'Angers, la perception du bourg est valorisante, un espace agricole ménageant un recul visuel sur le bourg ancien dominé par son église. Jouant avec le relief, et s'inspirant des caractéristiques du bâti traditionnel, la Résidence du Parc participe de cette harmonie.

La perception du bourg depuis la déviation en provenance de Doué-la-Fontaine, mais aussi depuis les deux principales entrées de bourg (RD159 en provenance d'Angers et ancienne RD761 en provenance de Doué) est, en revanche toute autre.
Particulièrement visible depuis la déviation, la partie sud du bourg est convoitée par des entreprises cherchant à être vues depuis la 2X2 voies. Cependant, l'implantation de bâtiments d'activités (agricole ou artisanale), guère intégrés dans leur environnement en raison principalement d'une absence de végétal ou au contraire de la création de murs écran de persistants taillés, altère fortement la qualité de cet espace. Le rôle du végétal est en effet essentiel pour intégrer ce type d'extension urbaine en périphérie d'un noyau ancien, comme l'illustre le développement pavillonnaire en frange sud, ou de manière encore plus nette le petit lotissement de la route de La Bournée venant s'appuyer sur une haie préservée.

Les constructions pavillonnaires, qui épaississent dorénavant le bourg au nord-est de la rue Principale (lotissement des Charmilles), s'imposent également trop dans le paysage du fait d'une absence d'intégration paysagère (difficile à compenser au regard de la faible profondeur des terrains) et de l'emploi d'enduits trop clairs pour la région.

C'est en provenance de la Bournée que la lecture du bourg dans son inscription topographique (bourg sur une légère butte) est encore la plus lisible, la présence de haies venant en plus donner une certaine profondeur au paysage.

Perception du bourg depuis le nord, un bourg compact autour de son église

Intégration de la Résidence du Parc en appui sur le bois et jouant sur des décalages de volumes

Vue sur la frange sud du bourg, entreprise JUSTEAU : manque d'intégration paysagère de la ZA des Justices

Jadis traversé par un axe structurant dont le trafic important, en particulier poids lourds, était source d'insécurité routière et de nuisances diverses, le centre-bourg est beaucoup plus calme depuis et ses deux commerces (boulangerie-épicerie et café-restaurant) ne s'en portent pas plus mal.

La rue Principale, d'une emprise très importante liée à son statut passé (17 m d'un alignement à l'autre), n'a été réaménagée que sur une courte portion à hauteur de la nouvelle école jusqu'à la mairie. Tout de suite un tel aménagement apporte une qualité urbaine, une meilleure lisibilité des éléments d'animation de la vie locale et un confort pour tous les usagers, remettant en cause le traitement routier d'origine avec traitement indifférencié des trottoirs, signalétique et marquage au sol sans rapport avec la circulation automobile actuelle.

Portion non réaménagée de la traverse du bourg

La réalisation de la déviation a été accompagnée de la création d'une piste cyclable sécurisée depuis le bourg de Louresse en direction de Doué-la-Fontaine. Elle a également entraîné une modification des accès, l'ancienne route départementale ne permettant plus que d'entrer dans le bourg depuis Doué-la-Fontaine, et d'en sortir en direction d'Angers.
La sortie vers Doué s'effectue par l'embranchement réalisé sur la RD159, tout comme l'entrée depuis Angers.
Cela s'accompagne d'une évolution des déplacements au sein du bourg, la rue de la Chapelle et la rue des Vignes se prolongeant par la voie communale de la route de Saint-Georges étant maintenant davantage empruntées. L'augmentation du trafic sur ces voies très étroites n'est pas sans poser des problèmes de sécurité.

La desserte des activités implantées au niveau de la ZA des Justices par le chemin de l'Abreuvoir s'avère également peu adaptée à cet usage.

Portion réaménagée de la traverse du bourg à hauteur de l'école (terre-plein central planté, espace de stationnement aménagé) et de la mairie (parvis)

Carte d'analyse urbaine et paysagère du Bourg de LOURESSE

ANALYSE URBAINE ROCHEMENIER

La trame générale du village de Rochemenier n'a pas évolué depuis le cadastre napoléonien, le réseau de voies et ruelles dessinant les différents îlots du hameau ayant été conservé.

Ce village perché entièrement troglodytique, d'un poids équivalent au bourg de Louresse à l'origine avec son église, s'est légèrement densifié au 19ème siècle tout en restant dans son enveloppe initiale au cœur de la végétation.

Ce village, à la renommée touristique désormais très importante, a connu une évolution préjudiciable depuis la mise en service du contournement nord du village. En effet, l'agencement remarquable des lieux avec une transition franche entre le bâti et les cultures est profondément altéré par des constructions pavillonnaires développées aux franges, une implantation artisanale et l'aménagement d'un parking « hors limite ».

La mise en œuvre du PLU au milieu des années 2000 a permis d'enrayer cette évolution (en encadrant la densification possible au niveau de la frange sud-ouest), néanmoins la frange est du village reste en décalage avec la qualité urbaine rencontrée au cœur du village ; et ce d'autant plus depuis la réalisation d'aménagements d'espaces publics sobres mais contribuant à mettre en valeur le patrimoine bâti du village.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du village de Rochemenier

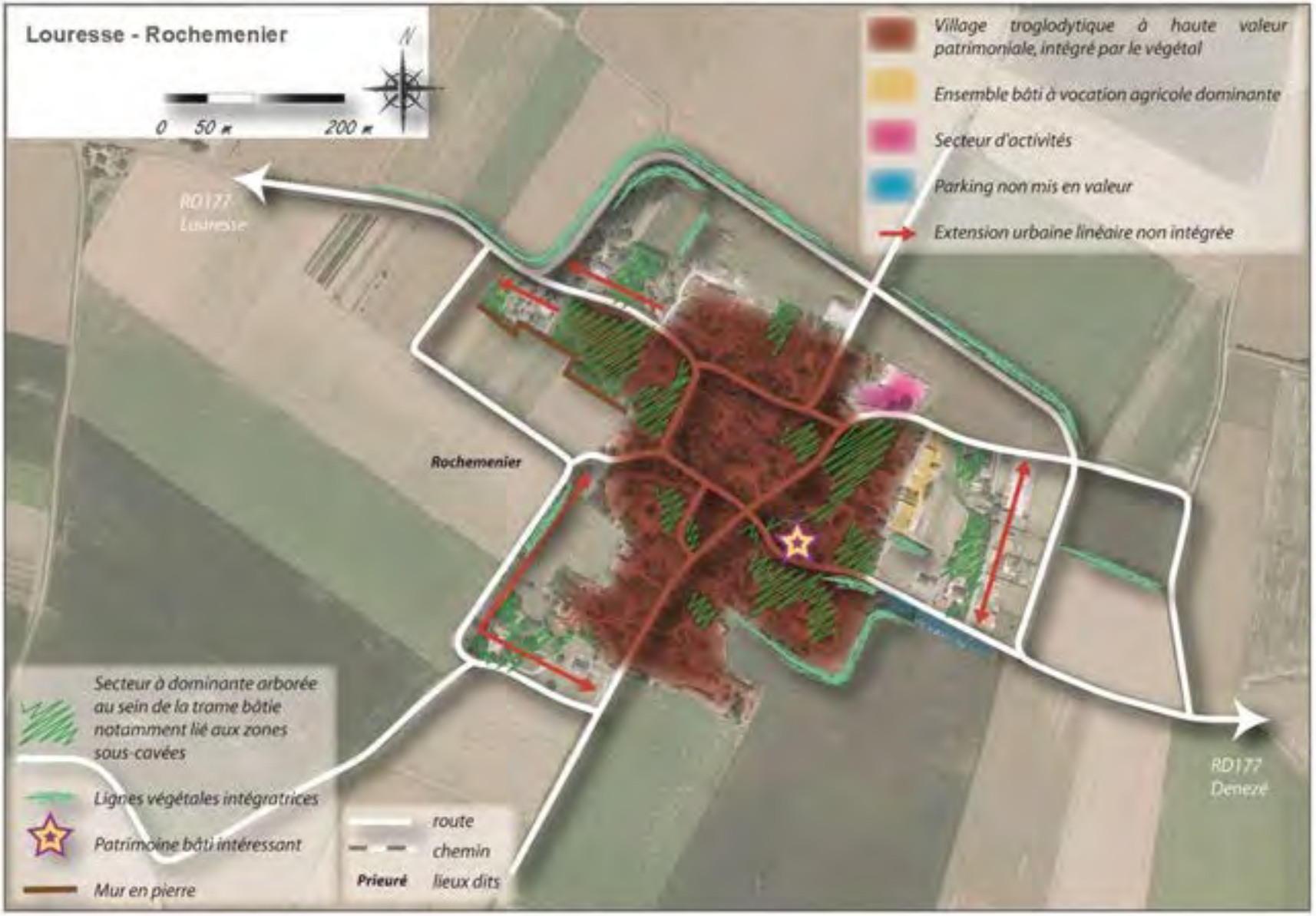
Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Qualité patrimoniale et paysagère du village de Rochemenier

Mise en valeur des abords de l'église

Frange est du village en rupture avec la qualité paysagère du reste du village de Rochemenier

Carte d'évolution urbaine du village de ROCHEMENIER



Carte d'analyse urbaine et paysagère du village de ROCHEMENIER

ANALYSE URBAINE LA BOURNEE

Le hameau de La Bournée, comme Villeneuve et Saugré sur la commune voisine de Dénezé-sous-Doué, est adossé à mi-pente à l'unité paysagère des contreforts du saumurois au long majoritairement d'une route est/ouest offrant des vues lointaines sur la plaine céréalière du douessin.

Ce hameau troglodytique, sous forme de « hameau-rue », est longtemps resté dans sa configuration initiale, seules quelques constructions venant densifier l'ensemble au 19ème siècle.

En revanche depuis une quinzaine d'années, le village s'est profondément transformé. Positivement, avec la réhabilitation d'ensembles bâtis anciens, et de manière plus discutable avec un étirement de l'urbanisation au long des voies en direction du Moulin et de l'Aleau. Si en venant du sud la perception reste peu altérée car il n'y a pas eu de développement urbain devant le hameau ancien, en revanche en venant du nord on n'arrive plus à lire la structure du hameau ancien. En effet, si l'urbanisation récente a repris sur le principe la logique du « hameau-rue », il n'en est rien en termes d'implantation du bâti et de traitement végétal des abords.

Vue sur La Bournée depuis le nord (secteur de La Garençonnière)

Ensemble troglodytique plus utilisé

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du village de Rochemenier

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Carte Carte d'évolution urbaine du hameau de La Bournée à LOURESSE-ROCHEMENIER

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de La Bournée à LOURESSE-ROCHEMENIER

MEIGNE

Au sein de l'unité paysagère de la plaine céréalière du douessin, la commune de MEIGNE s'inscrit dans une sous-unité l'associant à la commune des Ulmes ; sous-unité caractérisée par une accentuation du relief avec un jeu de buttes dominées par des bois repères conférant une échelle plus intime à un paysage au sein duquel la viticulture est très présente.

Au sein de ce paysage, l'urbanisation s'inscrit principalement dans deux lieux :
- en appui contre la forêt sur un léger coteau et ses cavités pour le Bourg,
- au sein d'une clairière pour le hameau de Cru,
et plus ponctuellement au niveau de La Tremblaye et de Fosse.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Le bourg de Meigné s'est implanté sur un coteau en pente douce à l'intersection d'un axe est/ouest (Rou-Marson / Dénezé) et d'un axe sud/nord (Courchamps / la forêt), l'église étant dans la partie basse d'un village au bâti groupé.

Légèrement en contrebas du bourg, on trouve le lieu-dit de La Guichardière en appui contre un coteau viticole mêlant fermes et propriété de caractère.

Jusqu'à il y a peu la trame bâtie avait peu évolué par rapport à celle cartographiée au cadastre napoléonien, seules quelques constructions pavillonnaires avaient fleuri aux franges du bourg, notamment au sud cherchant à recréer une continuité entre le Bourg et La Guichardière. Cette tendance, qui créée une rupture avec la logique d'implantation de l'urbanisation ancienne, s'est trouvée renforcée au cours de la dernière décennie. L'étirement du village vers le sud, mais aussi dans un léger vallon au nord, sous forme d'urbanisation linéaire a été une des réponses à la pression foncière qui s'est exercée sur la commune. L'autre réponse, plus adaptée en termes d'intégration urbaine, a été la réalisation d'un petit lotissement entre l'église et la mairie venant épaissir le bourg.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du bourg de MEIGNE-SOUS-DOUE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

L'évolution récente de l'urbanisation au niveau du bourg de Meigné a profondément altérée la qualité paysagère de ce charmant village entre vignes et forêt, notamment au sud avec la liaison entre le Bourg et La Guichardière. L'approche sur le village en venant du sud est ainsi devenue d'une grande banalité, les constructions pavillonnaires alignées face à la route étant en rupture avec les volumétries et implantations du bâti ancien, même si le propos est à nuancer quelque peu pour les pavillons les plus anciens la taille des terrains ayant permis à la végétation de se développer.

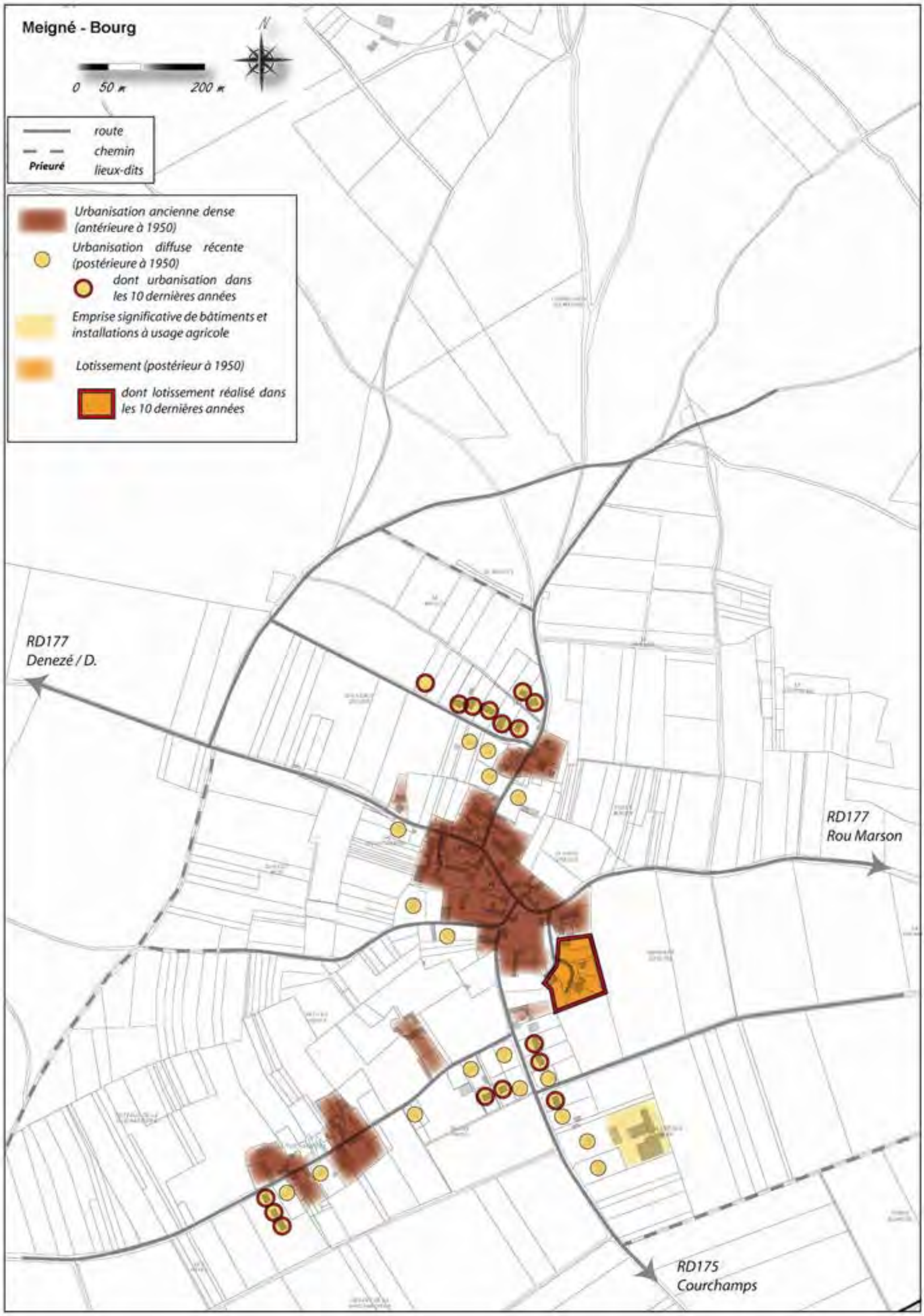
Il est dommage que la pression foncière de ces dernières années ait si vite transformée la perception extérieure du village, car en son cœur, grâce aux aménagements d'espaces publics réalisés récemment, la qualité du patrimoine bâti (constructions, murs, piliers) s'en trouve d'autant valorisée.

Lotissement en appui contre l'église intégré grâce à la variété des orientations de faîtage

Extension urbaine linéaire en entrée de bourg

Quelques exemples de la qualité patrimoniale du Bourg et de La Richardière

Aménagements d'espaces publics valorisant la qualité patrimoniale du bourg



Carte d'évolution urbaine du Bourg de MEIGNE-SOUS-DOUE

Carte d'analyse urbaine et paysagère du Bourg de MEIGNE-SOUS-DOUE

ANALYSE URBAINE CRU

Le hameau de Cru, localisé au sein d'une clairière, est d'implantation ancienne. Au long de l'actuelle RD214 une seule construction était édifiée à l'origine, le cœur du hameau se situant en retrait au nord de cet axe.

Au 19ème siècle, la configuration n'a guère évolué. Il faudra attendre les 20 dernières années environ pour voir le hameau grossir d'une quinzaine d'unités, le développement de l'urbanisation s'effectuant principalement au long de la RD214.

Parallèlement la vocation agricole du hameau est affirmée avec d'importants bâtiments et installations agricoles installés au nord-est du hameau ancien.

Il est évident que ce fort développement de l'urbanisation ces dernières années a profondément transformé la perception de ce hameau qui à l'origine était niché au cœur d'une clairière dans un environnement en partie prairial. Ainsi est-il toujours surprenant au sortir de la forêt, en venant du sud, d'arriver sur un ensemble de constructions pavillonnaires dont on se demande ce qu'elles font là …. les premières bâtisses anciennes étant plus cachées. Ce n'est pas tant l'impact dans le grand paysage qui est gênant (car au sein d'une clairière il est nul), que ce côté incongru de rencontrer ici un développement aussi conséquent du bâti au cours des dernières décennies.

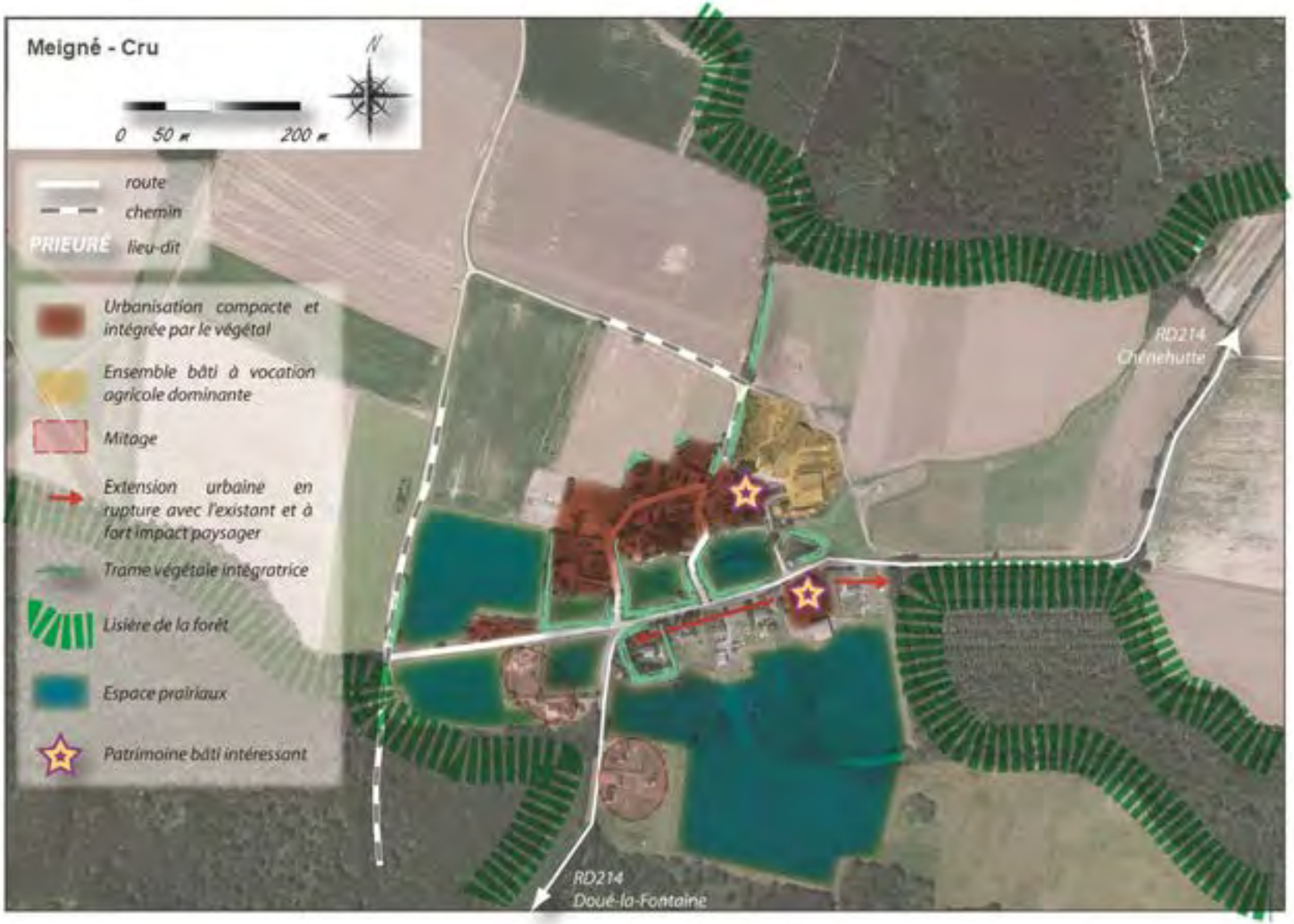
Constructions récentes en arrivant dans Cru depuis La Tremblaye

Bâti ancien à restaurer

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du hameau de CRU

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Carte d'évolution urbaine du hameau de CRU



Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de CRU

MONFORT

Au sein de l'unité paysagère de la Plaine du Douessin, la commune de Montfort a plusieurs particularités :

- le territoire communal est de très faible superficie, ce qui fait qu'à part le bourg on ne peut pas considérer qu'il y ait d'autre noyau urbanisé que l'on pourrait qualifier de hameau (seulement du bâti isolé) ;

- le bourg appartient à la catégorie des « villages perchés », implanté au sommet d'une butte lui offrant un vaste panorama sur l'agglomération douessine ;

- le bourg de Montfort partage le haut de la butte avec le bourg de Cizay-la-Madeleine.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

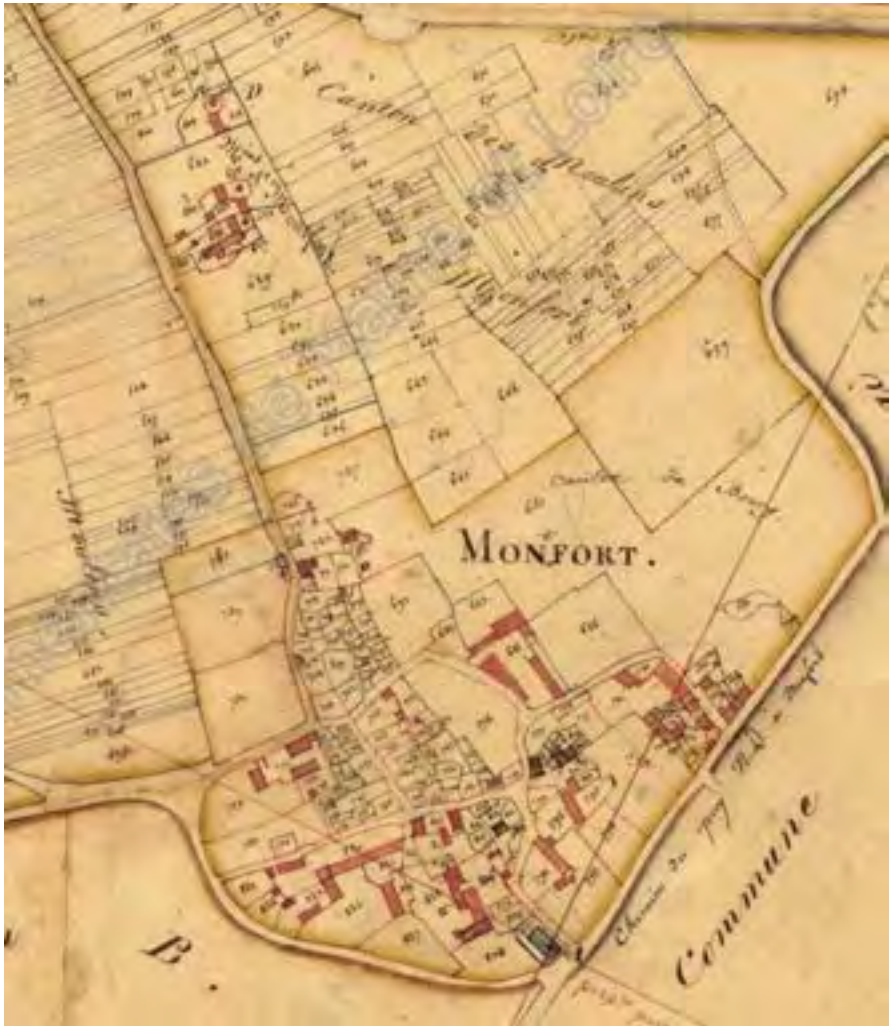
Au cadastre napoléonien, le bourg de Montfort se développe au long de nombreuses rues et ruelles aux tracés en courbe pour épouser la topographie ; une trame viaire toujours présente aujourd'hui. On constate la présence de nombreuses cavités ; multitude de toutes petites parcelles en partie centrale du bourg.

Légèrement décroché du bourg, en se rapprochant de la Route de Saumur à Doué, on trouve un noyau bâti dénommé Les Moulins de Montfort ; le cadastre napoléonien mettant en évidence à l'époque la présence de 3 moulins.

Au cours du 19ème siècle l'enveloppe du bourg n'a guère évolué (légère extension en direction des Moulins de Montfort), en revanche celui-ci s'est densifié.

Au cours des 40 dernières années, là encore le bourg n'a guère connu un développement quantitatif important (une quinzaine d'habitations y ont été édifiées), mais il est très visible, car le bâti est sorti de l'enveloppe originelle du bourg. Deux tendances sont ainsi visibles : l'étirement le long de la RD163 créant une quasi continuité entre le Bourg et les Moulins de Montfort (une coupure subsistant à l'ouest de la voie), et un essaimage de l'urbanisation sur le versant sud de la butte … allant jusqu'à rejoindre le cimetière initialement à l'écart du village.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du Bourg de MONTFORT



Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Les rares activités présentes sont aussi sorties de l'enveloppe du bourg : une exploitation agricole au sud-est de ce dernier, et un transporteur en bordure de la RD960.

Cette évolution urbaine, même si elle peut être discutable sur certains points, n'altère finalement pas trop la perception du « village perché ». En effet, l'urbanisation est restée relativement compacte, et les seules extensions linéaires étant maintenant relativement anciennes, sur des terrains plutôt grands, elles s'intègrent progressivement par le végétal (le propos est cependant à nuancer pour les 5 constructions les plus au nord). Pour ce qui est de l'activité de transporteur, elle est certes très visible depuis la RD960, car juste au bord de l'axe, mais finalement son inscription dans la topographie en limite fortement l'impact.

Ce qui est plus dommageable c'est la rupture dans la gestion des implantations par rapport à la rue et aux limites séparatives, qui fait que l'entrée dans le bourg depuis la RD960 est des plus banale … alors qu'ensuite on découvre un charmant village en point haut avec des bâtisses très bien entretenues (un peu de bâti est encore à réhabiliter) au cœur d'un dédale de rues et ruelles souvent bordées de murs hauts ou à l'inverse laissant ponctuellement entrevoir en contrebas les jardins. Il manquerait peu de chose pour que l'ensemble gagne encore en qualité : quelques aménagements sobres au niveau des espaces publics intégrant notamment une végétalisation des pieds de murs pour conférer un côté moins austère à l'ensemble.

La qualité paysagère du Bourg de Montfort tient aussi à la présence de deux masses arborées qui se répondent au sommet de la butte, et sur lesquelles viennent s'appuyer le Bourg de Monfort et celui de Montfort-Cizay :
- l'une au nord avec des alignements structurants menant à une très belle propriété,
- l'autre à l'ouest liée au château d'Epina sur la commune de Cizay.
En venant de Saumur par la RD960, le parc vient ainsi complètement cacher le vieux-bourg de Montfort.

Extension urbaine sur toute la frange ouest / sud-ouest du bourg

La place de l'Église et ses tilleuls

Le parc clos de mur au nord du bourg

Ambiance au cœur du bourg : le minéral domine, même si la végétation des jardins reste perceptible

Carte d'évolution urbaine du Bourg de MONTFORT

Carte d'analyse urbaine et paysagère du Bourg de MONTFORT

SAINT-GEORGES-SUR-LAYON

La commune de ST-GEORGES-SUR-LAYON s'inscrit, au cœur de l'unité paysagère du couloir du Layon marquée par la présence des coteaux viticoles, composant des paysages ouverts, couverts de lignes graphiques à l'origine de paysages à l'échelle du monumentale. Au sein de cette unité, la commune de ST-GEORGES-SUR-LAYON s'inscrit plus spécifiquement dans une sous-unité, qui va des Verchers-sur-Layon à St-Georges-sur-Layon, caractérisée par l'importance de la céréaliculture sur le fond de vallée ondulée et par une urbanisation marquée par des édifices repères visibles de loin dans ce paysage très ouvert.

Si l'urbanisation est dispersée sur l'ensemble du territoire communal, on ne peut mettre en évidence que l'existence d'un réel hameau (Méa), et le Bourg, compte tenu de l'urbanisation de ces dernières décennies, a conforté sa place de pôle urbain principal et structuré.

Dotée d'un PLU approuvé en 2006, la commune de St-Georges-sur-Layon bénéficie de nombreux atouts (offre en commerces/services/équipements, accessibilité aisée à la ville-centre et au réseau routier structurant, cadre de vie avec le Layon et ses paysages viticoles) qui ont contribué à un développement soutenu au cours de la dernière décennie.

L'analyse ci-après s'appuie notamment sur le Rapport de Présentation du PLU opposable réalisé par l'Atelier 8 ½ .

ANALYSE URBAINE DU BOURG

A l'époque du cadastre napoléonien, coexistaient deux noyaux d'urbanisation peu distants l'un de l'autre :
- le Bourg, d'importance significative, structuré par un réseau de rues et ruelles lui donnant une réelle épaisseur avec l'église et l'ancien site du Prieuré excentrés au nord-est,
- Châtelaison, noyau urbanisé d'importance plus modeste situé au nord-ouest du Bourg, s'appuyant sur la présence du manoir de Châtelaison dominant le Layon et un moulin-cavier (Moulin de la Ségline).

Ils étaient reliés par 2 voies : la rue de la Châtelaison et l'actuelle RD159 (rue du Commerce / rue du Layon).

Au 19ème siècle, ces deux ensembles se sont étoffés, densifiés, tout en restant distants l'un de l'autre. Le développement du bourg s'est surtout fait à cette époque vers le sud (frange est de la Grande Rue, secteur de la rue du Dr Gendron / rue de la Châtelaison), mais aussi un peu au nord au niveau de la rue du Vivier.

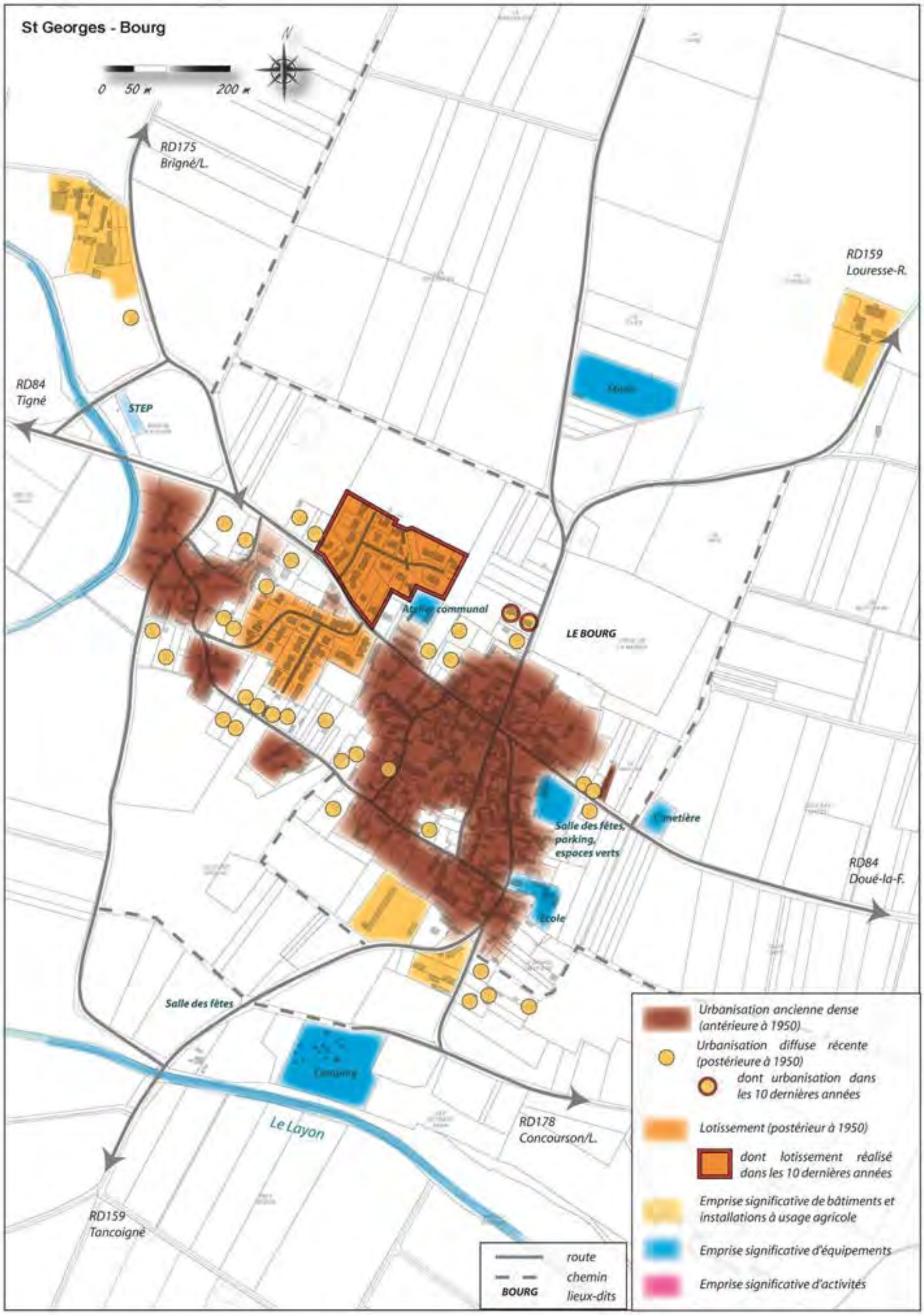
C'est dans le dernier quart du 20ème siècle que la jonction entre les 2 entités historiques s'effectue avec la réalisation du lotissement des Ouches et le développement d'une urbanisation diffuse linéaire au long de la rue de Châtelaison. Dans un second temps, l'urbanisation a été développée au nord de la RD159 (lotissement du Vigneau et urbanisation diffuse entre la mairie et la rue du Vivier) les contraintes viticoles y étant moins présentes. A court terme la poursuite du développement urbain est prévu à l'entrée est du bourg à l'arrière de la Grande Rue (futur quartier du Clos Davy), afin de donner un peu d'épaisseur au Bourg à l'arrière de l'école et de la salle des fêtes.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau de Châtelaison au nord-ouest du BOURG

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du BOURG

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine du Bourg de ST-GEORGES-SUR-LAYON

Le village de St-Georges-sur-Layon bénéficie d'un environnement de qualité qui lui confère une véritable identité. Implanté sur le coteau, à hauteur d'un méandre du Layon, il côtoie les espaces agricoles (vignes au sud et à l'est, grandes cultures au nord) qui constituent la limite naturelle du bourg. Ces différents éléments qualifient **les entrées de bourg** :

- ☞ L'arrivée par la RD84 à l'est du bourg est accompagnée par les vignes de chaque côté de la voie. Celle-ci en légère descente offre un point de vue sur le clocher de l'église et la silhouette du bourg, avec au premier plan le cimetière, et sa végétation caractéristique, qui reste encore décroché du bourg, contrairement à de nombreux villages où il a été rejoint par l'urbanisation. Il s'agit aujourd'hui d'une entrée très lisible et très qualitative, offrant une image très valorisante du bourg.

L'entrée est du bourg, une image très valorisante du bourg

- ☞ L'entrée sud par la Grande Rue (RD159) s'opère progressivement en quittant les terres agricoles de la vallée pour monter sur le coteau viticole puis se fondre dans l'espace bâti. D'anciens séchoirs à tabac, aujourd'hui plus utilisés, marquent le début du bourg ; cette vision d'une friche d'activités en entrée de bourg est peu valorisante, surtout en venant de la RD178 car quelques constructions pavillonnaires sont venues aussi grignoter le vignoble.

L'entrée sud du bourg peu qualitative en arrivant depuis la RD178

- ☞ Le Layon en dessinant un méandre vient border l'extrême ouest du village appuyant les hauteurs du manoir de Châtelaison qui émerge de la masse boisée occupant le coteau à ce niveau (bois des Cours). Ces différents éléments que sont le manoir, le Layon et le bois constituent une porte d'entrée remarquable du village en venant depuis la RD84.
  Toutefois, l'image de ce tableau paysager est altérée dès lors que l'on arrive en haut du coteau, car la perception de la silhouette du bourg correspond aux extensions urbaines récentes caractérisées par une standardisation des implantations bâties en retrait, une absence de cohérence des clôtures et de traitement paysager des franges.

L'entrée ouest du bourg, la « barrière » du Layon soulignée ici par les bois (et non par la vigne) d'où émerge le manoir de Châtelaison et une perception lointaine du reste du bourg sur le coteau

L'analyse du tissu urbain du bourg permet de faire ressortir 7 composantes :

☞ *Une organisation linéaire autour de la rue du Commerce*

Une première partie du bourg s'organise autour de la rue du Commerce, ou plutôt de la RD159, lui conférant une configuration de village-rue.

Le calibre de cet axe et la vitesse de traverse trop importante renforcent son caractère routier. Aussi ces caractéristiques font de cette partie du village une zone de passage plus qu'un lieu d'arrêt. De plus le piéton ne dispose que de peu de place sur cette rue.

Pourtant la structure urbaine le long de cette voie est intéressante, avec des constructions implantées en alignement sur rue créant une continuité urbaine. De plus, l'activité commerciale de la commune s'y concentre, avec l'épicerie et la boucherie.

Traitement routier de la rue du Commerce ne permettant pas de mettre en valeur le bâti

La place de l'Eglise, l'église et à proximité la salle des fêtes participent à la centralité de cette séquence du bourg. Cette place, organisée en triangle, dont la forme est soulignée par des bâtiments anciens en pierre locale de belle facture, renforce l'ambiance villageoise.

Sur cette même rue se situe la Mairie. Ce bâtiment à l'architecture intéressante du 19ème siècle est implanté en retrait de la voie et reste discret lors de la traverse du bourg. Toutefois un aménagement a été réalisé sur les avants de la mairie participant à sa mise en valeur. Les ateliers municipaux viennent en appui à l'arrière de la mairie. Si une liaison douce a été aménagée vers le lotissement du Vigneau qui s'ouvre au nord sur le plateau agricole, l'articulation urbaine entre la rue du Commerce et l'extension urbaine pourrait être améliorée.

En conclusion, on peut considérer que cet axe structurant du village gagnerait, maintenant que les réseaux ont été enfouis, à faire l'objet d'un réaménagement pour valoriser sa qualité patrimoniale tout en gagnant en sécurité pour les usagers, notamment les piétons.

La place de l'Eglise, un espace à valoriser

☞ *Une Grande Rue au bâti plus cossu*

La trame urbaine qui s'organise autour de la Grande Rue, desservant le bourg du nord au sud, crée une unité urbaine à part entière.

Cette voie est composée de constructions s'implantant quasi systématiquement en pignons sur rue. L'effet est très intéressant en raison de la topographie de la rue (en descente vers le bourg), accentuant l'effet de « peigne » créé par cette orientation du bâti. Toutefois, l'édification de

logements locatifs en retrait de la voie avec façade principale sur rue vient rompre cette logique d'implantation.
De plus, les bâtiments qui structurent cette rue s'avèrent plus imposants, et aussi plus récents (constructions du 19ème siècle) que dans le reste du bourg ancien. Ces caractéristiques renvoient à une ambiance plus bourgeoise de ce secteur, qui gagnerait à être conforté par l'aménagement de l'espace public (absence d'enfouissement des réseaux).

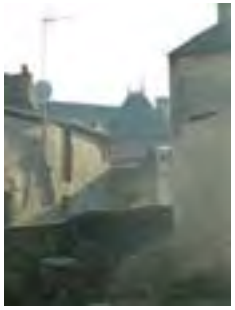
Logique d'implantation du bâti ancien pignon sur rue

Bâti récent en rupture

☞ *Une ambiance villageoise en cœur de bourg*

Le secteur compris entre la rue du Commerce et la rue de la Châtelaison est caractérisé par une densité bâtie importante prenant appui sur une trame viaire sinueuse composée de ruelles et venelles. Le bâti qui s'entremêle dans cette structure est de facture globalement plus modeste, tant en termes de volumétrie que d'architecture. Il se dégage de cet ensemble une appartenance rurale et ouvrière. Là encore, le front bâti est assuré par l'implantation en pignon ou en façade du bâti, ou par des murs de clôture.

La qualité urbaine est néanmoins desservie par l'absence de traitement de la place Saint-Georges. Cette place, née de la destruction d'un îlot bâti, s'affirme aujourd'hui comme un espace indéfini, vaste et désarticulé dans cette trame urbaine dense qui l'entoure. Pourtant sa configuration, et les perspectives sur quelques édifices intéressants, peut lui offrir un potentiel intéressant à exploiter en termes d'espace public.
On remarque la présence d'anciennes carrières dans le renfoncement au sud de cette place attestant de l'histoire de la commune.



Ruelles étroites et enchevêtrement bâti

La Place St-Georges un vide urbain démesuré

☞ *Châtelaison, un hameau aujourd'hui raccroché au village*

Localisé à l'ouest du bourg, l'unité urbaine de Châtelaison constitue l'autre entité ancienne du bourg. Cet ensemble bâti se tourne vers le manoir de Châtelaison, visible depuis l'entrée ouest, et élément de signal identifiant le village depuis la campagne. Le bâti s'implante à l'alignement, ou bien la continuité minérale est assurée par des murs de clôture. La voirie est sinueuse, suivant les lignes dessinées par l'implantation du bâti ; le relief du site venant amplifier cette configuration.

Au détour d'une ruelle étroite, on découvre un élément symbolique du passé de Saint-Georges, comme le moulin cavier ou le manoir.

Le manoir de Châtelaison et le moulin cavier

☞ *Le sud du bourg, entre espace urbain et espace agricole*

La partie sud du bourg présente une trame urbaine différente, organisée autour d'un axe, la rue de Châtelaison. Cet axe perd progressivement sa fonction urbaine pour devenir un chemin rural.

Sur la première moitié est de cette rue, on constate une urbanisation moins dense, le bâti s'intercalant avec des espaces de jardins ou des vignes annonçant le coteau viticole qui est juste derrière. Ce secteur est moins densément bâti. Sensation que l'on retrouve en poursuivant cette rue vers

l'ouest, mais cette fois du fait d'une urbanisation pavillonnaire discontinue. Côté nord de la voie cette urbanisation discontinue ne parvient pas à assurer une couture urbaine avec la trame bâtie ancienne et contribue progressivement à enclaver le cœur d'îlot.
Côté sud de la voie, les pavillons n'ont pas su rester accrochés à la voie, et remontent ainsi un peu sur le coteau viticole.

Bâti ancien et espaces non bâtis (ici vigne) au sud de la rue de la Châtelaison

Constructions pavillonnaires au nord de la rue de la Châtelaison

☞ *Une zone pavillonnaire en rupture, entre les deux noyaux anciens d'urbanisation*

L'espace initialement agricole situé entre Châtelaison et le centre-bourg s'est rapidement vu investi par de l'habitat pavillonnaire, avec le lotissement des Ouches dont l'organisation urbaine tranche avec celle du tissu ancien. Le parcellaire est standardisé de forme plutôt trapue ne permettant pas d'offrir des profondeurs de jardins, et le bâti est en retrait de la voie ne contribuant pas à la structurer (ce qui serait nécessaire vu l'emprise de ces voies). Par ailleurs la connexion viaire avec la trame bâtie ancienne n'est assurée que vers Châtelaison. Comme indiqué précédemment, il existe cependant encore un potentiel à exploiter pour essayer de recoudre le tissu urbain en direction du centre-bourg, si le mitage par quelques pavillons sur grands terrains est jugulé dans les années à venir.

Le lotissement des Ouches ….

… ou la recherche de l'intimité coûte que coûte.

Espaces non bâtis entre les Ouches et le centre-bourg

☞ *Une extension nord à intégrer*

Très récemment la partie nord-ouest du bourg s'est urbanisée suivant un rythme soutenu (lotissement du Vigneau).

Si le lien fonctionnel avec le centre-bourg est assuré par un cheminement doux, en revanche en termes de composition urbaine le lien est plutôt ténu. Or la présence du foncier constitué par l'atelier communal peut présenter une opportunité intéressante.

En termes de formes urbaines, on peut faire pour ce lotissement les mêmes reproches que pour celui des Ouches (forme du parcellaire et implantations bâties).

Cette extension urbaine vient s'ouvrir sur un vaste espace agricole ouvert. Or la transition paysagère n'a pas été gérée dans le cadre de l'opération …. laissant même à penser que le développement urbain doit aller jusqu'au chemin rural au nord séparant le secteur du Vigneau de celui des Gagneries. Dès lors l'impact des constructions est fort dans le paysage en venant du nord de la commune. Même s'il ne s'agit pas des entrées de bourg les plus fréquentées, cela doit être pris en considération.

Manque de structuration des espaces publics par le bâti

Liaison douce vers le lotissement

Site de l'atelier communal

Absence de transition végétale entre extension urbaine et espace agricole

Indépendamment du choix fait à l'avenir en matière lieu d'accueil du développement urbain, il est intéressant de noter que la commune a d'ores et déjà pris conscience de cette insuffisante intégration paysagère. En effet, dans le cadre du projet de création d'une voie verte autour du bourg, il est prévu d'accompagner la création de la liaison douce de traitements paysagers différenciés qui, au niveau de cette frange nord du bourg, pourront aider à l'intégration des constructions existantes.

COMMUNE DE SAINT GEORGES SUR LAYON
Création d'une voie verte • STRATEGIE GÉNÉRALE

COMMUNE DE SAINT GEORGES SUR LAYON
Création d'une voie verte• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Carte d'analyse urbaine et paysagère du bourg de ST-GEORGES-SUR-LAYON

ANALYSE URBAINE MEA

Implanté légèrement au sud du bourg dans la vallée, le hameau de Méa est positionné au un carrefour entre la rue des Acacias (axe est/ouest) et la rue des Pont / chemin de la Noue Ronde (axe nord/sud).
Par rapport au cadastre napoléonien, globalement l'enveloppe du hameau a peu évolué au 19ème siècle. Il faudra surtout attendre la deuxième moitié du 20ème siècle pour voir des évolutions, principalement dues à l'activité agricole (construction de quelques hangars dans l'enveloppe du hameau, puis implantation de 2 exploitations nouvelles et d'un silo au sud de la rue des Acacias). On ne compte que 2 habitations récentes, qui se sont implantées en extension de l'enveloppe du hameau.

Bien qu'implanté dans la plaine, ce hameau de forme encore compacte, à l'exception des implantations agricoles, est relativement bien intégré du fait de la présence de quelques éléments de végétation à ses franges. En ce qui concerne les bâtiments agricoles, l'emploi de bardages bois facilitent leur intégration dans le paysage.

Bâtiments agricoles en bardages bois

Le maintien de la coupure d'urbanisation avec l'ensemble bâti ancien de grande qualité de La Riffarderie permet de conserver une mise en valeur de cet édifice par un recul visuel suffisant.

Le bâti est globalement de facture modeste, même si une ou deux propriétés se distinguent. Il y a un potentiel en réhabilitation dans ce hameau.

Bâti ancien caractéristique du hameau de MEA

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du hameau de MEA

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Carte d'évolution urbaine du hameau de MEA

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de MEA

LES ULMES

Au sein de l'unité paysagère de la plaine céréalière du douessin, la commune des ULMES s'inscrit dans une sous-unité l'associant à la commune de Meigné-sous-Doué ; sous-unité caractérisée par une accentuation du relief avec un jeu de buttes dominées par des bois repères conférant une échelle plus intime à un paysage au sein duquel la viticulture est très présente.

Au sein de ce paysage, l'urbanisation s'inscrit principalement sur le coteau :

- en un lieu que l'on appellera le Bourg et qui rassemble aujourd'hui les lieux-dits originaux du Mousseau, du bourg, de La Rue, de Moncuchon et de La Maligny en un seul continuum urbain ;
- au niveau du hameau de La Roussellière au sud-ouest du Bourg.

Compte tenu de son positionnement à l'extrémité nord-est du territoire communautaire, très proche de Distré, dans un contexte d'amélioration des conditions d'accès à Saumur, la commune des ULMES a subi au cours des trois dernières décennies une pression foncière importante. Commune viticole en appui contre la forêt, dotée d'un patrimoine bâti de grande qualité, LES ULMES a en effet de nombreux atouts à mettre en avant, même si l'offre en commerces et services est des plus limitée.

Ce développement urbain a été encadré par une carte communale datant de 2003.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Comme toutes les autres communes du nord de la plaine du douessin (entre Les Ulmes et Dénezé), LES ULMES n'échappent pas à l'origine à un grand morcellement de l'urbanisation avec un bourg historique de très petit en taille.

En effet, le cadastre napoléonien met bien en évidence cette structure originelle avec le « hameau-rue » du Mousseau en vis-à-vis avec les quelques constructions du Bourg qui tiennent en appui d'un petit carrefour, et puis le chapelet d'urbanisation égrené le long de 2 axes sud-est/nord-ouest (la rue du Prieuré et la rue des Tilleuls) et d'un axe nord-est/sud-ouest les reliant en point haut (la rue des Moulins). Les ensembles bâtis les plus conséquents sont alors Le Mousseau et Moncuchon qui s'apparentent à des « hameaux-rues ».

Au 19ème siècle la structure des « hameaux-rues » du Mousseau, de Moncuchon et de La Rue (rue des Tilleuls) se renforce et s'étire légèrement, mais sans bouleverser la structure originelle, en développant un habitat semi-troglodytique.

C'est au cours des 3 dernières décennies que les changements les plus importants se sont opérés, avec pour principe la généralisation de l'urbanisation linéaire jusqu'à générer un continuum urbain ; seule la coupure entre Le Mousseau et Le Bourg est préservée du fait de son caractère naturel (passage du ruisseau et d'un fond de vallon humide).

Urbanisation linéaire au cœur du coteau viticole

Dans nombre de cas il s'est agi de boucher les trous entre 2 noyaux anciens d'urbanisation, comme par exemple entre Moncuchon / Les Moulins / La Rue, ou entre Moncuchon / La Marotière / Le Bourg. Dans le grand paysage, de telles évolutions passent plutôt bien, mais à l'échelle de la rue cela est des fois plus discutable car la volumétrie des constructions et surtout leurs implantations s'inscrivent en rupture avec la logique du bâti ancien.
Fait plus original, on a aussi eu la création d'un nouveau « hameau-rue » à La Maligny venant reprendre, en scindant en 2 le coteau viticole, la logique des rues du Prieuré et des Tilleuls sous forme de deux lotissements.
Et puis il y a aussi eu des extensions linéaires sans limite concrète, principalement au nord et à l'ouest au niveau de Moncuchon, ainsi qu'à l'est du Mousseau. Ces extensions sont souvent plus discutables dans le grand paysage, car les limites de l'urbanisation ancienne correspondaient généralement à des limites topographiques, même si elles ne font que reproduire le modèle de l'urbanisation linéaire qui prévaut

aux Ulmes. En outre, les enduits de ces ensembles de constructions récentes sont souvent trop clairs, ce qui les fait fortement ressortir dans le paysage.

Impact visuel d'un ensemble de constructions récentes

Néanmoins on retiendra de tout cela que la prégnance du tuffeau, des troglodytes, de la richesse patrimoniale, des entités viticoles ceinturant l'urbanisation sur le coteau et de la forte structuration par le végétal du vallon entre le Bourg et le Mousseau (alignements d'arbres, parcs, ripisylve au long du ruisseau) constitue un langage commun structurant les paysages urbains des Ulmes.

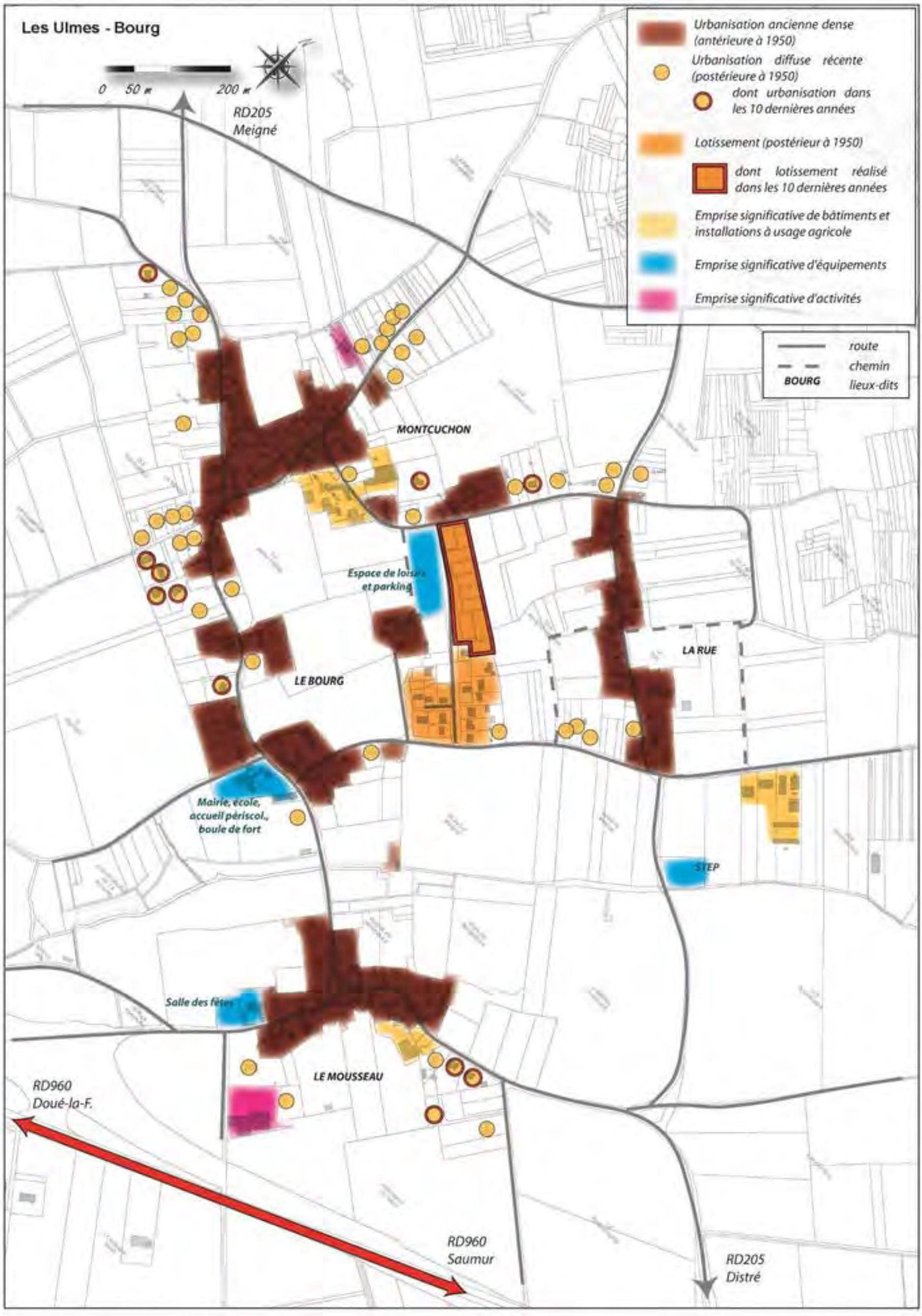
Par contre la généralisation de l'urbanisation linéaire rend difficile l'émergence d'une centralité digne de ce nom.

Forte présence du végétal au niveau du vallon entre le Bourg et Le Mousseau

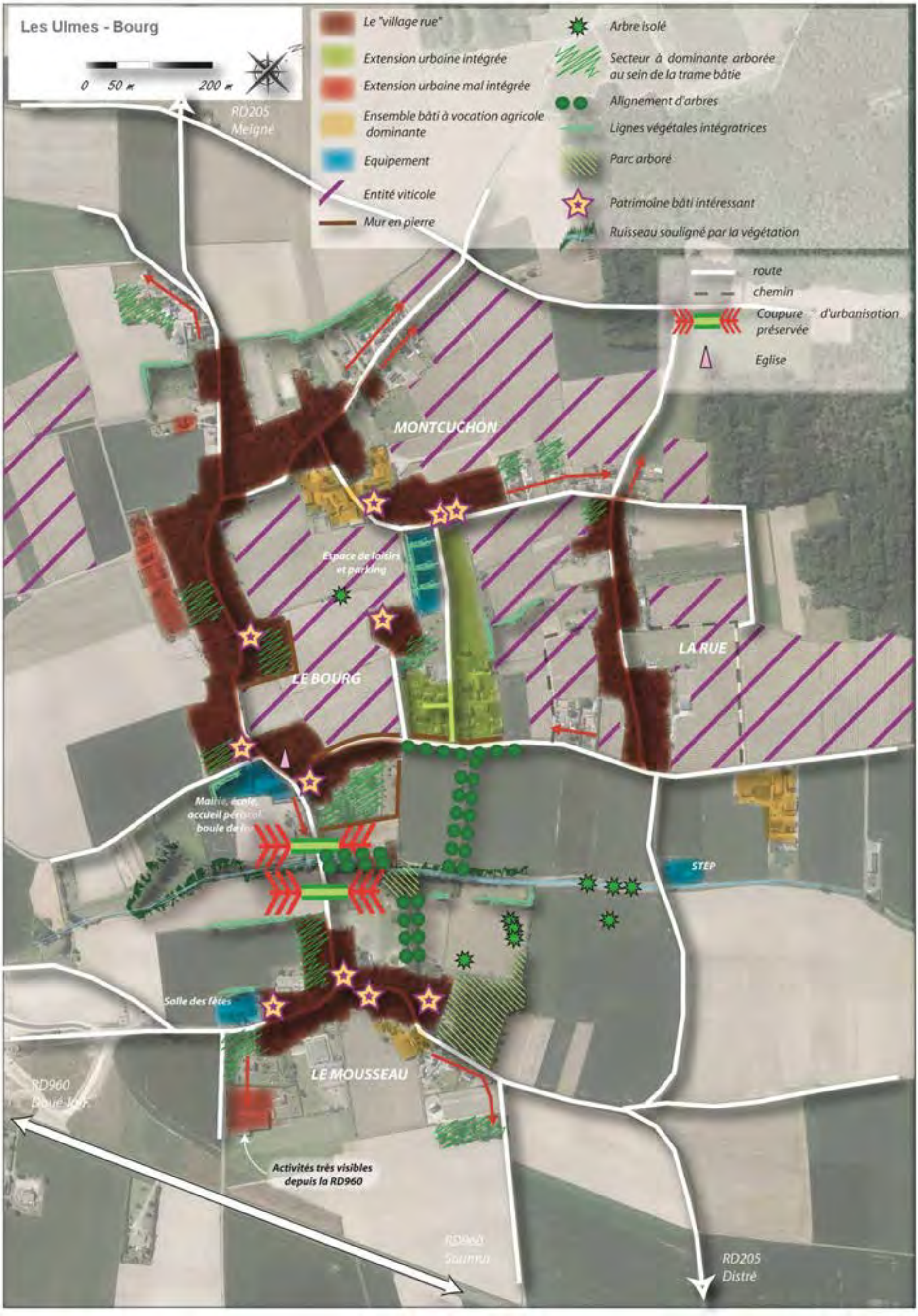
Un patrimoine bâti identitaire du saumurois

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du BOURG

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine bourg des ULMES



Carte d'analyse urbaine et paysagère du bourg des ULMES

ANALYSE URBAINE LA ROUSSELIERE

Légèrement à l'écart du Bourg, le cimetière étant approximativement entre les deux, La Rousselière est aussi dans la configuration d'un « hameau-rue » à mi-coteau viticole, avec un habitat troglodytique important induisant souvent une trame végétale au-dessus des caves apportant une touche végétale au hameau.

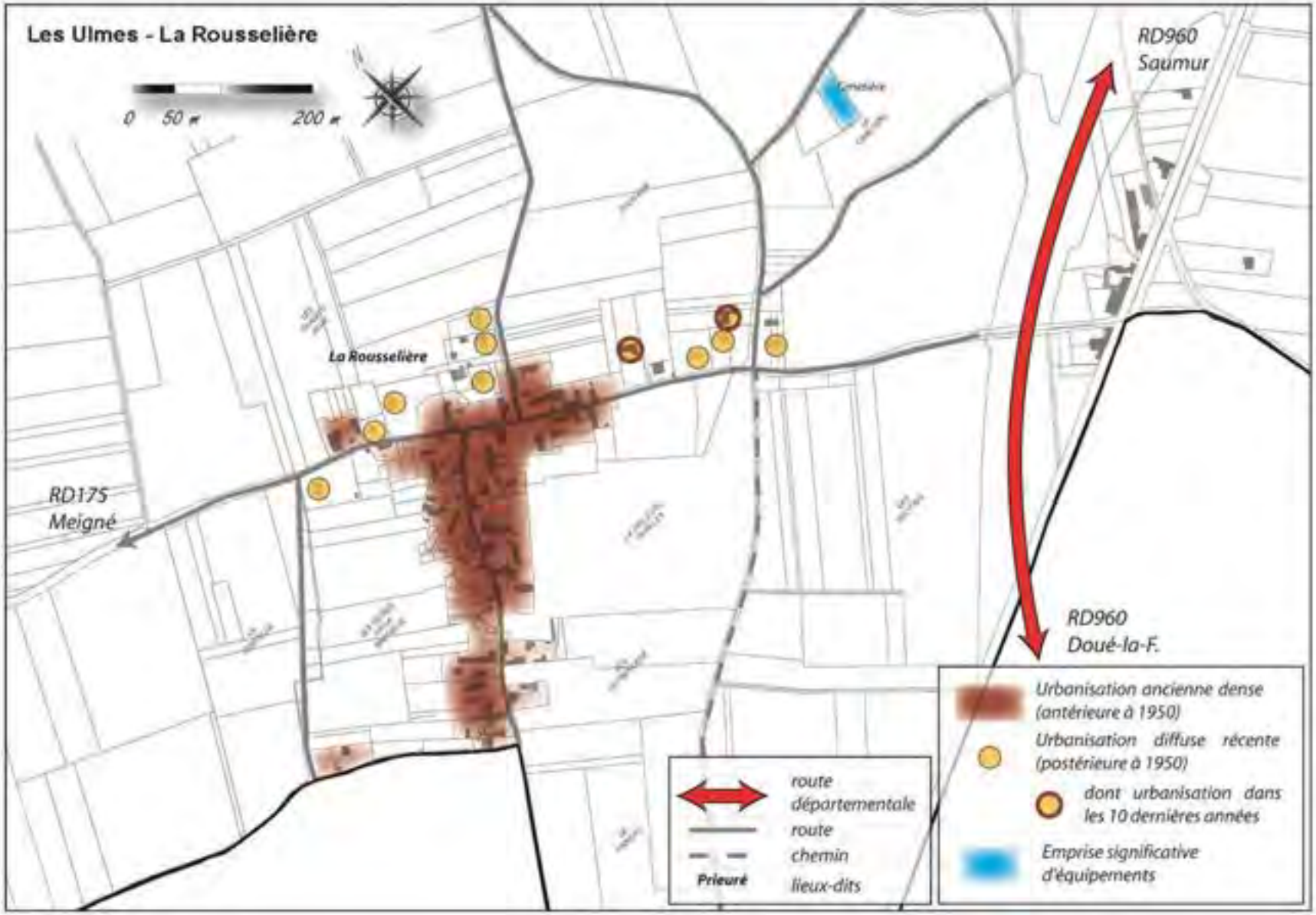
Ancien habitat troglodytique et maison de maître, deux styles qui cohabitent

Comme pour le Bourg, la pression urbaine de ces 30 dernières années a généré un étirement de l'urbanisation sur sa frange nord, avec désormais des constructions qui descendent un peu trop bas en pied de coteau, et surtout qui systématise la construction face à la rue alors que la trame bâtie ancienne mêle des orientations de faîtages distinctes entre habitations et dépendances, et des volumes tout aussi différenciés.

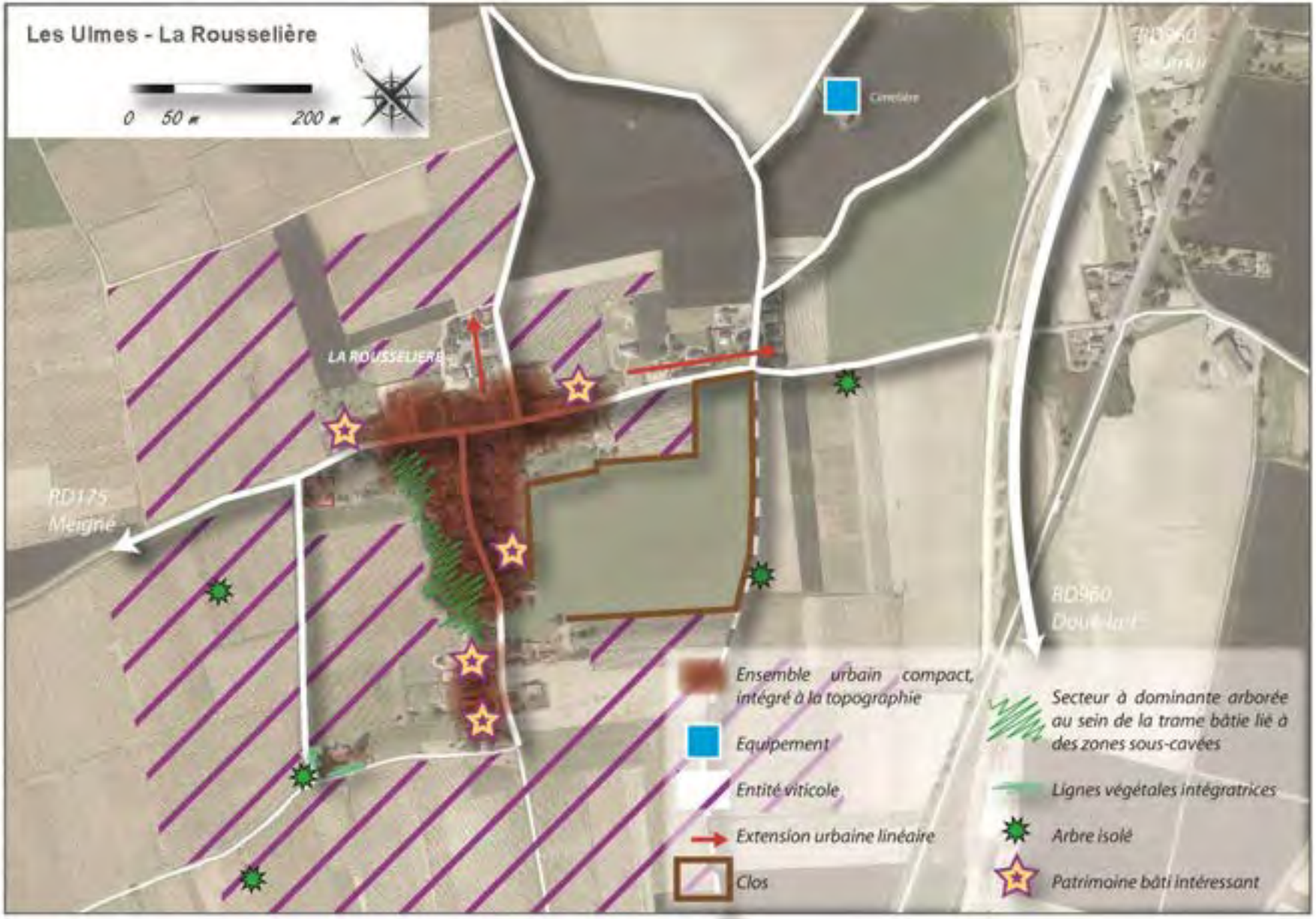
Comme pour le Bourg également, on rencontre pas mal de constructions avec étage, dont quelques maisons de maître qui ressortent clairement dans le paysage.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du hameau de LA ROUSSELIERE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine du hameau de LA ROUSSELIERE



Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de LA ROUSSELIERE

LES VERCHERS-SUR-LAYON

La commune des VERCHERS-SUR-LAYON, particulièrement étendue, s'inscrit au niveau de deux sous-unités paysagères de l'unité paysagère du Couloir du Layon : l'enclave du Puy-Notre-Dame pour la partie est du territoire et le secteur des Verchers à St-Georges pour la partie ouest du territoire, l'interface entre les deux se situant à hauteur du Bourg au niveau d'une limite épaisse constitué par l'ensemble arboré du Bois de la Lande et du parc du Château d'Echeuilly.

Cette commune a la particularité d'avoir un grand éclatement de son urbanisation depuis toujours. Cela reste une réalité aujourd'hui même si depuis plusieurs décennies le bourg s'est développé de manière significative, les hameaux et villages restant relativement préservé de la pression foncière. Il est vrai que située à l'écart des grands axes routiers du douessin (Angers/Saumur et Cholet/Saumur) son attractivité résidentielle est limitée, malgré une qualité patrimoniale indéniable mais trop peu connue.

On peut ainsi identifier les noyaux d'urbanisation suivants :

- Le Bourg,
- Le village d'Argentay et les hameaux des Fontaines et de Baugé à l'est du Bourg,
- Les hameaux de La Lande et de La Trotinière au sud du Bourg,
- Les hameaux de Beauvais, Ligné, L'Aveau à l'ouest du Bourg.

ANALYSE URBAINE DU BOURG

Le bourg des VERCHERS s'est établi dans la vallée à hauteur de l'inflexion du cours du Layon, lorsque celui-ci part vers le nord-ouest après avoir eu un cours orienté sud-ouest / nord-est depuis sa source.

Dès le 6ème siècle une petite agglomération naît autour d'une villa gallo-romaine appartenant à un dénommé Vercius, qui donnera dans le temps « Les Verchers ». L'endroit est d'autant plus propice à l'implantation humaine qu'il se situe à la croisée des axes antiques Gennes/Argenton-les-Vallées et Doué-la-Fontaine/Montreuil-Bellay en passant par Le Puy-Notre-Dame et le Vaudelnay.

Des édifices datant des 12ème au 15ème siècles sont encore visibles aujourd'hui, tel le chœur de l'église Saint-Just, l'ancien prieuré avec son imposant mur de clôture et sa grange aux dîmes, l'église Saint-Pierre, une maison à pans de bois à côté de la mairie, attestant de la grandeur passé de ce village.

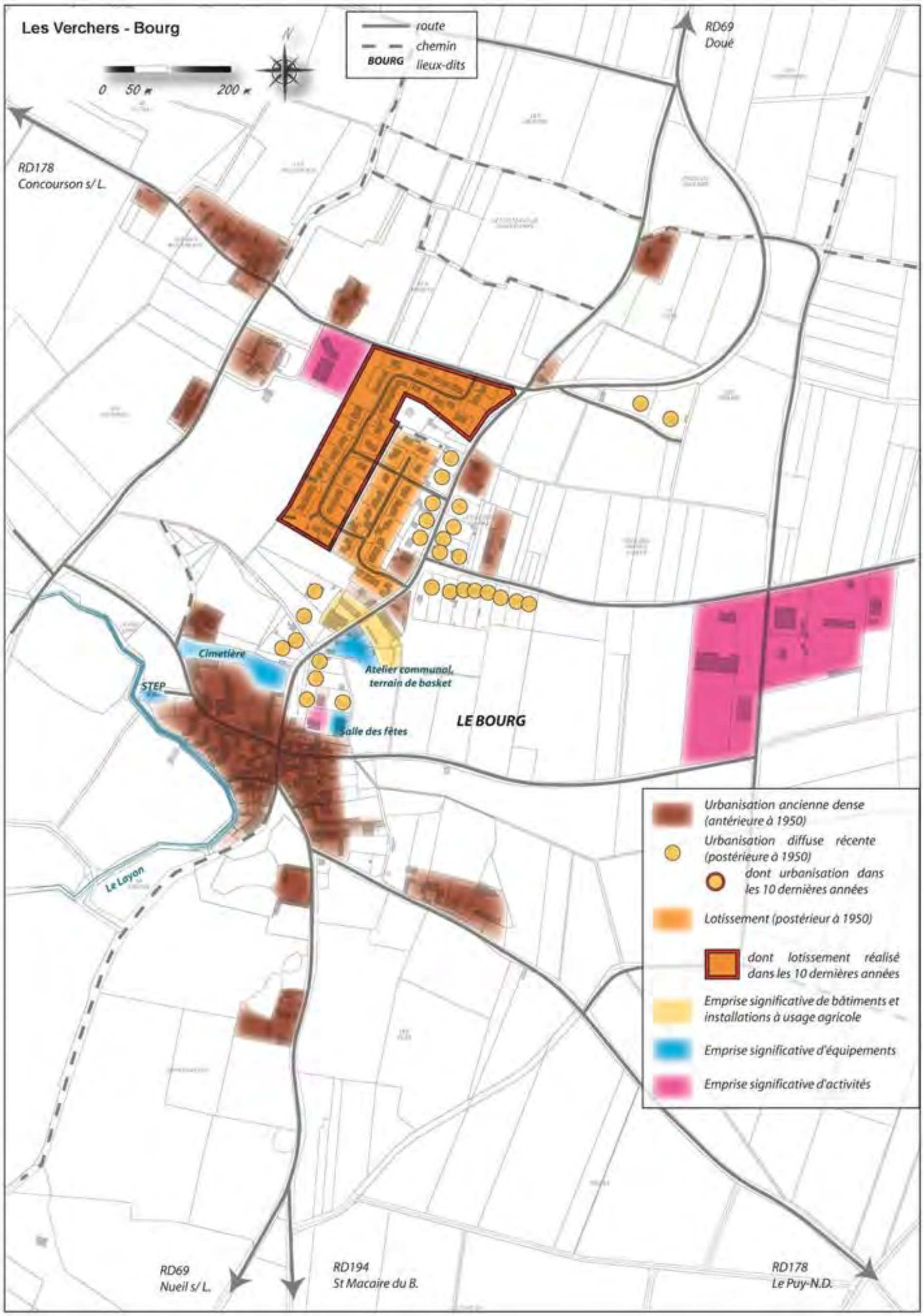
Grande qualité patrimoniale du bourg ancien

Au cadastre napoléonien le Bourg est très regroupé, mêlant très grandes propriétés et à l'inverse de toutes petites maisons de bourg (impasse derrière la mairie). Seules les propriétés des Vers et des Douves se détachent respectivement au sud et au nord. Quant au hameau du Mousseau, en appui contre le coteau, il est nettement distant du Bourg.

Jusqu'au milieu du 20ème siècle le Bourg évolue peu, si ce n'est une légère densification. En revanche au cours des dernières décennies, l'extension du Bourg est très importante. Celle-ci s'effectue vers le nord et conduit aujourd'hui à créer un continuum bâti entre le centre-bourg historique et Les Mousseaux, soit entre le Layon et le pied du coteau.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du BOURG et du hameau du MOUSSEAU

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine du bourg des VERCHERS-SUR-LAYON

Si les entrées sud, ouest et sud-est ont conservé leur intégrité et donc une grande qualité patrimoniale, renforcée par une présence importante du végétal, en revanche l'entrée nord a été bouleversée.

Caractère très verdoyant de l'entrée sud du bourg avec implantations pignon sur rue

L'ensemble de lotissements au niveau de la Gare a une certaine cohérence, malgré une forme urbaine en totale rupture avec le bourg ancien. La préservation d'une allée plantée facilite notamment leur intégration depuis le coteau, en créant un écran limitant la perception de l'extension urbaine au dernier lotissement.

Limitation de l'impact des lotissements par la préservation de la végétation

En revanche, le secteur à l'interface avec le centre-bourg historique à haute valeur patrimoniale est quant à lui peu lisible. Il s'agit en effet d'une juxtaposition entre bâtiments d'activités (agricoles, artisanales, commerciales), pavillons sur de grands terrains et équipements (salle des fêtes, atelier communal, terrain de basket). Si l'aménagement de la traverse de bourg doit notamment permettre de donner une certaine cohérence d'ensemble aux espaces publics, cela ne sera pas suffisant pour conférer une image urbaine à cet espace de transition dont le rôle doit indéniablement muter à l'avenir pour tenir compte de l'étirement du bourg vers le nord.

Secteur au cœur du Bourg où les « vides » prédominent

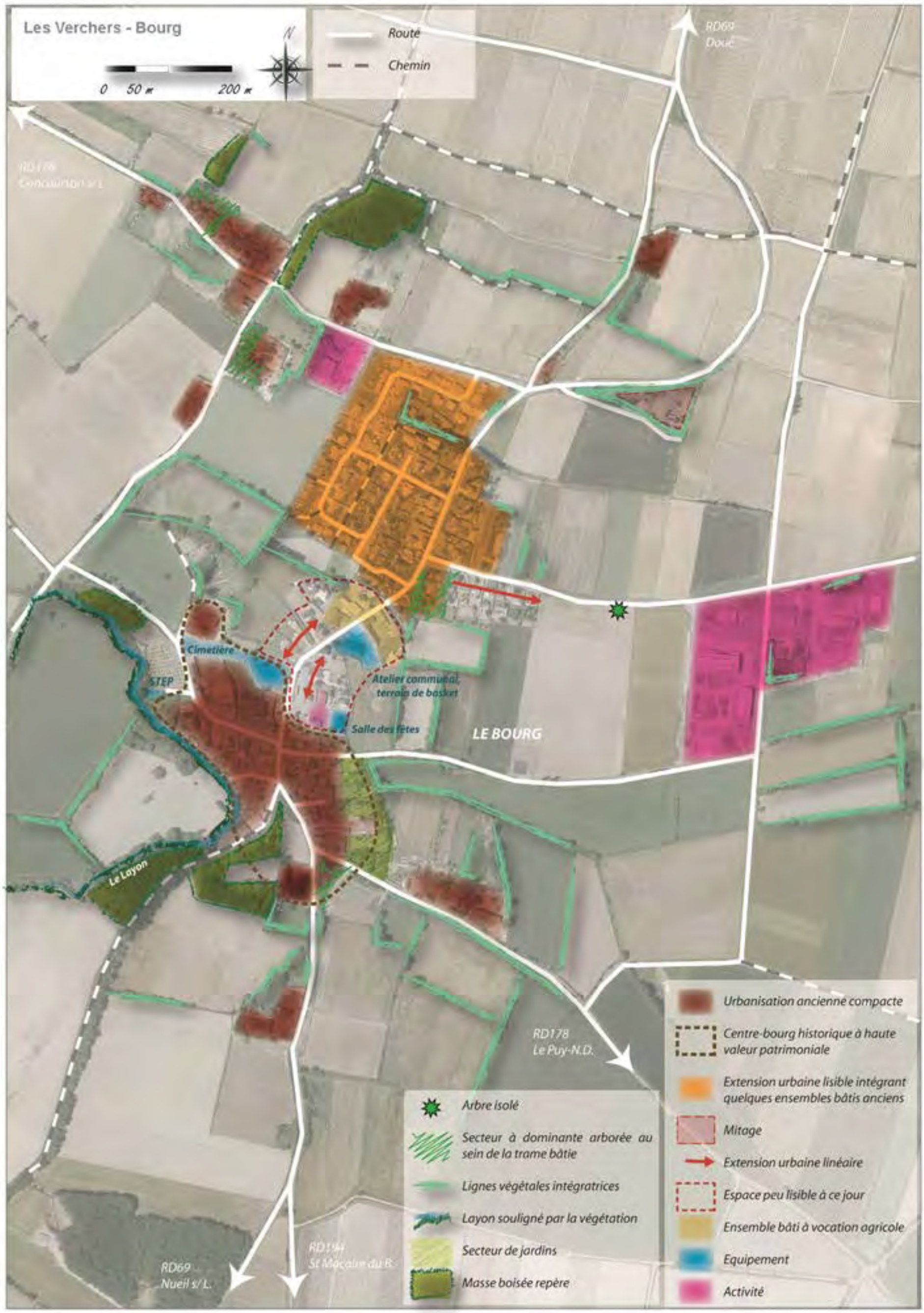
Au niveau de la partie ancienne du Bourg, si l'aménagement de la traverse doit permettre de mettre en valeur le patrimoine bâti, il faut aussi reconnaître que dans l'épaisseur du Bourg au niveau des impasses beaucoup de bâti est aujourd'hui laissé à l'abandon.

Bâti à réhabiliter

L'étirement linéaire de l'urbanisation route des Fontaines est également préjudiciable à l'entrée est du Bourg, en créant une certaine uniformisation. Il convient néanmoins de nuancer le propos, car quelques centaines de mètres avant les implantations d'activités (Entreprise La Verchéenne notamment) bouleversent déjà le paysage. Mais il est plutôt judicieux qu'il existe une coupure d'urbanisation entre ces activités et le Bourg, eu égard à la volumétrie des bâtiments.

Il est en revanche intéressant de noter que toute cette frange est du Bourg s'inscrit dans un écrin végétal avec de belles haies arborées et des fonds de jardin soulignant le caractère humide des lieux (passage d'un ruisseau).

Frange est du Bourg intégrée par le végétal



Carte d'analyse urbaine et paysagère du bourg des VERCHERS-SUR-LAYON

ANALYSE URBAINE D'ARGENTAY

Argentay implanté sur le coteau ouest de la butte du même nom appartient très clairement, au sein de l'unité paysagère du couloir du Layon, à la sous-unité que l'on a dénommé « Enclave du Puy-Notre-Dame », au même titre que Baugé et Les Fontaines.
Compte tenu de son importance, de la présence d'une chapelle et jusqu'à il y a peu d'une salle communale, on peut réellement parler de village.

Ce village viticole avec ses clos, ses caves, ses ruelles et chemins creux, son bâti authentique est d'une grande qualité patrimoniale et son inscription dans le site est parfaite ; la très grande densité bâtie étant contrebalancée par des poches de végétation correspondant souvent aux dessus de caves, mais aussi à des petits vergers dans les jardins. Comment ne pas apprécier l'entrée ouest, avec l'alignement de noyers qui vient assurer la transition avec l'espace agricole. Là encore le potentiel en réhabilitation est significatif.

Ambiances des rues et chemins

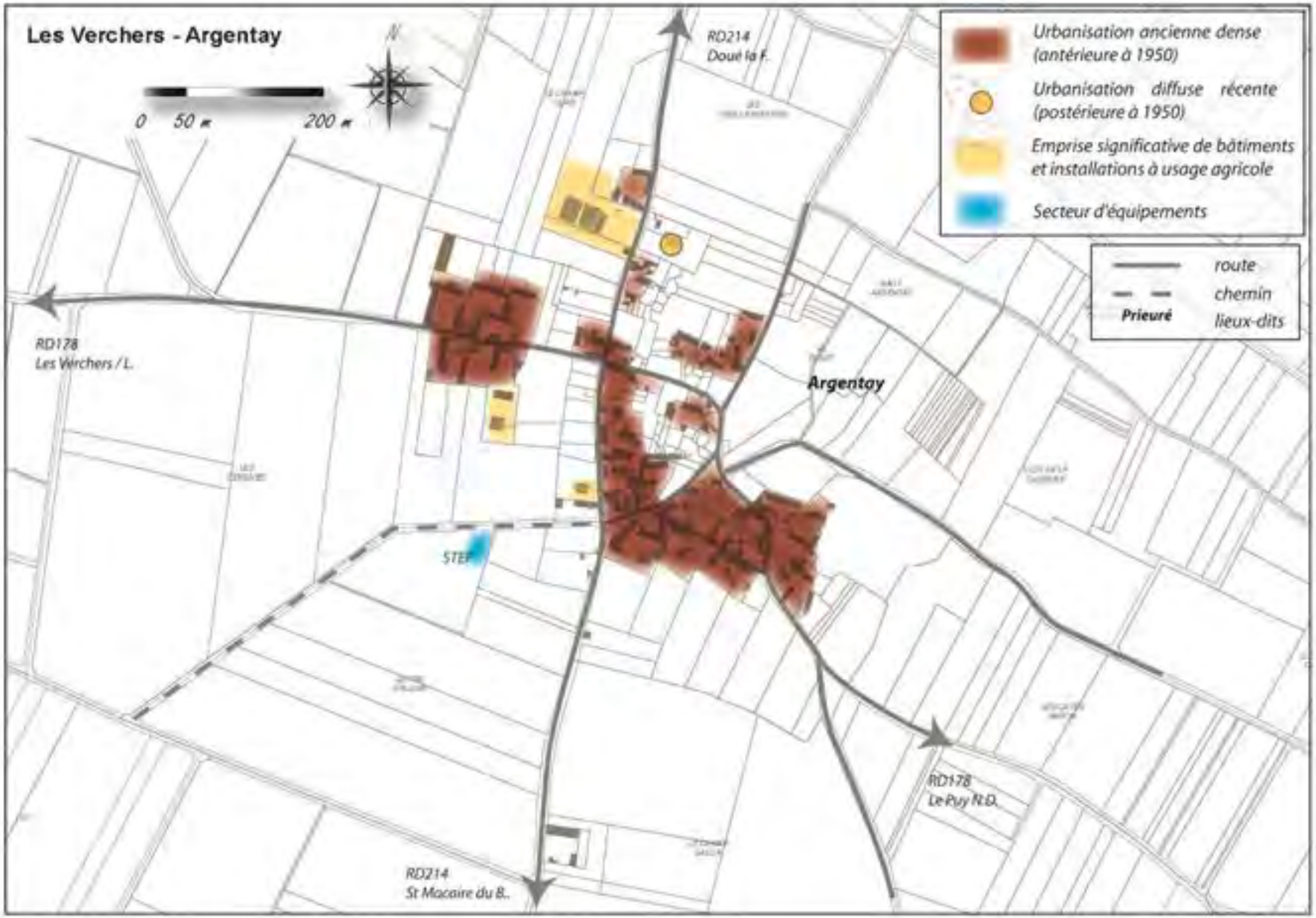
Beaux ensembles et éléments de petit patrimoine

Qualité de l'entrée sud-est du village du fait de son caractère identitaire : vigne, ancien clos, chemin creux, pin parasol

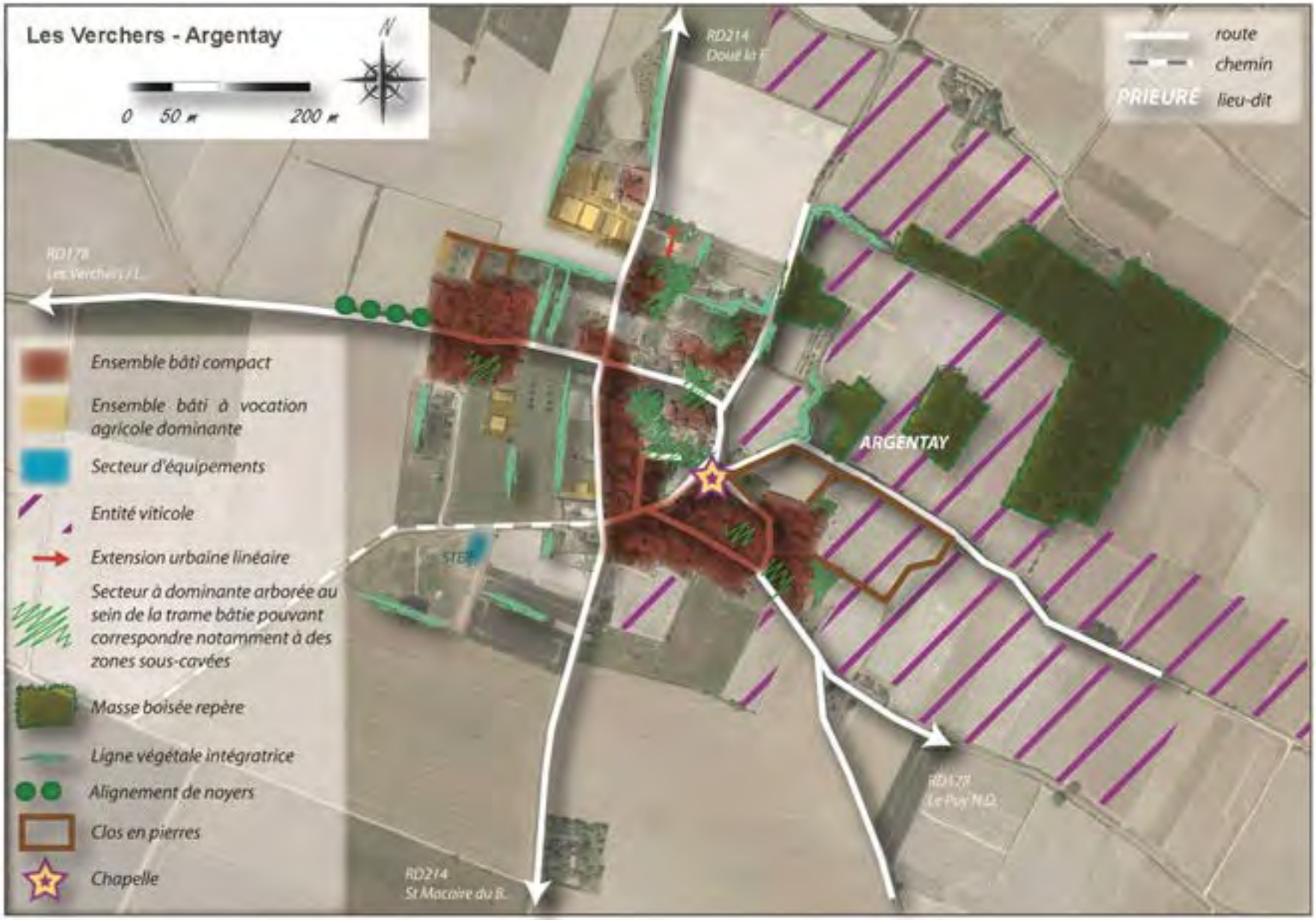
Qualité de l'entrée ouest du bourg avec son alignement de noyers au 1er plan de grands volumes bâtis s'étageant dans la pente

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du village d'ARGENTAY

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine du village d'ARGENTAY



Carte d'analyse urbaine et paysagère du village d'ARGENTAY

ANALYSE URBAINE DE BAUGE

Le hameau de BAUGE est localisé à l'est du bourg des VERCHERS, en appui contre le coteau viticole au niveau de l'actuelle RD214 reliant St-Macaire-du-Bois à Doué-la-Fontaine. Seul était implanté dans la vallée, à l'époque du cadastre napoléonien, un château avec son vaste clos et des bassins venant créer un axe de composition au cœur du clos.

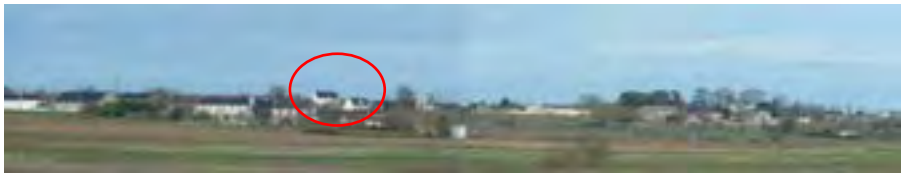
Si les autres ensembles bâtis les plus anciens ont été conservés (notamment le petit château au nord de la route) et sont bien entretenus conférant une grande qualité paysagère à ce secteur, en revanche du château dans la vallée il ne reste qu'une partie du clos et des bribes de l'aménagement hydraulique d'origine. Du château il ne reste plus que quelques dépendances tout à fait au nord de la propriété d'origine ... un pavillon ayant été construit à proximité du château initial.

Aménagement hydraulique marquant l'axe de composition du parc

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du hameau de BAUGE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Ces dernières années, le hameau a vu sa physionomie évoluer, avec l'implantation d'habitations à son extrémité ouest en position dominante, avec des enduits très clairs les faisant ressortir dans le paysage.

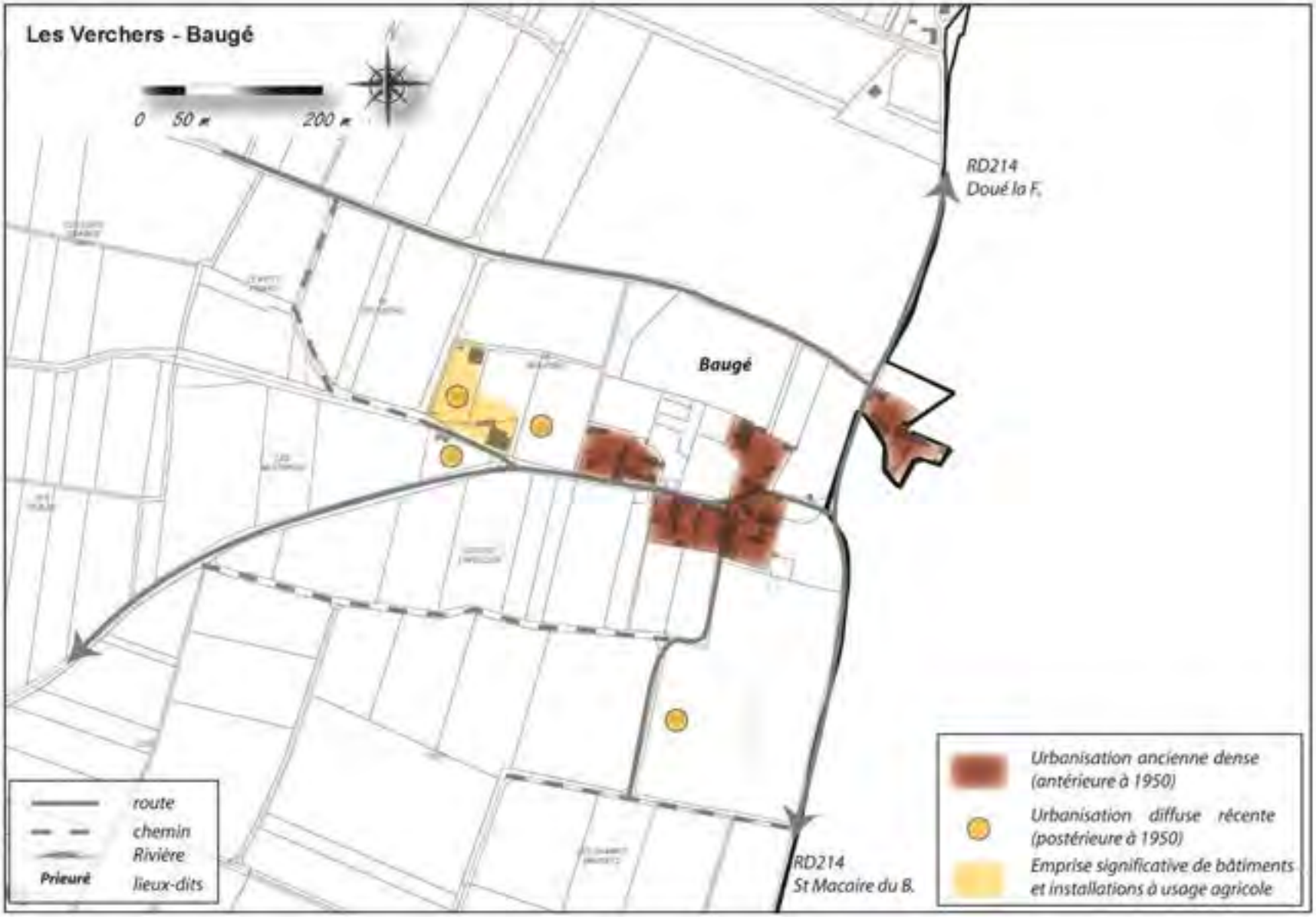


Impact des constructions récentes (au premier plan hameau des Hautes Fontaines)

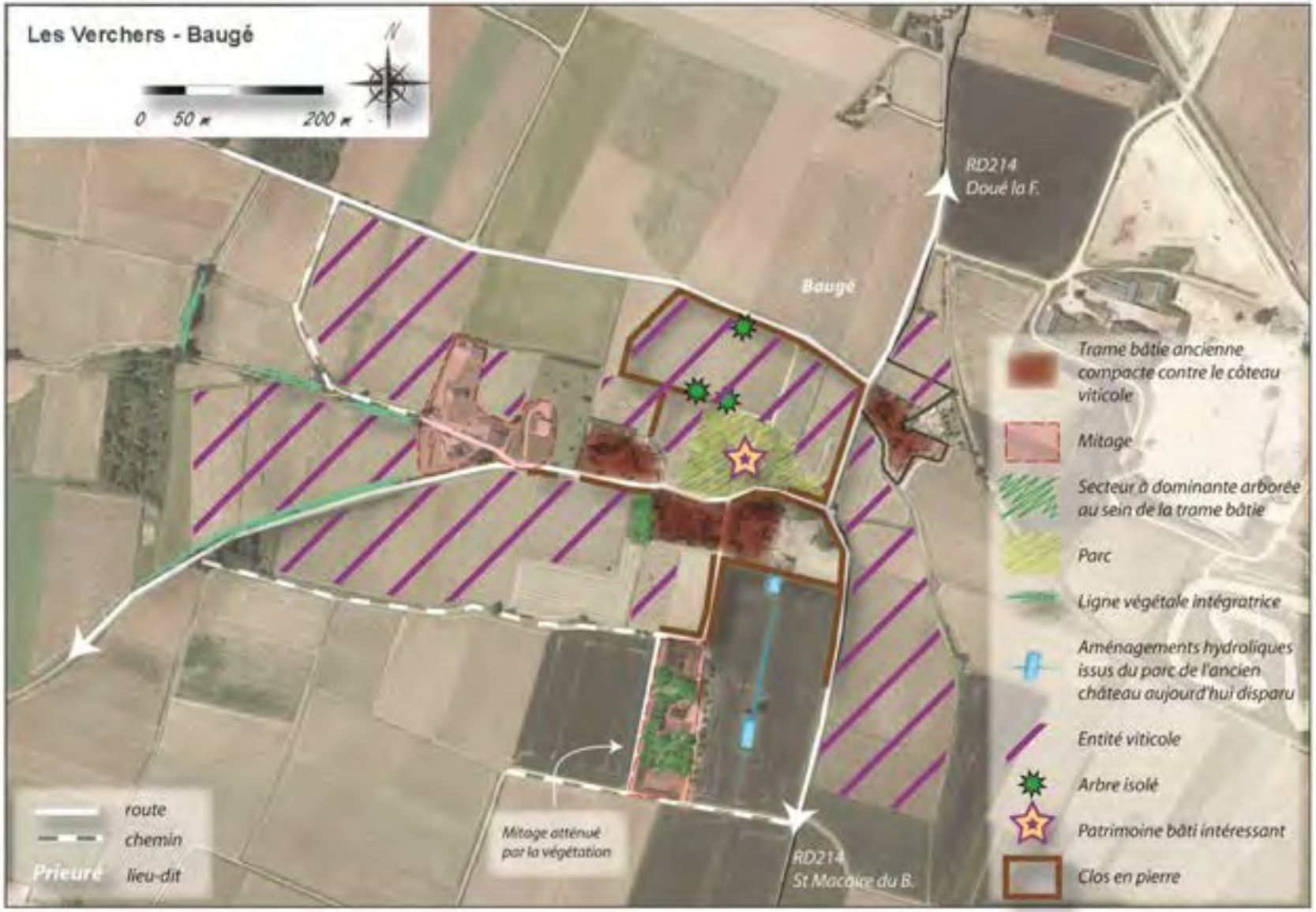
La qualité paysagère de la partie ancienne du hameau est indéniable, mêlant registre de parc et château, avec celui d'un bâti plus traditionnel en lien avec l'identité viticole du secteur ; une identité viticole que l'on retrouve avec la notion de clos très présente à Baugé. On ne peut que regretter, pour la beauté de l'ensemble, la présence des fils électriques et autre réseau téléphonique.

Le Château de Baugé et son parc

Le registre du clos viticole



Carte d'évolution urbaine du hameau de BAUGE



Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de BAUGE

ANALYSE URBAINE LES FONTAINES

Le hameau des Fontaines situé à l'est du bourg a certainement connu une occupation ancienne en lien avec la proximité du Château de Bussy-Fontaines dont la construction initiale remonte au 15ème et 16ème siècles.

Le hameau des Basse-Fontaines est, comme son nom l'indique, implanté dans la plaine. En appui sur 2 voies, comme le montre le cadastre napoléonien, il s'est légèrement étoffé au 19ème siècle puis plus récemment avec le développement des exploitations agricoles.

Le hameau des Hautes Fontaines est quant à lui implanté sur la partie basse du coteau ; il est constitué de bâti ancien.

Dans les deux cas, on constate un mélange de bâti rural et de maisons de maître du 19ème siècle dont la qualité n'est que peu révélée à ce jour, le potentiel en réhabilitation étant important et certaines d'entre elles ne sont malheureusement pas toujours réussies.

Implantés dans un environnement viticole, en appui sur le bois du château de Bussy-Fontaines, leur forme compacte facilite leur intégration dans un paysage ouvert, même si la trame végétale est peu présente au niveau des jardins du fait de la très forte densité bâti (surtout pour Les Basses-Fontaines).

Maisons de maître 19ème siècle

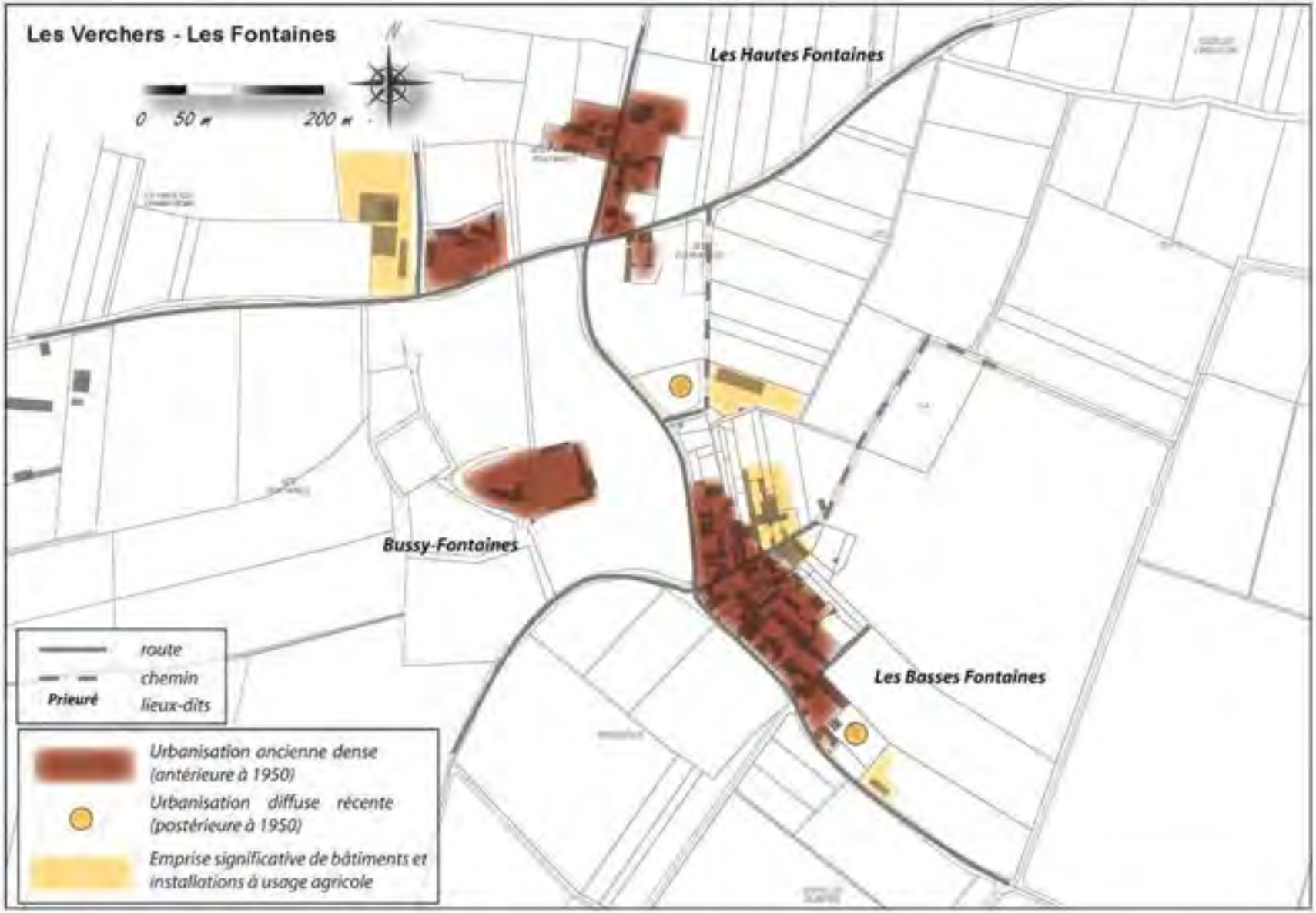
Eléments de petit patrimoine : puit, piliers

Bâti à réhabiliter

Les Hautes et Basses Fontaines en appui sur le bois du Château de Bussy-Fontaines

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du hameau des FONTAINES

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine du hameau LES FONTAINES

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau LES FONTAINES

Localisés au sud du bourg, dans la plaine légèrement à l'écart de la RD69, les hameaux de La Lande et La Trotinière ont certainement eu une occupation humaine ancienne du fait de la proximité de la Commanderie de l'ordre des Templiers dont la présence est attestée à partir du 13ème siècle.

Ces deux hameaux ont peu évolué depuis le début du 19ème siècle, mis à part le développement d'exploitations agricoles et quelques constructions pavillonnaires.

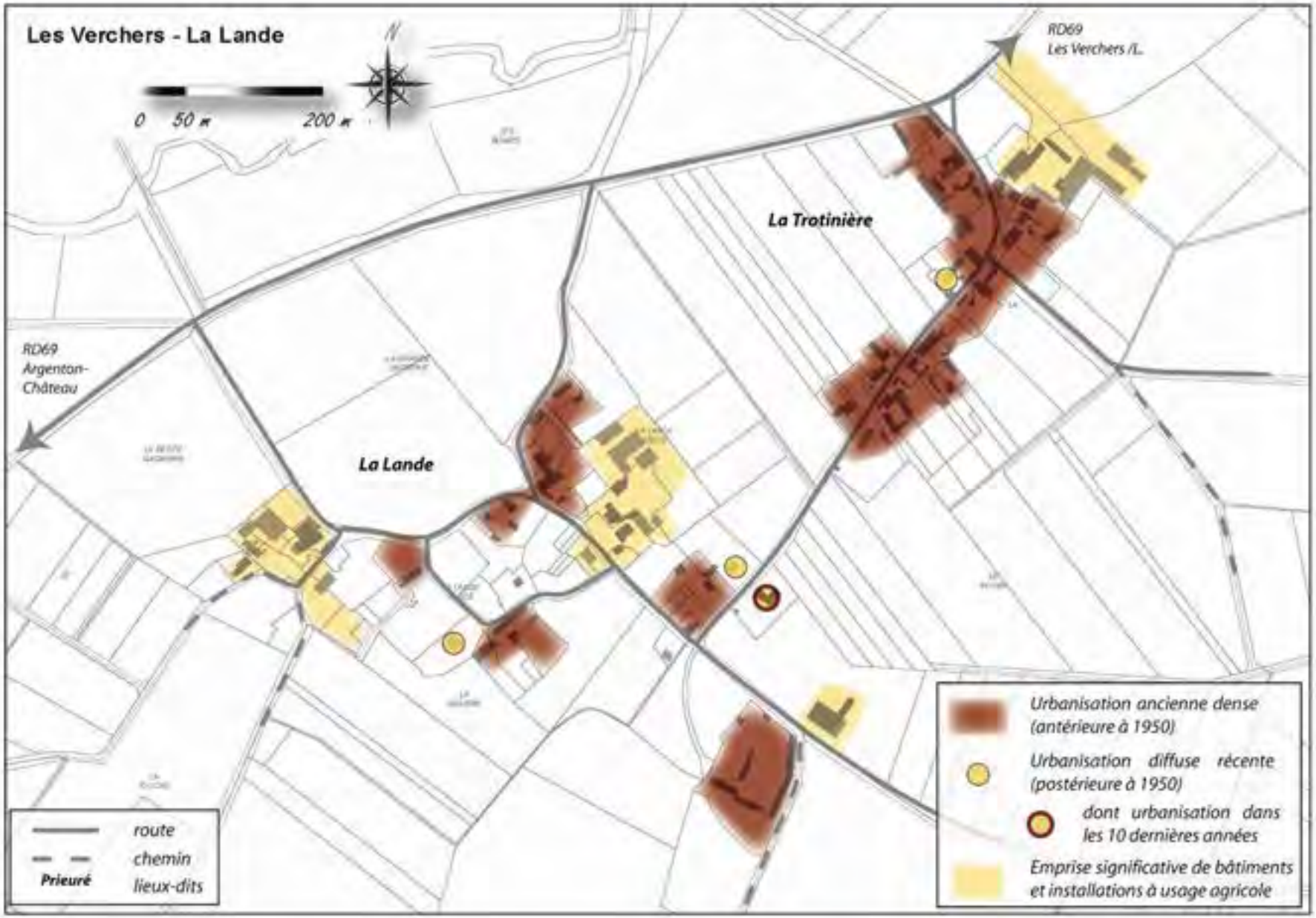
Si La Trotinière s'apparente à un « hameau-rue » compact, La Lande se caractérise par une urbanisation en chapelet en appui sur plusieurs petites voies, pour laquelle la tentation pourrait être grande de chercher à relier tous les ensembles bâtis. Or aujourd'hui cette relative dispersion du bâti, si elle peut paraître quelque peu surprenante de prime abord, fonctionne plutôt bien, des prés et des champs s'intercalant entre les ensembles bâtis. En outre, ce relatif morcellement de l'urbanisation confère encore plus de force dans le paysage à La Commanderie qui est clairement identifiable avec son parc et son allée plantée.

Bâti ancien à La Lande

La Commanderie

Extrait du cadastre napoléonien au niveau des hameaux de LA LANDE / LA TROTINIERE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte d'évolution urbaine des hameaux de LA LANDE et LA TROTINIERE

Carte d'analyse urbaine et paysagère des hameaux de LA LANDE et LA TROTINIERE

Analyse urbaine de Beauvais et Ligne

Localisés à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, dans la plaine en limite avec la commune de Nueil-sur-Layon, les hameaux de Beauvais et Ligné n'ont guère évolué en terme d'enveloppe bâtie depuis le début du 19ème siècle, comme en atteste la comparaison entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel. Si ce n'est le développement des exploitations agricoles, ces deux hameaux ayant conservé une vocation agricole marquée.

Beauvais est celui qui a cependant connu le plus de modifications, avec surtout une évolution de la trame viaire (disparition de chemins et petites routes), de la trame parcellaire et la disparition d'un certain nombre de bâtiments. Néanmoins il a su conserver sa forme compacte, le développement des exploitations agricoles venant en épaississement de la trame bâti.

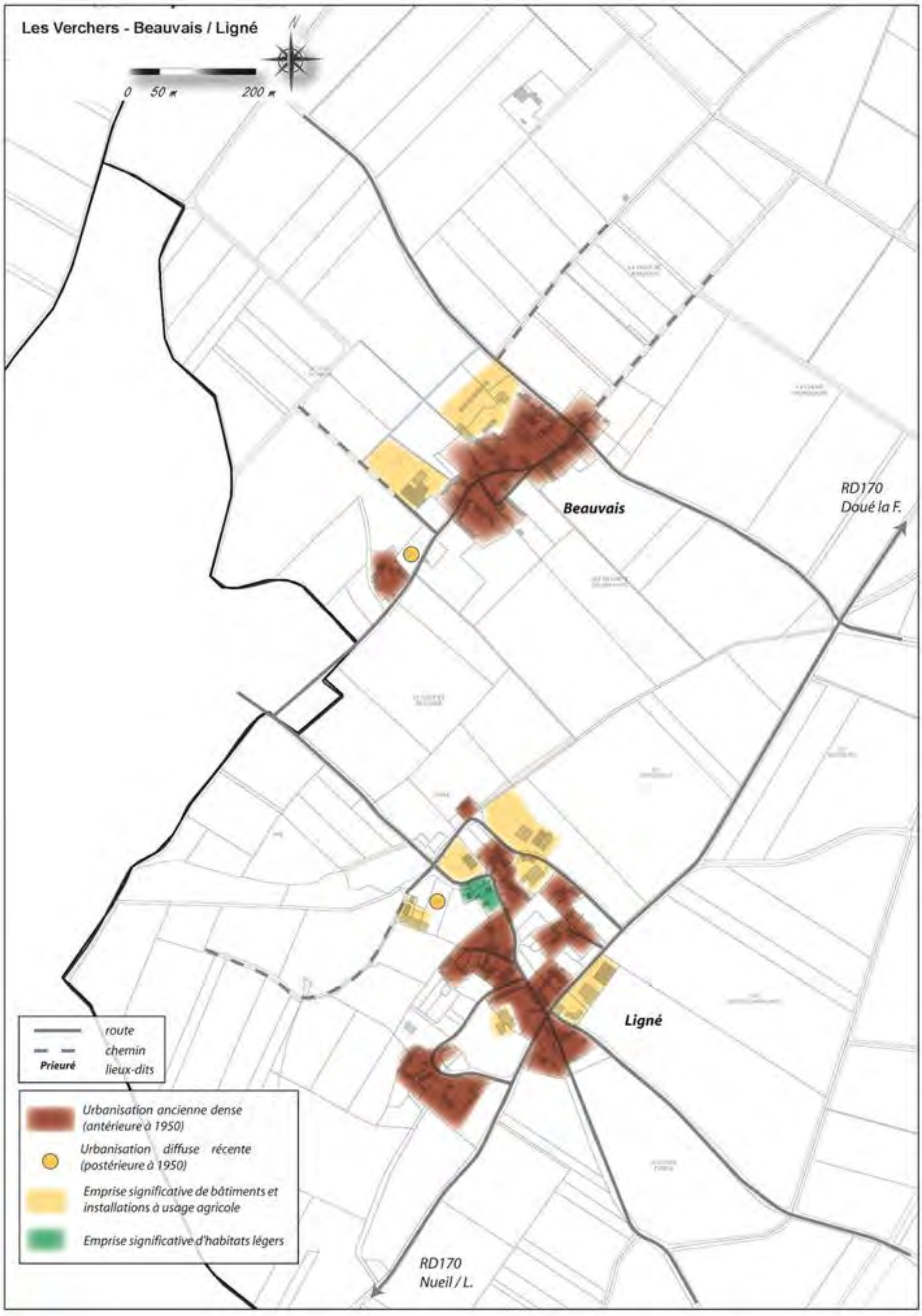
Le hameau de Ligné occupe un espace plus conséquent, sans pour autant représenter un nombre d'habitations si important que cela, car il est organisé en chapelet au long d'un réseau viaire très développé. Implanté sur un léger bombement dans ce paysage de plaine, le réseau viaire vient souligner les caractéristiques topographiques et n'a pas évolué depuis le cadastre napoléonien.
Bénéficiant à la fois d'un environnement viticole et d'une présence végétale importante (haies et arbres isolés dans un léger thalweg, jardins arborés et petits vergers s'intercalant entre le bâti) et de propriétés anciennes de belle facture (notamment au sud), Ligné est un hameau qui a beaucoup de charme mais pour lequel il existe un potentiel en réhabilitation.

Potentiel à réhabiliter à Ligné

Patrimoine bâti intéressant à Ligné

Extrait du cadastre napoléonien au niveau des hameaux de BEAUVAIS et LIGNE

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire



Carte de l'évolution urbaine des hameaux de BEAUVAIS et LIGNE

Carte de l'analyse urbaine et paysagère des hameaux de BEAUVAIS et LIGNE

ANALYSE URBAINE DE L'AVEAU

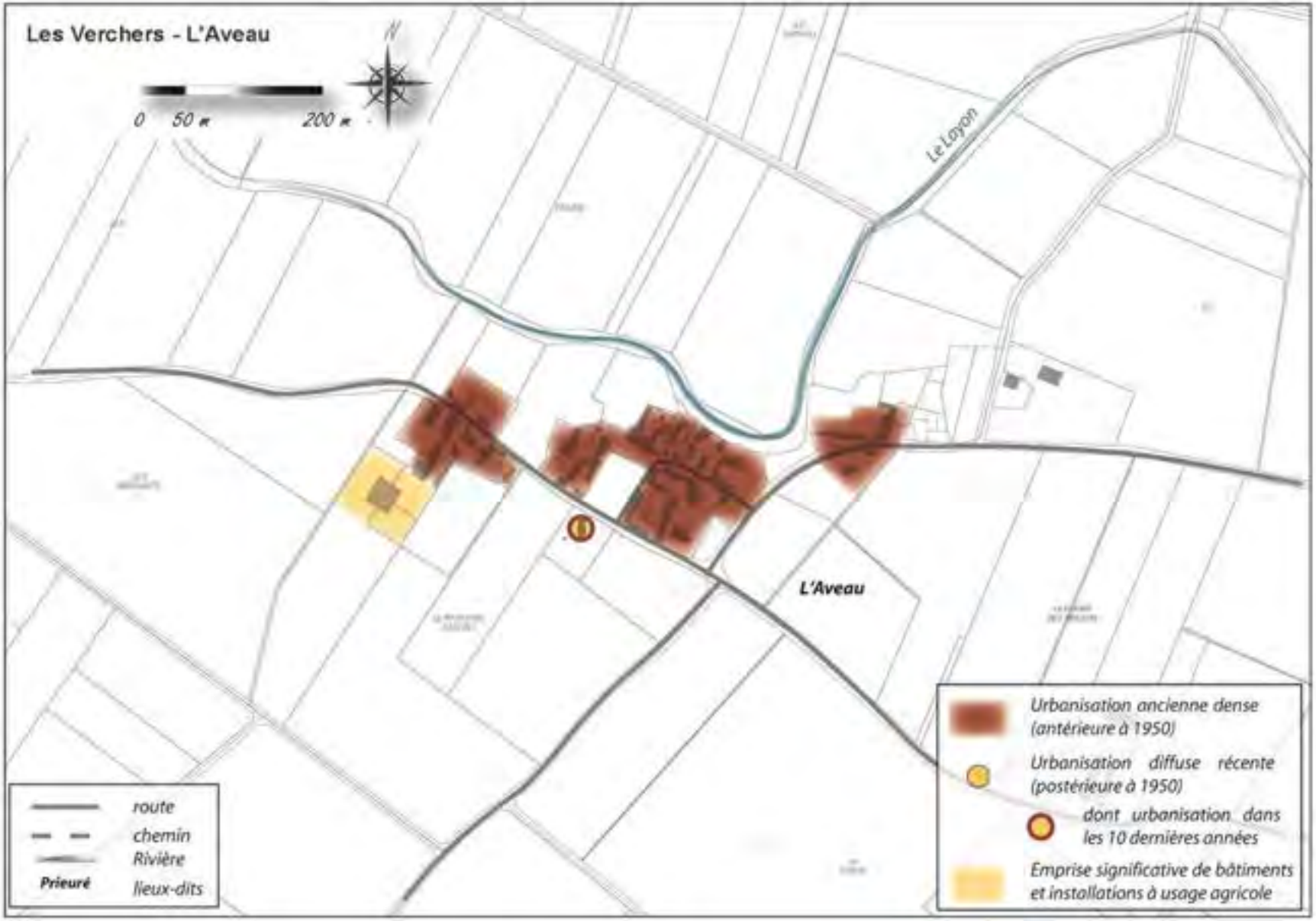
Situé à l'ouest du bourg des Verchers, le hameau de l'Aveau a été implanté en bordure du Layon. Il n'a que très peu bougé depuis le début du 18ème siècle.

Extrait du cadastre napoléonien au niveau du hameau de L'AVEAU

Source Archives Départementales de Maine-et-Loire

Seuls sont réellement perceptibles le confortement de l'ensemble bâti situé au sud de la route (à l'ouest), notamment en lien avec le développement d'une exploitation agricole, et beaucoup plus récemment l'édification d'une habitation isolée au sud de la route au droit de la partie centrale du hameau. En effet, comme à l'époque du cadastre napoléonien, aujourd'hui encore on compte trois entités bâties distinctes. Si l'exploitation agricole est bien intégrée, car venant en appui sur un ensemble bâti constitué et sur des masses végétales, en revanche l'habitation récente constitue un mitage de l'espace agricole dommageable alors que ce hameau avait jusqu'à maintenant conservé son intégrité et qu'il y a du potentiel à réhabiliter.

Bâti ancien en retrait de la voie avec un pré au 1er plan



Carte d'évolution urbaine du hameau de l'AVEAU

Carte d'analyse urbaine et paysagère du hameau de l'AVEAU

CARACTERISATION DES TISSUS URBAINS

FORMES URBAINES

Les éléments ci-après sont issus de l'analyse typo-morphologique réalisée dans le cadre de l'étude du Projet Urbain de la Ville de Doué-la-Fontaine réalisée par URBAN'ism en 2010, et complétés par quelques éléments d'illustration pour les autres communes de la CCRDF.

LE TISSU URBAIN ANCIEN

- **La trame bâtie dense du centre-ville de Doué-la-Fontaine**

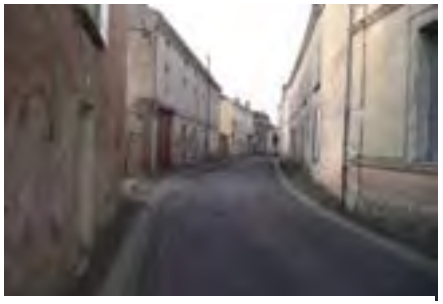
Caractéristiques :

La trame parcellaire et le bâti sont structurés par la voirie et un système de places. Le bâti est à l'alignement et en continuité, notamment au niveau des rues Foullon, Saint François et des Arènes.

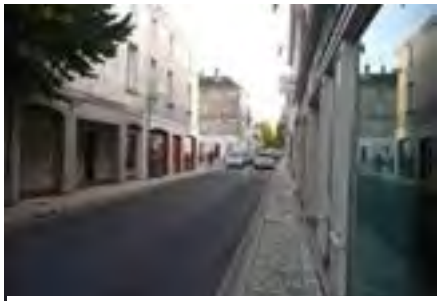
Les parcelles, de taille variable, sont souvent enchevêtrées, mais restent en obéissance avec la voirie. On observe un front bâti d'une hauteur allant de R+C à R+2+C.

Potentiel d'évolution :

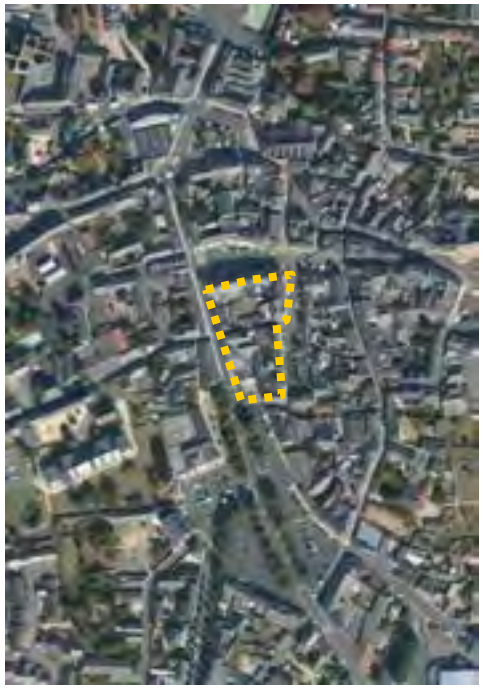
Cette organisation présente de nombreux avantages puisqu'elle structure fortement le paysage bâti et permet d'économiser l'espace en limitant les intervalles étroits, souvent inutilisables. De plus, ce tissu favorise la mixité des fonctions. Au regard de la forte densité présente (rapport du bâti au niveau de l'îlot), la poursuite de l'urbanisation semble peu probable. En revanche, des opérations de démolition-reconstruction, de restructuration du foncier bâti et de découpe d'immeuble sont envisageables. A l'avenir, la question de la place de la voiture dans de tels espaces semble également essentielle.



Rue des Arènes



Rue Foullon



Exemple d'un îlot central, entre la place J. Bégault et le Champs de Foire
29 logements sur 3 500 m²
=> densité de 82 logements à l'hectare
A noter sur cet îlot la présence de 15 commerces et services en rez-de–chaussée.

- **La trame bâtie des anciens villages de Douces, Soulanger et la Chapelle**

Caractéristiques :
Cette trame reprend quelques caractéristiques de la trame bâtie dense du centre-ville, notamment au niveau des alignements sur rue. Néanmoins, la hauteur du bâti (R à R+1) et des murs de clôture reste moins élevée. Les cœurs d'îlots sont peu denses et souvent constitués de jardins privatifs.

On retrouve cette trame bâtie au niveau des anciens villages et en particulier le long des axes de la rue de Cholet, rue du Puy/ rue Victor Journeau (Douces), rue des Quatre Vents/ rue de la Croix de Mission (la Chapelle) et une partie de la rue de Soulanger.

Potentiel d'évolution :
L'évolution urbaine de cette trame peut passer par une reconquête et une densification des cœurs d'îlots, ou la végétation y tiens parfois une place importante, avec néanmoins des questionnements essentiels à se poser quant à la non urbanisation jusqu'à maintenant de tels espaces. La présence de cavités en est l'explication la plus courante. Mais c'est aussi un mode d'habitat typiquement douessin (cœur d'îlot non bâti dédié à l'origine aux pépinières et à la vigne) qui peut constituer un réel élément de patrimoine à préserver. Des choix politiques seront à faire en la matière.

Des exemples de reconquête de la trame bâtie des villages : la création des lotissements du Bosquet (logement locatif social composé de 28 logements) ou récemment le Clos des Deux Roseraies (7 logements). Le lotissement du Bosquet est un exemple d'insertion de logements locatifs sociaux dans la trame urbaine, par le biais de cheminements piétons avec le centre-ville et la place du Champs de Foire.

Rue de Cholet

Rue Victor Journeau

Présence du végétal en cœur d'îlot à Douces

Exemple du lotissement des Bosquets :
28 logements sur 7890 m²
=> densité de 35 logements à l'hectare

Lotissement des Bosquets

Caractéristiques :
Villages compacts, villages-rues, tous ont pour point commun une morphologie bâtie mêlant constructions à R+1 (maisons de bourgs groupées ou maisons de maître plus isolées) et constructions à simple rez-de-chaussée (bâti rural ou à usage agricole). Les autres points communs concernent la gestion des implantations, avec la recherche systématique d'éléments bâtis à l'alignement (soit sous forme de continuité avec les maisons de bourg, soit sous forme de discontinuité avec par exemple les dépendances relayées par des murs de clôture dessinant une cour au sein de laquelle l'habitation prend place) et sur limite séparative.

Cette trame bâtie laisse souvent place à des « vides » constitués par des ensembles de parcs de grandes propriétés, de jardins, d'espaces cultivés (vignes), d'espaces boisés synonymes souvent de zones sous-cavées et de carries … autant d'éléments constitutifs du charme de ces villages.

Les nombreux hameaux qui jalonnent le territoire communautaire reprennent les grandes lignes de la morphologie des bourgs, même si en majorité le bâti est plus bas (simple rez-de-chaussée) car à dominante rurale et si les inclusions de parcelles agricoles sont plus prégnantes.

La Potentiel d'évolution :
La densification des bourgs et hameaux est envisageable. Elle a même commencé à certains endroits. Néanmoins, il s'agit d'un sujet délicat, car, on vient de l'évoquer, les « vides » aujourd'hui présents participent de la qualité paysagère des bourgs et hameaux en maintenant une ambiance rurale. Par ailleurs, l'intégration de nouvelles constructions dans un environnement bâti souvent patrimonial nécessite certainement plus de précautions que ce qui a été fait ces dernières années.

La densification est envisageable, mais prudence. Il est certainement plus intéressant, dans les centres-bourgs, de réfléchir en termes de restructuration urbaine en travaillant sur le bâti existant (parfois vacants ou en mauvais état) et les poches non bâties présentes à ses franges, voire en termes de renouvellement urbain suite par exemple à l'arrêt d'une exploitation agricole.

Espace non bâti au cœur du village de Dénezé, quel devenir ?

Espace non bâti au cœur du village de Louresse, quel devenir ?

LES EXTENSIONS URBAINES RECENTES

- **Le tissu urbain organisé sous forme de lotissements**

Caractéristiques :

Le tissu est formé de maisons individuelles pavillonnaires, disposées de façon régulière en milieu de parcelle (de taille homogène avec une forme plutôt trapue). Cette structuration de la forme urbaine et du type de logement offert est cependant atténuée ponctuellement par la présence de quelques opérations groupées (logements locatifs sociaux essentiellement), pour lesquelles on retrouve la notion de bâti mitoyen et de constitution d'un front bâti.

De par une constitution assez récente des lotissements, leur implantation se fait en périphérie de l'enveloppe urbaine dans une logique d'extension et non de densification.

Les espaces publics sont principalement dédiés à la voiture, avec des largeurs de chaussée importantes. Cependant, des espaces verts de respiration et de détente sont aménagés au sein des lotissements les plus récents (cf le lotissement des Cornillères).

Potentiel d'évolution

De par cette configuration des formes bâties à l'identique, ces îlots n'ont qu'une fonction purement résidentielle (mixité des fonctions difficilement envisageable). La trame urbaine reste figée et le potentiel d'évolution se caractérise principalement par des extensions du bâti existant (garage, ajout d'une pièce) ou des surélévations. L'audace architecturale est souvent nécessaire, car l'implantation et la volumétrie initiale du bâti amènent des contraintes importantes.

Exemple 1 du lotissement des Moulins, Doué-la-Fontaine :
145 logements (dont 65 logements sociaux) sur 107 755 m² soit 10,8 ha
=> **densité de 13 logements à l'hectare**

358

Exemple 2 du lotissement rue Jacques Antoine (Soulanger)

46 logements (sans logements sociaux) sur 44 800 m² soit 4,5 ha

=> densité de 10 logements à l'hectare

A noter que cette génération de lotissement ne prend pas en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales, comme elle est traitée dans le lotissement des Murailles II par exemple.

* densité brute = rapport entre le nombre de logements et la surface totale de l'opération

* densité nette = rapport entre le nombre de logements et la surface cessible de l'opération (sont exclus tous les espaces communs : voie, chemin piéton, espace vert, bassin de rétention ...)

Exemple 3 : les Verchers-sur-Layon

=> densité brute de 9,5 logements à l'hectare et densité nette de 16,6 logements à l'hectare

Exemple 4 : Saint-Georges-sur-Layon

=> densité brute de 9,44 logements à l'hectare et densité nette de 13 logements à l'hectare

- **Le tissu urbain lâche et de faible densité**

Caractéristiques :
Ce tissu est caractérisé par de l'habitat ancien implanté de façon isolée au sein d'un îlot, ainsi que par des formations pavillonnaires diffuses. La trame bâtie paraît ainsi relativement lâche et l'îlot se constitue de plusieurs espaces vides, non valorisés. Ce tissu, localisé en marge de l'urbanisation ancienne et des lotissements, favorise les tendances à l'éparpillement urbain, au mitage du territoire et à une consommation foncière peu mesurée.

Potentiel d'évolution :
Cette dispersion de l'habitat sur le territoire n'est pas souhaitable pour un développement durable des communes. Surtout marquée sur Doué, cette tendance contribue en effet à favoriser les déplacements automobiles, pour se rendre aux équipements et aux commerces/services de proximité du centre-ville. La densification des îlots et la création de liaisons piétonnes reliant l'habitat aux pôles de attractifs de Doué sont des mesures pouvant être envisagées. Cependant, dans certains cas, les "coups partis" rendent souvent difficile toute possibilité de densification.

Exemple 1 :
le triangle d'habitat pavillonnaire rue de Soulanger /route de Cholet
47 logements sur 91504 m² (soit 9,1 ha), représente une densité de **5 logements à l'hectare.**

Exemple 2 :
secteur d'urbanisation diffuse à l'est du site des Récollets
26 logements sur 68219 m² (soit 7 ha), représente une densité de **4 logements à l'hectare.**

CONCOURSON-SUR-LAYON
Exemples de taille des terrains en urbanisation diffuse

LOURESSE-ROCHEMENIER
Exemples de taille des terrains en urbanisation diffuse