PLUi valant PLH

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

CC DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE (49)

Élaboration

RAPPORT DE PRESENTATION

1.c

TOME 3 : EXPLICATIONS DES CHOIX, JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES

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

urbanism

THEMA

SOMMAIRE

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 4

PREAMBULE 5
LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME 5
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU 5

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 6
QUELLE VISION POUR LE DOUESSIN ? 6
LES TROIS AXES DU PADD 7

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 14

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 15

ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 15

L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 16

AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES 16

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 18

PARTIE 5 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LE POA ET LES OAP 22

LA JUSTIFICATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU SEIN DU POA 23

LA JUSTIFICATION DES OAP 26

PARTIE 4 : EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES 29

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREES 30

LES ZONES URBAINES 30
LES ZONES A URBANISER 40
LES ZONES AGRICOLES 45
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 49

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES 54

LA PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER 54
LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES 58
LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER 60
LES ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE 60

LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES MARES 61
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 62
LES EMPLACEMENTS RESERVES 63
LES AUTRES TRAMES UTILISEES 66

PARTIE 5 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES 68

EN TERMES DE ZONAGE 69
LA SUPERFICIE DES ZONES 69
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE 72

EN TERMES DE REGLEMENT 84

PARTIE 6 : ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT , DES EFFETS ET INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT 88

OUVERTURES A L'URBANISATION 89

IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS DE LOISIR OU DE TOURISME/ INFRASTRUCTURES OU EQUIPEMENTS STRUCTURANTS 90

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES A L'URBANISATION ET AUX AMENAGEMENTS DIVERS 90
METHODOLOGIE 90
RESULTATS DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN SUR LES SECTEURS VOUES A L'URBANISATION ET/OU DES AMENAGEMENTS DIVERS 91
INCIDENCES DU PLUI SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 157
INCIDENCES DU PLUI SUR LE MILIEU PHYSIQUE 157
MILIEU HYDRIQUE 159
RESSOURCE EN EAU POTABLE 165
INCIDENCES DU PLUI SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE 166
INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000 168
INCIDENCES DU PLUI SUR LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL 172
INCIDENCES DU PLUI SUR L'AGRICULTURE 174
INCIDENCES DU PLUI SUR LES POLLUTIONS, LES RISQUES ET LES NUISANCES 176
INCIDENCES DU PLUI SUR LA SANTE HUMAINE 180

PARTIE 7 : ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI – DEFINITION D'INDICATEURS 182

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS 183
LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX 184

ANNEXES 187

CADRE REGLEMENTAIRE DES INVESTIGATIONS 188

METHODE DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES 188
INVESTIGATIONS PEDOLOGIQUES 189

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

4

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, *en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU

Les orientations du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de

l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circualtion automobile, la sauvegarder des patrimoines naturels et bâtis.

- La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 203 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.

- Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé. Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le cas échéant le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine traduit le projet politique porté par les élus du douessin en réponse aux enjeux identifiés pour le territoire, mais en tenant naturellement compte de ces cadrages législatifs et règlementaires et des enjeux d'échelle supra-communale.

A ce titre, l'élaboration du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine s'est effectuée en quelque sorte en parallèle de l'élaboration du SCoT du Grand Saumurois. La première version du SCoT arrêté en décembre 2013 'ayant été remise en cause par les Personnes Publiques Associées, l'élaboration du PLUi de la CCRDF a débuté jusqu'au stade de l'élaboration du PADD sans document cadre sur lequel pouvoir s'appuyer. La reprise des études du SCoT fin 2014 a ensuite permis, une fois le PADD du SCoT débattu et le DOO ébauché, d'avoir une certaine ligne directrice, sans pour autant que ça ait valeur d'un SCoT opposable sur lequel les élus auraient pu s'appuyer solidement. En effet, le travail sur le PLUi devait avancer, avec des éléments pas nécessairement aboutis, validés concernant le SCoT. A ce jour, le SCoT n'étant pas encore arrêté (même si l'échéance est très proche), et donc encore moins approuvé, il n'est pas possible pour des raisons juridiques facilement compréhensibles de faire état dans le présent document d'une quelconque compatibilité avec le SCoT du Grand Saumurois. Il est juste possible de dire qu'il a été recherché une convergence de vue avec le SCoT sur les grandes orientations, en espérant une fois le SCoT approuvé qu'effectivement la compatibilité existe.

En revanche, l'élaboration du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine s'est clairement appuyée sur les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, avec lequel il est compatible.

QUELLE VISION POUR LE DOUESSIN ?

Nous vivons sur un territoire d'une grande richesse qui nous donne aujourd'hui des atouts indéniables. Son passé géologique si particulier, son histoire et l'empreinte de l'homme au fil des siècles ont façonné notre cadre de vie. Chacun, à sa manière, prolonge l'écriture de ce territoire pour les années futures. Penser son avenir est donc une attention à la fois personnelle, mais tout aussi collective.

L'avenir du douessin ne doit pas s'imaginer sans regarder vers le Grand Saumurois. En effet, au sein de ce Grand Saumurois en construction (SCoT en cours d'élaboration), le douessin occupe une place de choix en tant que 2ème pôle derrière la centralité de territoire constituée par Saumur et ses communes riveraines. Ainsi, le bassin de vie sur lequel rayonne Doué-la-Fontaine dépasse-t-il largement le périmètre de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine, du fait du niveau de l'offre en équipements, commerces et services (services publics, services de santé …) présents à Doué-la-Fontaine.
Comme souligné par le document d'association des services de l'Etat à l'élaboration du PLUi de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine, deux enjeux se dégagent de ce positionnement territorial :

- « à travers le projet de territoire, donner les moyens à la ville de Doué-la-Fontaine, pôle de la CCRDF, d'assurer un rayonnement sur l'ensemble du bassin de vie douessin identifié au SCoT à l'étude, bassin dont la limite déborde le PLUi »,
- « affirmer un arrimage fort de la CCRDF dans le Grand Saumurois sans se faire absorber comme couronne saumuroise, relever le défi de jouer les atouts économiques du douessin en bénéfice réciproque avec le territoire saumurois contre toute concurrence ».

L'avenir du douessin doit s'envisager en veillant à répondre aux attentes en matière d'habitat de l'ensemble de la population : les jeunes, les jeunes ménages avec enfants, les personnes âgées, les locataires du parc public, les locataires du parc privé, les propriétaires, les personnes résidant en habitat léger, les gens du voyage ; la réalisation d'un PLUi valant PLH (Programme Local de l'Habitat) devant permettre de répondre à cet enjeu en initiant des politiques publiques mettant l'accent sur les segments de l'offre appropriés.

L'avenir du douessin, engagé dans un Agenda 21 et une AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en parallèle du PLUi, mais aussi lauréat de l'appel à projet « Territoires à énergie positive pour la croissance verte » et de l'appel à manifestation d'intérêt « Revitalisation des centres-bourgs », doit s'écrire en mettant le développement durable, la valorisation patrimoniale et la préservation des ressources au cœur du projet de territoire décliné dans le PADD.

LES TROIS AXES DU PADD

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

La mise en place d'un PLUi sur un territoire interroge nécessairement d'emblée sur la place de chaque commune dans le projet de territoire. Dans le cas présent, la hiérarchisation de l'armature urbaine du territoire est assez facile à lire, avec une ville-centre qui se détache clairement (Doué-la-Fontaine et ses 7500 habitants environ) et dont le positionnement géographique au cœur de son bassin de vie renforce cette fonction de polarisation, puis 3 communes comprises entre 700 et 900 habitants disposant encore de services, équipements et commerces de proximité (Les Verchers-sur-Layon, Louresse-Rochemenier et St-Georges-sur-Layon). Ensuite on compte 7 communes (Concourson-sur-Layon, Meigné, Les Ulmes, Brigné, Dénezé-sous-Doué, Forges et Montfort) de moins de 600 habitants, la plus petite Montfort ne comptant que 110 habitants.

Les 15 dernières années ayant surtout vu un confortement démographique des communes périphériques au détriment de la ville-centre, qui de ce fait se trouve fragilisée, il est apparu nécessaire renverser clairement la tendance pour les 11 prochaines années, en mettant Doué au cœur du projet, tout en conférant à chacune des 10 autres communes un rôle à son échelle et au regard de ses atouts afin de contribuer au développement d'une économie diversifiée. C'est en effet une des spécificités du douessin qui lui a permis d'augmenter significativement son offre d'emplois que ce soit en s'appuyant sur :

- **L'agriculture** : *L'agriculture est une composante majeure du douessin, lui conférant son identité rurale et contribuant à la qualité du cadre de vie de ses habitants. L'agriculture joue ainsi un rôle important dans le développement économique, social et culturel du territoire. L'agriculture ne se réduit pas au seul acte de production, mais génère aussi de l'activité tant en amont qu'en aval, du fait notamment de l'importance des cultures spécialisées (rosiériculture/pépinière, viticulture, maraîchage) qui génère une forte valeur ajoutée pour le territoire.*

- **Le tourisme** : *Bénéficiant d'un positionnement territorial stratégique au carrefour de plusieurs régions et territoires attractifs sur le plan touristique (la Vallée de la Loire et ses châteaux, la côte Atlantique, la Vendée avec le Puy du Fou, le Poitou avec son Futuroscope …), d'une notoriété s'appuyant sur des éléments devenus identitaires (le Bioparc, les roses), et de la présence d'un patrimoine original et diversifié à travers le troglodytisme, le douessin souhaite profiter d'un certain nombre d'opportunités se présentant à lui (ouverture d'un Center Parc à moins de 20 km, création du Grand Saumurois dans une perspective de mise en cohérence des politiques touristiques, ouverture de la scénographie des Perrières et d'un hôtel troglodyte à Rochemenier, soutien financier constitué par le Pôle d'Excellence Rural « le troglodytisme » …) pour faire du tourisme un levier du développement économique global du territoire, chacun commune ayant sa pierre à apporter à l'édifice en la matière.*
- **L'industrie :** *Historiquement, le douessin n'est pas une terre industrielle. Néanmoins, elle dispose de quelques entreprises industrielles installées de longue date sur le territoire et qui se développent. Il en est ainsi de La Verchéenne, aux Verchers-sur-Layon qui connaît un développement régulier, et de France Champignon dans la ZA de la Croix-St-Marc, route de Gennes à Doué-la-Fontaine, qui va connaître à très court terme un développement conséquent du fait de la fermeture du site de production de Thouars avec transfert des activités sur Doué.*
- **L'artisanat et le tertiaire** : *La diversité du tissu économique douessin, avec notamment une grande majorité de petites entreprises associées à quelques locomotives, constitue une de ses forces. Il est donc essentiel de permettre le confortement de ce tissu économique diversifié, à travers notamment une hiérarchisation de l'offre foncière à destination de ces secteurs économiques pour une meilleure lisibilité, tout en favorisant son essaimage sous une certaine forme à l'ensemble du territoire douessin.*

Autres enjeux importants à l'échelle du douessin la mobilité et la qualité de la desserte numérique.

La mobilité s'entend au sein même du territoire, entre les communes périphériques et la ville-centre, mais aussi au cœur même de la ville-centre dont l'agglomération est assez étendue et à l'échelle de chaque bourg, et naturellement pour entrer et sortir du territoire (l'accessibilité au territoire), tant à destination des secteurs d'emplois, des générateurs de flux (commerces, services, équipements), que des quartiers d'habitat.

La qualité de la desserte numérique constitue un enjeu essentiel pour les 10 prochaines années pour les territoires ruraux, car la révolution numérique est en marche dans tous les domaines et la fracture numérique une réalité en milieu rural.

Objectif 1 : Une ville-centre confortée et une armature urbaine hiérarchisée pour une structure démographique équilibrée

1. Conforter la ville-centre tant dans son poids démographique que dans son rôle de pôle d'animation du bassin de vie
2. Maîtriser l'évolution démographique des communes périphériques en définissant une hiérarchie

Objectif 2 : Des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale de développement économique diversifiée

1. Maintenir la spécificité du territoire à travers une agriculture très diversifiée s'appuyant sur des cultures spécialisées pourvoyeuses d'emplois
2. Asseoir la vocation touristique du douessin, pour faire du tourisme un levier du développement économique global du territoire, dans une stratégie de complémentarité à l'échelle du Grand Saumurois
3. Profiter de l'opportunité constituée par le développement du site de France Champignon de Doué-la-Fontaine, pour renforcer une vocation industrielle encore timide sur le douessin
4. Poursuivre le développement du tissu économique artisanal et tertiaire

Objectif 3 : Mobilité et qualité de la desserte numérique au service de la réussite du projet de développement global du douessin

1. Développer le maillage des liaisons douces pour une bonne irrigation de l'ensemble du territoire
2. Faire du choix du site de la gare routière un élément déterminant de la politique de revitalisation du centre-ville de Doué
3. Poursuivre l'amélioration de la desserte des zones et sites d'activités principaux dans la limite des capacités financières de la collectivité
4. Poursuivre l'amélioration de la desserte du territoire à partir des axes structurants (projets départementaux et interrégionaux)
5. Accompagner le développement du territoire à travers la mise en place d'une politique de priorisation des actions en matière d'amélioration de la qualité de la desserte numérique par souci de pragmatisme financier

AXE 2 : Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble

1. Enjeux et Orientations Stratégiques en matière d'habitat

La communauté de communes de la région de DOUE LA FONTAINE (CCRDF) comporte aujourd'hui environ 13 000 habitants répartis sur 11 communes. La plupart d'entre eux, soit un peu plus de 7 500 personnes, habitent DOUE LA FONTAINE, ville-centre qui marque fortement le territoire en concentrant l'essentiel des emplois et des services.

Au plan démographique, ce territoire est en constante progression depuis 25 ans, à raison de + 0.67 %/ an, soit plus que le département du Maine et Loire tout entier (+ 0.62 % sur la même période) et même deux fois plus que le territoire du SCOT du Grand Saumurois (+ 0.33 %). Pour autant, ce dynamisme démographique s'accompagne de mouvements internes entre les communes du Douessin. Ainsi, sous l'effet de l'attirance des ménages les plus jeunes pour les communes péri-urbaines et de la recherche des services de la ville par les plus âgés, une tendance à la stagnation démographique et au vieillissement de la ville de DOUE apparaît de plus en plus.

Au plan économique, les habitants du Douessin ont des revenus plus faibles que la moyenne départementale, soit 1 408 € / mois contre 1 509 € /mois pour le revenu médian par ménage en 2011.

Le parc de logements présente les caractéristiques habituelles d'un parc ancien peu performant en terme énergétique et encore incomplètement confortable (3 % des résidences principales sans confort intérieur complet). Le marché du logement ne présente pas de tension particulière. Le parc locatif, bien développé sur DOUE LA FONTAINE (1 240 logements locatifs dont 457 logements HLM) répond globalement à la demande. La vacance des logements reste contenue même si elle s'est accentuée récemment (7.3 % du parc des résidences principales). On voit cependant apparaître quelques signes d'évolution qui méritent attention : accroissement des ménages en difficulté parmi les demandeurs de logements HLM, ralentissement des ventes immobilières, diminution des investissements dans le locatif privé…

Sur la base de ces constats, les orientations stratégiques dans le domaine de l'habitat accompagnent le scénario choisi pour le PLUi, qui cherche à rééquilibrer le développement du territoire par une armature urbaine hiérarchisée. De façon plus détaillée, ces orientations pour l'habitat sont les suivantes :

- **Conforter l'urbanité de DOUE -LA -FONTAINE** pour qu'elle puisse assumer pleinement son rôle de pôle secondaire du Saumurois et éviter de faire du Douessin une simple couronne de l'agglomération. Pour cela, on cherchera à revitaliser l'habitat du centre-ville par une démarche globale visant à développer ensemble les multiples fonctions urbaines : commerce, activités, culture, circulation…
- **Favoriser la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble des secteurs d'habitat du Douessin**. Il s'agira notamment de rééquilibrer la démographie du centre-ville de DOUE LA FONTAINE en y favorisant l'accès pour des ménages plus jeunes. Il s'agira aussi d'offrir à tous un habitat digne d'humanité en répondant aux besoins spécifiques, notamment à ceux des gens du voyage.
- **Adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie**, que ces évolutions soient liées au vieillissement de la population ou au souci de protéger l'environnement (performance énergétique, diminution des pollutions…).

- **Optimiser l'utilisation du parc immobilier existant** en réinvestissant prioritairement les logements vacants et les dents creuses, l'aménagement de nouvelles zones n'étant que la variable d'ajustement utilisée en dernier recours pour créer le nombre de logements nécessaires au développement du territoire.

- **Sauvegarder l'identité culturelle du Douessin par la préservation du patrimoine bati** et la production d'une architecture respectueuse de l'histoire locale.

2. Besoins en matière d'habitat

Les besoins retenus en matière d'habitat correspondent au scénario dit de « croissance raisonnée ». Alors que la production des années 2007 – 2012 était de 80 logements / an et que le simple maintien du même nombre d'habitants sur la communauté de communes demande la création de 40 logements par an du fait de la diminution de la taille des ménages, le scénario retenu prévoit de créer environ 60 logements par an. Celui-ci permet une croissance de + 0.5 % par an, soit un taux légèrement inférieur à la période précédente (0.67 %).

Il est donc attendu la création de 680 logements supplémentaires sur la communauté de communes de la région de DOUE LA FONTAINE à l'horizon 2027 (période 2016-2027), quelle que soit la façon de les produire : réhabilitation et redistribution des immeubles anciens, agrandissement, démolition reconstruction, transformation d'usage, densification de parcelle (BIMBY) ou construction neuve.

Pour respecter le rééquilibrage du développement voulu, les ¾ des logements supplémentaires se trouveront sur la ville de DOUE LA FONTAINE, soit 510 logements, les autres logements (170) seront situés sur les autres communes en privilégiant les secteurs déjà construits ou leurs abords immédiats.

10 Parmi les logements supplémentaires créés, sont inclus des logements sociaux afin que le taux de logements sociaux du Douessin se rapproche des recommandations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) soit 15 %. Il sera ainsi créé 220 logements sociaux supplémentaires dans les 11 prochaines années, dont 40 seront des logements conventionnés créés à l'initiative de bailleurs privés, spécialement soutenus par l'ANAH dans le cadre de l'OPAH de Revitalisation et de Développement. 50 autres logements sociaux pourront être créés sous forme de maisons individuelles dans les centres bourgs ruraux afin d'y accueillir de nouvelles familles. Enfin 130 logements, soit une douzaine par an, seront construits par les bailleurs sur la ville de DOUE.

Objectif 1 : Accroître de façon raisonnable le parc de logements par une politique volontariste de réinvestissement des centres-bourgs et du centre-ville de Doué-la-Fontaine

1. Créer une soixantaine de logements supplémentaires chaque année, soit environ 680 logements de plus à l'horizon 2027
2. Développer le parc de logements sociaux publics et privés pour atteindre 15% du parc total en fin de période

Objectif 2 : Améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie dans le douessin

1. Promouvoir l'accessibilité des logements, des équipements et des espaces publics
2. Créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes les plus âgées
3. Favoriser l'émergence d'une offre abordable pour les ménages qui souhaitent accéder à la propriété, notamment les jeunes ménages
4. Accompagner les efforts des propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des logements
5. Mettre à niveau les logements non-décents et éradiquer les logements insalubres

Objectif 3 : Prendre en compte les besoins spécifiques de certains habitants de la région de Doué-la-Fontaine

1. Compléter le dispositif d'accueil et d'habitat proposé aux gens du voyage
2. Mieux encadrer et améliorer les installations d'habitat léger (résidences mobiles et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)
3. Maintenir en l'état le dispositif permettant de répondre finement aux besoins spécifiques de logements
4. Répondre aux besoins des jeunes en matière de logement

Objectif 4 : Accompagner le changement des politiques d'habitat par la mise en place d'une ingénierie appropriée

1. Expérimenter un outil foncier à l'échelle des besoins du territoire
2. Inventer de nouvelles méthodes pour faire émerger des opérations d'habitat
3. Mettre en place un dispositif d'animation, d'évaluation périodique et de programmation des politiques de l'habitat

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

La consommation foncière des dix dernières années sur la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine a été d'environ 157 hectares, soit 15,7 hectares par an :

- 75 hectares environ consommés pour la création de logements,
- 51 hectares environ consommés pour l'installation d'activités,
- 9 hectares environ consommés pour la création d'équipements,
- 22 hectares consommés pour la réalisation d'infrastructures.

Le statut de la communauté de communes comme pôle de développement à l'échelle du Grand Saumurois, ainsi que la situation géographique du territoire dans l'aire de desserrement de l'agglomération angevine induit des besoins croissants à satisfaire, tant sur le plan résidentiel que des activités ou des équipements. Malgré tout, la collectivité souhaite maitriser l'étalement urbain, afin de préserver une agriculture à haute valeur ajoutée, de donner à voir son patrimoine caché et de préserver les milieux naturels riches et diversifiés, tout en ménageant des espaces de respiration au sein des tissus urbains et en s'adaptant aux typicités de chacune des communes qui la composent.

Le patrimoine est aujourd'hui entendu dans une acceptation large. Il ne se limite plus au patrimoine bâti, mais s'entend plus généralement en tant que patrimoine culturel et recouvre aussi le patrimoine naturel (écologie, site, espace).
La qualité patrimoniale d'un territoire est aujourd'hui recherchée, tant par les habitants en tant que vecteur essentiel de la qualité du cadre de vie au quotidien, que par les touristes en tant qu'élément d'attractivité. Sa valorisation constitue désormais un axe de développement économique en tant que tel.

La communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine dispose de nombreux sites biologiques majeurs et complémentaires, abritant une biodiversité connue parfois très spécifique.

Ce patrimoine est en partie d'ores et déjà reconnu via des inventaires (zones naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique) ou via des Espaces Naturels Sensibles (ENS) qui mettent en évidence l'importance des réservoirs constitués :

- de la Plaine et Carrières des Douces,
- de la Forêt de Milly et Bois de la Tilleulée,
- des Landes de Louerre, Grézille et Saint-Georges-des-Sept Voies,
- de la Forêt de Brossay,

- de l'étang de Launay,
- des Coteaux du Layon,
- du Bois de la Fontaine de l'Enfer.

D'autres inventaires faunistiques ont mis en évidence la richesse écologique du territoire, sans toutefois avoir une existence administrative : sites d'observations de Busards cendrés ou de localisation de nichées (milieux de plaines), gîtes de chiroptères,…

Les cavités souterraines, boisements, milieux bocagers, bosquets, complexes de mares et zones humides participent de la diversité écologique et confortent la trame verte et bleue du territoire. Ceux-ci peuvent être en partie préservés par le maintien des activités humaines compatibles (activité forestière, activité agricole…) mais peuvent aussi être soumis à des pressions importantes : évolution des pratiques agricoles (diminution de l'élevage : disparition des prairies humides qui ne sont plus valorisées, arrachage des haies…évolution des sites d'exploitation : augmentation de la surface agricole utile par exploitation, uniformisation des cultures…), projet touristique, surplus de fréquentation ou urbanisation.

Les objectifs de préservation de la trame verte et bleue sur le territoire se déclinent donc en fonction de trois types d'enjeux :
- un enjeu de protection pour les réservoirs principaux,
- un enjeu de maintien des usages permettant le maintien des réservoirs de biodiversité secondaires,
- un enjeu de restauration des corridors disjoints ou dégradés.

12

La consommation annuelle électrique moyenne du territoire est de l'ordre de 82 500 00 (kilowatt-heure), soit 87.5 GWh (gigawatt-heure), entre 2012 et 2014 (consommation totale incluant les appareils électriques et le chauffage, pour les habitants et les entreprises).

Consciente de l'impact des consommations énergétiques sur les rejets de gaz à effet de serre et leurs conséquences, la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine s'est engagée d'une part, dans un Agenda 21 parallèlement à l'élaboration du PLUi, et d'autre part dans de nombreuses actions ponctuelles novatrices : diagnostic énergétique des bâtiments publics, lancement d'une Opération Programmée de l'Habitat avec un volet énergie, projets innovants de chaufferies bois (Forges, Brigné, Louresse-Rochemenier, Doué-la-Fontaine…). Forte de ces expériences et souhaitant s'engager dans une réflexion globale, elle a répondu à l'appel à projet territoire à énergie positive à la fin de l'année 2014, et a été retenue.

La collectivité entend ainsi continuer et accélérer le développement de la production énergétique de source renouvelable par un mix énergétique (varié en termes de sources d'énergie et de dimensionnements des projets : grands projets / somme de projets individuels), tout en cherchant à optimiser les consommations énergétiques (limitation des besoins de recours de la voiture individuelle, rénovation thermique des logements, équipements et entreprises, sensibilisation des différents publics…). Dans cette perspective, elle a tout d'abord engagée une étude permettant d'aboutir à un Dossier d'Orientation Eolien, retenant 2 communes potentiellement susceptibles d'accueillir des éoliennes de grande hauteur à l'avenir (Doué-la-Fontaine et Forges). Ayant dans un premier temps imaginé traduire dans le PLUi cette étude, la collectivité a finalement décidé, au regard des tensions nées dans le cadre de la concertation menée sur ce sujet précis, d'élaborer une Charte des Energies Renouvelables, et se limiter dans le PLUi à ouvrir les possibilités de constructions et d'équipements de production d'énergie à partir de sources renouvelables à la seule zone A générique et au secteur Av, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Le douessin est principalement soumis aux risques inondations, mouvements de terrain (liés à des cavités souterraines), feux de forêts, tassement différentiel des sols argileux et séisme, ainsi que les risques transport de matières dangereuses, ces risques n'étant pas homogènes sur l'ensemble des communes. Ces éléments doivent nécessairement être pris en compte dans le projet de développement du territoire pour ne pas augmenter les enjeux exposés.

Objectif 1 : Limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

1. Définir des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
2. Densifier le tissu urbain existant et optimiser la consommation foncière

Objectif 2 : Le patrimoine, faire d'un atout un moteur de l'attractivité du territoire et un axe de développement à travers sa valorisation

1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel
2. Protéger et mettre en valeur la richesse et les spécificités du patrimoine culturel douessin dans le cadre d'une politique patrimoniale ambitieuse

Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur la richesse écologique du douessin, dans un souci de conciliation avec mes activités humaines

1. Protéger les réservoirs de biodiversité principaux (les boisements remarquables, les milieux de plaine exceptionnels et les complexes de milieux boisés, humides et/ou bocagers)
2. Conserver les usages permettant le maintien de la biodiversité des réservoirs secondaires en étant compatible avec cette dernière
3. Maintenir les fonctionnalités des corridors de qualité identifiés par la protection des _éléments qualitatifs qui permettent le maintien du corridor, tout en maintenant l'usage actuel du corridor si celui-ci est compatible, par l'identification et la protection des haies, ripisylves et mares qui participent à la fonctionnalité du corridor
4. Restaurer le corridor principal du Layon en accompagnant les travaux d'entretien et de restauration du cours d'eau initiés par le Syndicat mixte du Bassin du Layon
5. Restaurer les corridors identifiés qui présentent des dysfonctionnements ou des interruptions
6. Préserver la ressource en eau

Objectif 4 : Tendre vers un territoire à énergie positive

1. Développer le recours aux énergies renouvelables mobilisables sur le douessin
2. Maîtriser et optimiser les consommations énergétiques

Objectif 5 : Prendre en compte les risques et les nuisances

1. Le risque de feux de forêt
2. Le risque d'inondation
3. Le risque de mouvements de terrain lié aux cavités
4. Les risques tassement différentiels des argiles et séismes
5. Les risques et nuisances liés aux activités anthropiques

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de PLUi a pour finalité de répondre aux enjeux de développement du territoire, reposant à la fois sur l'accueil et le maintien d'activités économiques pour poursuivre la dynamique engagée au cours de la dernière décennie en matière d'emplois et sur une offre en logements adaptés aux besoins de la population du territoire, le tout dans une logique de réduction des déplacements quotidiens.

Dans cette perspective, contrairement aux décennies passées, la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont devenues des piliers incontournables d'un projet de PLUi. Pour atteindre cet objectif le projet met la priorité sur la densification des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain.

Cela est passé par une **analyse des capacités de mutations du tissu urbain** (cf. Tome 1 Diagnostic) dans chaque commune, avec cependant une réserve importante sur la ville de Doué-la-Fontaine, du fait de la présence de zones sous-cavées dans tout le tissu ancien de la ville rendant très aléatoire l'appréciation de la capacité de densification, car il n'existe pas d'exhaustivité en termes de connaissance de ce risque. A la fois des secteurs sont mentionnés en zone d'aléa faible dans l'Atlas des cavités du Saumurois pour lesquels il n'y a peut-être pas de risque, et à l'inverse des secteurs n'ont pas été pré-identifiés alors qu'il existe peut-être un risque mais qu'il n'est pas connu à ce jour.

Cette analyse des capacités de mutation s'accompagne, pour les sites présentant un réel potentiel à organiser, par la **création d'OAP** afin de définir un programme, une densité minimale à respecter et des principes d'aménagement dans un souci de cohérence avec le tissu urbain existant.

Il est important de préciser à ce stade que le territoire n'est pas homogène, avec un écart important entre la ville centre et ses 7000 habitants, et les communes périphériques qui vont de 110 habitants pour Montfort à 900 habitants pour Les Verchers-sur-Layon (3 communes seulement ayant plus de 700 habitants : St-Georges-sur-Layon, Louresse-Rochemenier et Les Verchers-sur-Layon). Donc naturellement la configuration des tissus urbains est très différente entre la ville-centre et les autres communes, sans réel échelon intermédiaire sous forme de petite pôle urbain comptant 2000 à 3000 habitants comme on en trouve par ailleurs dans le saumurois.

Dès lors, il est fort compréhensible que le développement du territoire doit être différencié, notamment en termes de densité minimale demandée, l'objectif étant que chaque commune fasse mieux que précédemment tout en restant dans des choses réalistes pour un territoire rural. L'intérêt d'un PLUi est aussi de pouvoir avoir une réflexion globale, avec une mutualisation des réponses ; dans le cas présent la ville-centre doit constituer la locomotive en termes de densité minimale exigée.

Par ailleurs, **la CC de la Région de Doué-la-Fontaine a mis en place, en collaboration avec le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, une démarche BIMBY (Build In My Back Yard) au printemps 2016, afin d'inciter les propriétaires fonciers à réfléchir au potentiel d'évolution de leur bien.** Environ 110 personnes ont pu ainsi bénéficier d'un entretien particulier d'1 heure avec un architecte. S'inscrivant en cours d'élaboration du PLUi, les contours des zones « U » densifiables n'étaient pas connus de la population, donc certaines personnes sont venues avec des projets ne pouvant être envisagés dans le cadre du futur PLUi car en zone agricole, dans des hameaux non constructibles ou encore dans des zones « U » de transition avec l'espace agricole ou naturel (secteurs de parcs et jardins à préserver d'une densification). Néanmoins, au final il s'avère que 77% des projets envisagés sont compatibles avec le projet de PLUi. Il peut s'agir parfois de simples extensions d'habitations existantes, mais il a pu être constaté que le principe de découper son terrain en vue d'en vendre une partie, ou de se reconstruire une maison pour ses vieux jours en vendant la maison précédente, était bien appréhendé par la population. C'est bien aujourd'hui une réalité, même dans un territoire rural comme le douessin où le prix du foncier n'est pas pour autant démesuré. La mise en place de cette démarche a incité les auteurs du PLUi à faire évoluer le contenu de l'encadrement règlementaire des zones UA et UB, en cherchant à la fois à faciliter cette densification douce (suppression de certaines marges de recul) tout en faisant attention à ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation de l'intimité et de l'ensoleillement pour les habitations riveraines.

L'ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES

Analyse au regard des besoins résidentiels

Les besoins en logement s'élèvent à 680 logements sur la période 2016-2027 (soit environ 62 logements par an), avec la répartition suivante :

- **510 logements pour la ville-centre Doué-la-Fontaine**
- **170 logements pour les 10 communes périphériques.**

L'affirmation d'un principe fort de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante a conduit à définir les **objectifs suivants en termes de réponse minimale aux besoins au sein de cette enveloppe bâtie** :

- **satisfaire 40% des besoins en logements neufs pour Doué-la-Fontaine ;**
- **satisfaire 30% des besoins en logements neufs pour les autres communes.**

L'estimation des potentiels de logements en densification et renouvellement urbain s'appuie sur :

- l'identification des projets dont la commercialisation est en cours (opérations viabilisées), en considérant que 100 % du foncier disponible dans ces opérations sera mobilisé à échéance du PLUi,
- l'estimation des potentiels de création de logements dans le cadre des opérations de restructuration urbaine envisagées pour le centre-ville de Doué-la-Fontaine et les centres-bourgs de Concourson-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon ; sachant que l'état d'avancement de la réflexion sur les restructurations urbaines en centre-ville / centres-bourgs ne permet que d'afficher des objectifs et en aucun cas un potentiel avéré (la question des destructions de logements induites par des démolitions effectives dans certains îlots étant difficile à appréhender à ce stade) ;
- l'analyse des potentiels théoriques en diffus pour les communes périphériques (la taille des communes permettant une telle analyse), en considérant un taux de réalisation de 30% à échéance du PLUi car on reste sur un territoire rural à faible pression ;
- l'analyse de la production moyenne en diffus pour la ville de Doué-la-Fontaine au cours des 15 dernières années, en majorant légèrement la valeur (passant de 8 à 10 logements par an) pour tenir compte de l'impulsion de la démarche Bimby ;
- l'analyse des potentiels de densification et des secteurs mutables identifiés et qui font l'objet d'OAP avec une densité adaptée par site et un taux de réalisation global de 50% à échéance du PLUi pour tenir compte de la rétention foncière, de contraintes techniques et d'une présence très limitée d'opérateurs sur le territoire.

Au niveau des densités minimales retenues pour les secteurs avec OAP, elles sont de 12 logements à l'hectare pour les 10 communes hors Doué, car il s'agit d'opérations s'inscrivant dans un environnement d'habitat individuel qui la plupart du temps n'accueilleront pas d'opérations groupées de logements locatifs publics et produiront essentiellement du terrain à bâtir. Pour la ville de Doué-la-Fontaine, le contexte urbain étant différencié et le souhait de pouvoir offrir un éventail plus large de produits logements (petit collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel libre, locatif social, accession aidée …) conduit à une fourchette de densité allant de 14 à 30 logements par hectare.

Au final, les capacités de densification et de mutation retenues dans le PLUi sont les suivantes (cf. détail tableaux page ci-après) :

- **Doué-la-Fontaine : 56% de la production neuve de logements satisfaits dans l'enveloppe bâtie ;**
- **Ensemble des autres communes : 73% de la production neuve de logements satisfaits dans l'enveloppe bâtie.**

Les objectifs définis au stade du PADD sont donc largement dépassés.

	En extension de l'enveloppe urbaine (en ha)	Surface brute (en ha)	Surface aménageable (en ha)	Densité (en lgt/ha)	Potentiel théorique de lgts	Potentiel retenu
POTENTIEL EN DIFFUS DANS ENVELOPPE URBAINE CCRDF					**232**	**147**
dont DOUE-LA-FONTAINE					**110**	**110**
dont communes hors DOUE-LA-FONTAINE					**122**	**36,6**
BRIGNE					7	2
CONCOURSON/LAYON					11	3
DENEZE-SOUS-DOUE					10	3
FORGES					9	3
LOURESSE-ROCHEMENIER					28	8
MEIGNE					5	2
MONTFORT					6	2
ST-GEORGES/LAYON					15	5
LES ULMES					26	8
LES VERCHERS/LAYON					5	2
POTENTIEL AU SEIN D'OPERATIONS VIABILISEES					**28**	**28**
dont DOUE-LA-FONTAINE					**0**	**0**
dont communes hors DOUE-LA-FONTAINE					**28**	**28**
BRIGNE					0	0
CONCOURSON/LAYON					0	0
DENEZE-SOUS-DOUE					0	0
FORGES					4	4
LOURESSE-ROCHEMENIER					0	0
MEIGNE					0	0
MONTFORT					0	0
ST-GEORGES/LAYON					18	18
LES ULMES					6	6
LES VERCHERS/LAYON					0	0
POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE ***Zones "U", "1AU" ou "2AU" avec OAP et restructuration CV Doué***	**0**	**15,97**	**15,89**	**23,0**	**365**	**250**
Restructuration centre-ville DOUE-LA-FONTAINE					**100**	**100**
Restructuration centre-bourg CONCOURSON					**10**	**10**
Restructuration centre-bourg LES VERCHERS					**15**	**15**
Restructuration centre-bourg ST-GEORGES					**10**	**10**
dont DOUE-LA-FONTAINE	**0**	**10**	**10**	**16**	**155**	**77**
Arrière école Soulanger (UA / OAP-DO-14)	0	0,41	0,41	14	6	
Rue de Cholet / Av. St-Exupéry (UA/ OAP-DO-13)	0	0,32	0,32	20	6	
La Perception (UA / OAP-DO-7)	0	0,6	0,6	30	18	
Porte du Château (UB / OAP-DO-15)	0	0,82	0,82	14	11	
Route de Gennes (UB / OAP-DO-11)	0	0,72	0,72	14	10	
Rue des Blanchisseries (UB / OAP-DO-12)	0	0,52	0,52	14	7	
Rue de Douces / Clos des Tilleuls (UB / OAP-DO-3)	0	0,67	0,67	14	9	
Rue du Moulin Cartier / Rue des Tilleuls (UB / OAP-DO-2)	0	0,65	0,65	14	9	
Rue du Moulin Cartier / Rue d'Anjou (UB / OAP-DO-5)	0	0,34	0,34	14	5	
Route de Montreuil (UB / OAP-DO-6)	0	0,8	0,8	14	11	
La Seigneurie (UB / OAP-DO-1)	0	0,24	0,24	14	3	
Bd Savary (UB)	0	0,5	0,5	20	10	
Chemin des Cornillères (2AU)	0	1,99	1,99	16	32	32
Les Quatre Vents (2AU)	0	1	1	16	16	16
dont communes hors DOUE-LA-FONTAINE	**0**	**6**	**6**	**12**	**76**	**38**
BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)	0	0,41	0,41	12	5	
BRIGNE / Rue St-Aignan (1AU / OAP-BR-2)	0	0,61	0,61	12	7	
CONCOURSON / Les Petites Ouches (UB / OAP-CO-1)	0	0,53	0,53	12	6	
DENEZE / Rue Principale (UA /OAP-DE-1)	0	0,57	0,57	12	7	
DENEZE / Ancien stade (1AU / OAP-DE-2)	0	1,23	1,23	12	15	
LOURESSE-ROCHEMENIER / Impasse des Lauriers (1AU / OAP-LO-1)	0	0,9	0,9	12	11	
LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue de la Chapelle (UB / OAP-LO-2)	0	0,55	0,55	12	7	
ST-GEORGES / Rue de Châtelaison (1AU / OAP-GE-1)	0	0,98	0,9	12	11	
ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA / OAP-GE4)	0	0,26	0,26	12	3	
LES ULMES / La Rue (UB / OAP-UL-2)	0	0,35	0,35	12	4	

Analyse au regard des besoins pour le développement économique

Au niveau du développement économique, sur la période 2003-2013, 50.6 ha ont été consommés, soit 5.06 ha par an, ayant permis au territoire d'accroître de manière significative le nombre d'emplois offerts.

Compte tenu de la nécessité impérieuse d'un développement économique moteur de la croissance démographique, afin notamment de réduire les déplacements, eu égard au souhait de maintenir une croissance démographique soutenue (0.5% / an contre 0.67% / an précédemment) au sein du Grand Saumurois, il faut prévoir une surface suffisante pour à la fois répondre au développement des entreprises en place, soit sur site, soit en délocalisation, mais aussi d'engendrer un développement exogène.

Il est notamment important au niveau de la ZA de La Saulaie d'anticiper des besoins de délocalisation d'entreprises implantées de longue date, qui ne disposent plus désormais d'un espace suffisant pour se développer.
A titre d'exemple, sur l'îlot de la coopérative légumière le foncier réellement disponible représente 10% des 15 ha de l'îlot, 31% étant occupés par les bâtiments et 58% par les espaces de stockage et dans une moindre mesure le espaces de stationnement.

Pour l'ensemble du territoire, le besoin a été estimé à environ 45 ha pour les 11 prochaines années.

Le potentiel disponible dans l'existant est somme toute assez restreint puisqu'il se limite à 8 ha (hors potentiel de densification pour les activités en place au niveau du foncier qu'elles maîtrisent) :

- 0.52 ha au niveau de la ZA des Rochettes à Concourson-sur-Layon, plus pour de l'activité artisanale,
- 1.66 ha au niveau de la ZA des Fontaines aux Verchers-sur-Layon, plus pour de l'activité artisanale,
- 5.84 ha à Doué-la-Fontaine sur les sites de La Petite Champagne (vocation commerces, services et artisanat) et de La Saulaie (vocation industrie, artisanat) ; *donnée en date du 01/01/16 à actualiser à la date de l'approbation du PLUi (14/12/16) : il convient de tenir compte de la commercialisation ou la prise d'option sur 1.76 ha au cours de l'année 2016.*

Il est donc nécessaire de trouver les besoins complémentaires en extension de l'enveloppe bâtie, soit environ 37 ha.

Par ailleurs, des possibilités de changement de destination pour les activités artisanales ont été ouvertes en secteur Ah de hameaux, mais il serait présomptueux de chercher à en apprécier un quelconque nombre d'activités pouvant être accueillie dans ce cadre. Il faut plus voir cette possibilité comme un moyen de favoriser la réappropriation du bâti existant et donc de réduire un peu à l'avenir les besoins en extension urbaine dans les zones d'activités, mais le résultat sera pus à apprécier à postériori.

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Pour répondre aux besoins de développement du territoire, le PLUi prévoit, tant pour la fonction résidentielle que pour le développement économique, **des capacités en extension urbaine.** Elles s'inscrivent en prolongement direct des enveloppes bâties existantes, en cherchant au maximum à épouser la silhouette bâtie des bourgs et de l'agglomération douessine ou à lui donner une forme plus compacte (le développement linéaire est proscrit).

Au global, l'objectif est de diviser par 2 le rythme de consommation d'espace, soit un rythme annuel (tous usages confondus hors infrastructures : logements, activités, équipements) de 6.66 ha, contre 15.7 ha entre 2003 et 2013.

Au niveau de l'habitat, le potentiel théorique pris en consommation foncière s'élève à 12.44 ha pour Doué-la-Fontaine* et 12 ha pour les 10 autres communes. Cependant, si on prend en compte le réalisable (à savoir la zone 1AUh du Fief Limousin à 100% et 50% pour les autres zones en extension sur Doué et les autres communes compte tenu de la rétention foncière, des contraintes techniques, du faible nombre d'opérateurs …), on arrive à 11.02 ha pour Doué et 6.08 ha pour les autres communes.

** La zone 2AUh du Fief Limousin n'est pas prise en considération dans le calcul, car il est clairement affiché que le classement en 2AUh n'est pas destiné à une urbanisation dans les 11 ans de ce PLUi. Ainsi l'OAP précise-t-elle que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh ne pourra en aucun cas être effective avant l'analyse des résultats de l'application du SCoT du Grand Saumurois, qui doit intervenir au plus tard 6 ans après l'approbation du SCoT. En outre, il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'article L.153-38 du code de l'urbanisme (délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones).*
Seule l'urbanisation effective de la zone 1AUh est donc prévue à l'échéance du PLUi. Le classement en 2AUh vise essentiellement à montrer la volonté à long terme d'avoir l'émergence d'un nouveau quartier sur cette frange ouest de la ville, ce qui nécessite dès le début d'y mettre en place une réflexion d'ensemble tant en termes de contraintes techniques, de fonctionnement urbain que de programmation. Sur ce point il est important de préciser, que si la zone 1AUh est définie avec une densité minimale de 21 logements par hectare car les enjeux urbains y sont forts (requalification des façades sur la route d'Angers, le boulevard De Gaulle et l'axe structurant à créer), la zone 2AUh, compte tenu de sa localisation, est sur une base de 17 logements par hectare car il faut gérer la transition avec l'espace agricole et le quartier pavillonnaire des Moulins au sud. Cependant au global, l'ensemble du quartier du Fief Limousin est sur la base d'une densité minimale de 18.7 logements par hectare.

Au niveau des équipements, le potentiel pris en consommation foncière s'élève à 6.7 ha environ, soit 6 ha sur Doué avec l'extension du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la coulée verte et le terrain de passage pour les gens du voyage et 0.7 ha sur Montfort pour l'espace vert de loisirs et de détente et le site de traitement des eaux usées.

Au niveau des activités économiques, le potentiel pris en consommation foncière s'élève à 33 ha. Il est justifié de la manière suivante :

- Affirmation du potentiel principal sur l'agglomération douessine, avec le confortement de la ZA de La Saulaie pour 17.3 ha brut (dont 16.6 ha en consommation foncière réelle, le solde correspondant au site de la SPA) ; ce potentiel classé en 1AUy s'appuie sur le bouclage de voirie créé ces dernières années pour désenclaver l'ensemble du parc d'activités, il dispose d'une attractivité assez forte pour sa partie nord car en appui sur un axe structurant du territoire (route de Saumur), ce qui devrait permettre une commercialisation un peu plus rapide que ces dernières années. D'autant plus que la CCRDF dispose désormais d'une chargée de mission développement économique. Ce contexte plus favorable a déjà produit ses effets au cours de l'année 2016 (cf. page précédente), et des projets importants sont à l'étude tant en termes d'implantations nouvelles que de relocalisation d'entreprises déjà implantées sur le territoire.
- Affirmation d'un potentiel de confortement pour l'usine France Champignon au niveau de la ZA de la Croix St-Marc, avec une réserve de 9.2 ha inscrite en 2AUy ; cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation car il n'y a pas de maîtrise foncière, ni de projet à ce jour, mais à échéance 11 ans il est possible qu'un besoin émerge. En effet France Champignon vient de rapatrier sur Doué son usine de Thouars, ce qui fait de Doué le seul site de production de la région. Il reste par ailleurs un site de logistique sur Montreuil-Bellay, idéalement situé précédemment entre les sites de production de Thouars et Doué, mais la question de son maintien pourrait se poser dans une logique de stratégie industrielle d'optimisation …
- Affirmation d'un potentiel de confortement du site de La Verchéenne aux Verchers-sur-Layon (l'une des entreprises phare du territoire), en inscrivant en 1AUy un foncier détenu par l'entreprise (2.4 ha), complété par une extension de la zone d'activités sur sa frange sud (sur les mêmes bases que le PLU opposable) pour tenir compte de l'acquisition d'une parcelle par Les Caves de la Loire pour y implanter un vendangeoir (1.2 ha). Le réellement disponible pour une implantation à ce jour non connu est donc de 1 ha, le solde étant représenté par les voies existantes ou à créer.
- Affirmation d'un potentiel de confortement pour la ZA Les Justices à Louresse-Rochemenier, représentant 1.6 ha environ à l'ouest du site actuel, afin de permettre l'accueil d'activités artisanales de proximité. Au stade de l'arrêt de projet, une extension vers le sud avait été envisagée, mais suite à l'avis du Préfet et de la CDPENAF elle a été retirée, compte tenu de son impact dans le paysage et des contraintes d'aménagement induites par le passage de lignes à très haute tension.

- De même la création d'une zone artisanale à St-Georges-sur-Layon d'une superficie d'environ 1 ha, en lieu et place d'un autre site figurant au PLU opposable dont l'impact aurait été plus fort sur le paysage et les terroirs viticoles, n'a finalement pas été retenue suite aux avis du Préfet et de la CDPENAF.

Au total en additionnant la consommation foncière théorique pour l'habitat (25.58 ha), le potentiel pour les équipements et le potentiel pour le développement économique, on arrive à un total de 65.28 ha, soit sur 11 ans un rythme annuel de 5.93 ha, répondant bien à l'objectif initial de 6.66 ha par an.

Il est important de souligner pour l'habitat, comme dans le cadre des sites en densification, que la question des densités est un moyen au service de la réduction de la consommation foncière, qui demeure l'objectif à atteindre. Dans le cas présent, cet objectif de division par 2 du rythme de consommation foncière est obtenu avec les densités suivantes pour les sites en extension (cf. détail ci-après) : entre 13 et 15 logements par hectare pour les communes hors Doué (ce qui permet de répondre aux besoins sur ces communes qui est de l'habitat individuel pur et dans quelques cas de l'habitat individuel groupé) et 21 logements par hectare pour la zone 1AUh du Fief Limousin, 16 logements par hectare pour la zone 2AUh de Soulanger (car présence d'un aléa moyen cavités sur la frange nord) et 14 logements par hectare sur le site de la rue d'Argenton car il s'inscrit dans un environnement pavillonnaire de faible densité en frange d'un espace agricole.

POTENTIEL EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE ***Zones "U" ou "1AUh" avec OAP (hors ZAC du Fief Limousin), et "2AUh"***	**15,98**	**15,83**	**15,19**	**14,3**	**217**	**108**
dont DOUE-LA-FONTAINE	**2,84**	**2,84**	**2,84**	**16**	**44**	**22**
Soulanger (2AU)	2,24	2,24	2,24	16	36	36
Rue d'Argenton (UB / OAP-DO-9)	0,6	0,6	0,6	14	8	8
dont communes hors DOUE-LA-FONTAINE	**13**	**13**	**12**	**14,0**	**173**	**86**
BRIGNE / Clos St-Jean (2AU)	1,22	1,22	1,21	14	17	
CONCOURSON / Rte des Verchers (UB / OAP-CO-2)	0,4	0,4	0,35	15	5	
CONCOURSON / Chemin de la Fontaine (1AU / OAP-CO-3)	1,18	1,18	1,08	14	15	
CONCOURSON / Chemin de la Fontaine (2AU)	1,15	1	0,9	14	13	
FORGES / Les Epinettes (1AU / OAP-FO-1)	0,78	0,78	0,78	15	12	
FORGES / Rue de la Chenevrotière (UA / OAP-FO-2)	0,16	0,16	0,14	14	2	
LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Nord (UB / OAP-LO-6)	0,76	0,76	0,76	15	11	
LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Sud (UB / OAP-LO-5)	0,62	0,62	0,62	15	9	
LOURESSE-ROCHEMENIER / Le Dahou (1AU / OAP-LO-3)	0,94	0,94	0,94	15	14	
MEIGNE / Derrière l'Eglise (1AU / OAP-ME-1)	0,81	0,81	0,81	13	11	
MEIGNE / L'Ouche Priou (2AU)	0,45	0,45	0,45	13	6	
MONTFORT / Les Chênes (1AU / OAP-MO-1)	1	1	1	14	14	
MONTFORT / Rue des Moulins (2AU)	0,38	0,38	0,38	13	5	
ST-GEORGES / Extension Le Clos Davy (1AU / OAP-GE-2)	0,99	0,99	0,93	13	12	
LES ULMES / Centre-Bourg (1AU / OAP-UL-1)	0,9	0,9	0,8	14	11	
LES VERCHERS / Route des Fontaines (2AU)	1,4	1,4	1,2	13	16	
POTENTIEL DE LA ZAC DU FIEF LIMOUSIN A DOUE-LA-FONTAINE A ECHEANCE DE CE P.L.U.i (année 2027) ***Zones "1AUh"***	**9,6**	**9,6**	**9,6**	**21**	**202**	**202**
ZAC Fief Limousin (1AU / OAP-DO-10)	9,6	9,6	9,6	21	202	202
ZAC Fief Limousin (2AU)	13,08	13,08	13,08	17	222	222
POTENTIEL TOTAL CCRDF A ECHEANCE 2027	**25,58**	**41,40**	**40,68**		**1009**	**700**
dont DOUE-LA-FONTAINE	**12,44**	**22,02**	**22,02**	**11,16**	**610**	**511**
dont communes hors DOUE-LA-FONTAINE	**13,14**	**19,38**	**18,66**	**13,31**	**398**	**189**

RECAPITULATIF

	Production de logements dans l'enveloppe urbaine*		Production de logements en extension urbaine			Nb total de lgts retenu**
	Nb théorique de lgts	Nb retenu de lgts	Nb théorique de lgts	Nb retenu de lgts	Surface maximale théorique consommée (en ha)	
DOUE-LA-FONTAINE	**365**	**287**	**246**	**224**	**12,44**	**511**
BRIGNE	19	8	17	8,5	1,22	16,5
CONCOURSON-SUR-LAYON	27	16	33	16,5	2,73	32,5
DENEZE-SOUS-DOUE	32	14	0	0	0	14
FORGES	13	7	14	7	0,94	14
LOURESSE-ROCHEMENIER	46	17	34	17	2,32	34
MEIGNE	5	2	17	8,5	1,26	10,5
MONTFORT	6	2	19	9,5	1,38	11,5
ST-GEORGES-SUR-LAYON	57	40	12	6	0,99	46
LES ULMES	36	16	11	5,5	0,9	21,5
LES VERCHERS-SUR-LAYON	20	17	16	8	1,4	25
Communes hors DOUE-LA-FONTAINE	**261**	**139**	**173**	**86,5**	**13,14**	**225,5**

** hors création de logements en redécoupage de grands logements existants ou en changement de destination*

*** attention ces chiffres intègrent les 35 lgts affichés en objectif dans la restructuration des centres-bourgs de Concourson, St-Georges et Les Verchers, étant entendu que le potentiel n'est pas complètement avéré faute d'études suffisamment avancées*

PARTIE 5 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LE POA ET LES OAP

LA JUSTIFICATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT AU SEIN DU POA

Conformément à la possibilité offerte par le code de l'urbanisme, et afin de répondre à l'enjeu d'articulation entre urbanisme et habitat, la CC de la Région de Doué-la-Fontaine intègre le Programme Local de l'Habitat (PLH) au sein de son PLUi. Dès lors, c'est l'ensemble du PLUi qui poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'habitat.

Cette intégration du PLH dans le PLUi se traduit par un enrichissement du contenu des différentes pièces du PLUi en matière d'habitat, notamment le diagnostic, le PADD et les OAP. Elle induit également une pièce supplémentaire, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), volet habitat.

Très concrètement, le cœur de la politique habitat de la CCRDF, et notamment les orientations et actions qui sont programmées à échéance 2027 se retrouvent dans :

- Le Programme d'Orientations et d'Actions qui comprend toutes les mesures et éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui intègrent les éléments liés et/ou opposables aux actions et opérations d'aménagement,
- Le règlement intègre les éléments de mise en œuvre nécessaire aux opérations.

Le POA contient la déclinaison des orientations figurant dans le PADD en matière d'habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant retenu 4 objectifs au sein de l'axe 2 « Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble », le POA se décline en 13 actions selon le détail suivant (cf. tableau ci-après). Chaque fiche action comportant :

- des modalités opérationnelles
- les acteurs et partenaires à mobiliser
- le calendrier de mise en œuvre
- les moyens financiers dédiés à l'action
- les critères d'évaluation

Axes stratégiques	Fiches-Actions
1. Accroître de façon raisonnable le parc de logements par une politique volontariste de réinvestissement des centres-bourgs et du centre-ville de Doué-la-Fontaine	1.1 Développer le parc de logements sociaux publics 1.2 Développer le parc de logements privés à loyer abordable 1.3 Favoriser l'émergence d'une offre abordable pour l'accession à la propriété 1.4 Engager des études de revitalisation des centres-bourgs
2. Améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie dans le douessin	2.1 Lancer une OPAH de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine et de développement du territoire 2.2 Améliorer l'accessibilité des logements, des équipements et des espaces publics 2.3 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
3. Prendre en compte les besoins spécifiques des habitants de la région de Doué	3.1 Compléter le dispositif d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage 3.2 Elargir aux dimensions communautaires le dispositif de gestion d'habitat spécifique 3.3 Répondre aux besoins d'habitat des jeunes
4. Accompagner le changement des politiques d'habitat par la mise en place d'une ingénierie appropriée	4.1 Proposer un dispositif de portage foncier 4.2 Organiser l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations d'aménagement 4.3 Suivre la mise en œuvre du PLH

Il convient d'apporter les précisions suivantes par rapport à la mise en œuvre de l'axe stratégique n°2 « Améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie dans le douessin » :

En cohérence avec les orientations stratégiques définies dans le PADD, les élus du Douessin ont décidé d'engager une Opération de Revitalisation du centre-ville ainsi que de 3 centres-bourgs (Les Verchers-sur-Layon, St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon) et de développement du territoire. Les objectifs et les moyens dévolus à cette opération sont très différents de ceux d'une OPAH classique. Cette différence apparaît clairement dans la comparaison des résultats de la précédente OPAH de Doué avec les objectifs globaux de l'opération de revitalisation.

	Résultats sur 5 ans	**Objectifs sur 6 ans**
	2011-2016	2016-2022
PO Energie	76	137
PO Adaptation	108	82
PO Dégradé	10	25
TOTAL PO	**194**	**244**
PB Dégradé	9	24
PB Amélioration	9	34
Autres PB	-	18
TOTAL PB sans double compte	**9**	**76**
TOTAL GENERAL	203	320

Cette comparaison met en évidence une réelle ambition pour la réhabilitation des logements locatifs, notamment les immeubles dégradés voire insalubres. Cette ambition est cohérente avec l'intention d'intervenir prioritairement dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine et les 3 centres-bourgs. Des moyens renforcés, notamment en termes d'ingénierie, sont affectés à l'opération pour assurer son succès.

Les objectifs pour les propriétaires occupants sont en revanche assez comparables aux résultats de la précédente OPAH, même si, là encore, les priorités sont données aux habitations du centre-ville et des centres-bourgs.

Les OAP aménagement peuvent notamment, conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Dans le cadre de ce PLUi, des OAP aménagements ont été réalisées :

- Pour tous les sites identifiés comme présentant un potentiel en densification, afin d'y organiser l'urbanisation pour ne pas gaspiller le foncier et qu'elle s'inscrive en cohérence avec le tissu urbain environnant, tant en termes de programme que de déplacements,
- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, c'est-à-dire les zones 1AUh pour l'habitat et 1AUy pour les activités.

Les zones 2AUh, non encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi, ne font donc pas l'objet d'OAP (à l'exception de la zone 2AUh du Fief Limousin par souci de cohérence avec la zone 1AUh contiguë ; cette OAP s'étendant même à une zone N contiguë afin d'intégrer un principe de liaison douce vers le centre-ville au sein d'un futur parc urbain). Les OAP seront à définir pour ces zones au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation.

Au niveau des OAP habitat, elles portent essentiellement sur des secteurs de faible dimension (moins de 2 ha), cela s'expliquant à la fois par le travail sur la densification au sein du tissu urbain existant et par la petite taille des communes hors Doué ; à l'exception du futur quartier du Fief Limousin qui porte au total sur environ 22.5 ha.

Les OAP activités sont aussi d'ampleur variable, de 1ha pour la ZA à créer à St-Georges, à 17.3 ha pour l'extension de la ZA de La Saulaie à Doué-la-Fontaine.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°3 OAP. Cependant, afin de différencier les OAP au niveau de leur programme, **une trame distincte est définie pour les OAP intégrant des objectifs de mixité sociale à respecter**. Les taux pour les sites de faible superficie peuvent apparaître parfois élevé (plus de 30%), mais sont directement liés à l'opérationnalité de ces programmes, les bailleurs ne se déplaçant pas pour construire seulement 2 logements. Le seuil minimal est plutôt à 4 unités, ce qui explique aussi que pour un certain nombre de sites en densification il n'a pas été retenu d'objectif de mixité sociale.

De tels objectifs ont été définis pour les OAP suivantes :

- Le secteur 1AUh du Fief Limousin à Doué-la-Fontaine : au moins 20% de logements locatifs aidés, dans la mesure où il s'agit du futur nouveau grand quartier de la ville avec à terme plus de 400 logements ; la mixité sociale s'y entend de fait et génèrera dans le cadre de la zone 1AUh environ 40 logements locatifs aidés ;

- Le secteur 1AUh du Clos Davy et le secteur à St-Georges-sur-Layon : au moins 30% de logements locatifs aidés (soit environ 4 logements), car St-Georges-sur-Layon est une des polarités secondaires du territoire disposant d'une offre en équipements, services et commerces de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants de ces logements, et car cette extension s'inscrit en prolongement d'un écoquartier au sein duquel la mixité sociale est déjà de mise ;

- Le secteur 1AUh du Dahou à Louresse-Rochemenier : au moins 35% de logements locatifs aidés (soit environ 5 logements), car Louresse-Rochemenier est une des polarités secondaires du territoire disposant d'une offre en équipements, services et commerces de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants de ces logements, et car la commune réfléchit déjà pour ce site avec l'appui du CAUE et du Conseil Départemental 49 à une opération de logements aidés pour personnes âgées ; ce site est par ailleurs idéalement situé à proximité immédiate de l'école et des autres équipements de proximité ;

- Le secteur 1AUh de l'impasse des Lauriers à Louresse-Rochemenier : au moins 40% de logements locatifs aidés (soit environ 4 logements), car Louresse-Rochemenier est une des polarités secondaires du territoire disposant d'une offre en équipements, services et commerces de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants de ces logements, et car ce site est par ailleurs idéalement situé au cœur du bourg à proximité de l'école et des autres équipements de proximité

- Le secteur 1AUh des Epinettes à Forges : au moins 25% de logements locatifs aidés (soit environ 3 logements), car la commune, bien que ne disposant pas d'école ni de commerces, a engagé dans le cadre de son écoquartier de La Marsonnière une politique de création de logements locatifs aidés pour assurer le renouvellement de sa population pour lesquels il y a bien une demande ;

- Le secteur 1AUh du Chemin de la Fontaine à Concourson-sur-Layon : au moins 30% de logements locatifs aidés (soit environ 5 logements), car la commune a besoin de renouveler sa population pour assurer des effectifs suffisants au niveau de l'école, or ce site est le plus approprié car doté d'une topographie moins contraignante que les autres sites et du bon côté de la RD par rapport à l'accès à l'école ;

- Le secteur 1AUh de l'ancien stade à Dénezé-sous-Doué : au moins 30% de logements locatifs aidés (soit environ 4 logements), car la commune a besoin de renouveler sa population pour assurer des effectifs suffisants au niveau de l'école, or ce site est idéalement situé car à proximité immédiate de l'école et des autres équipements de la commune ;

Même si des OAP ne sont pas encore définies pour les sites en 2AUh, les 3 sites concernés sur Doué devront lors de leur ouverture à l'urbanisation prévoir de telles prescriptions eu égard à leur superficie, sur les bases suivantes :

- Site de Soulanger : au moins 20% soit 7 logements ;
- Site du Chemin des Cornillières : au moins 20% soit 6 logements ;
- Site des Quatre-Vents : au moins 25% soit 4 logements.

Les OAP se présentent sous forme d'un schéma sur fond photographie aérienne, avec des principes d'aménagement représentés graphiquement et un programme écrit. L'objectif de ces OAP aménagement est bien de d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle, du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente.

Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux identifiés pour chaque site (notamment en terme de forme urbaine) ; néanmoins l'appréhension des caractéristiques du site (notamment la topographie, la présence de cavités …), les enjeux d'insertion paysagère (surtout pour les sites localisés en frange

d'urbanisation existante), les conditions d'accessibilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et cyclos) et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

Un point important est à souligner. **Nombre d'OAP exigent que l'opération se fasse d'un seul tenant.** Cela s'explique pour des raisons de cohérence d'ensemble (surtout en termes de programme quand il y a un objectif de mixité sociale à respecter), de financement des équipements, d'équilibre financier d'opération.

PARTIE 4 : EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

LES ZONES URBAINES

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

Zone UA : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Elle correspond au Centre-ville de Doué et aux Centres-bourgs de Brigné, Concourson, Dénezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers.

- **secteur UA/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- **sous-secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), centres-bourgs de Forges et St-Georges pour partie
- **secteur UAa(p)** de sensibilité patrimoniale forte, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées et la hauteur des constructions ;
  Village de Rochemenier
- **secteur UA(p)** de sensibilité patrimoniale forte et de centralité, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées, les commerces, le stationnement et la hauteur des constructions ;
  Centre-ville de Doué
- **secteur UAh** au sein duquel la hauteur maximale des constructions fait l'objet d'une règlementation spécifique;
  Villages de Douces, Soulanger et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, centre-bourg de Concourson

Zone UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.
Extensions urbaines de Doué, Concourson, Dénezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers.

- **secteur UB/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
  Extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges , Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse et du village de Rochemenier.

Zone UC : zone principalement à vocation de commerces et de services.
La Petite Champagne et site Intermarché (Doué), site de l'auberge dans le bourg (Dénezé).

Zone UE : zone à vocation d'équipements

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

Zone UY : zone à vocation d'activités

ZA existantes : La Saulaie, Les Fougerons, AFPA, La Croix-St-Marc (Doué)

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

Des secteurs et sous-secteurs indicés (t) sont créés pour tenir compte des spécificités des communes du Layon (St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon) **en termes de matériau de couverture : usage de la tuile canal ou « tige de botte ».**

Pour éviter une énumération trop longue, les secteurs et sous-secteurs indicés (t) ne sont pas repris intégralement explicitement ci-avant.

ZONE UA

Identification :

La zone UA correspond au centre-ville de Doué-la-Fontaine et aux centres-bourgs des communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges, Louresse-Rochemenier (plus les parties anciennes du village de Rochemenier et du hameau de La Bournée), Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Ulmes (plus le hameau de La Rousselière) et Les Verchers-sur-Layon.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes), ***avec la présence d'un hyper-centre sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de destination de locaux commerciaux ou de services et de permettre l'implantation de nouveaux commerces.***

Le centre-ville de Doué-la-Fontaine, du fait à la fois de cette fonction de centralité affirmée, d'une volumétrie différente des constructions (hauteurs plus importantes), et d'un intérêt patrimonial plus marqué, ***fait l'objet d'un secteur spécifique UA(p).***

Une sensibilité patrimoniale plus affirmée au niveau du village troglodytique de Rochemenier induit également la création d'un secteur spécifique UAa(p), l'indice « a » étant lié à l'absence de réseau collectif d'assainissement (cf. ci-après).

Il convient cependant de ***distinguer en termes de volumétrie des constructions les anciens villages de Douces, Soulanger et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, ainsi que le centre-bourg de Concourson-sur-Layon***, le bâti y est plus bas que dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine, mais aussi plus haut que dans les autres centres-bourgs ; un ***secteur UAh*** est donc créé pour reconnaître cette particularité.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, ***à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour les centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), pour quelques parties des centres-bourgs de St-Georges-sur-Layon et Forges et pour le hameau de La Bournée (Louresse-Rochemenier). U***n ***sous-secteur UAa*** est donc créé. Le hameau de La Rousselière (Les Ulmes) ne dispose pas non plus à ce jour de réseau collectif d'assainissement, mais il est prévu dans le zonage d'assainissement de cette commune.

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

- *BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)*
- *DENEZE / Rue Principale (UA / OAP-DE-1)*
- *FORGES / Rue de la Chenevôtière (UA / OAP-FO-2)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / La Perception (UA / OAP-DO-7)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Arrière école Soulanger (UA / OAP-DO-14)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Cholet / Avenue St-Exupéry (UA / OAP-DO-13)*
- *ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA(t) / OAP-GE-4)*

Cette zone intègre par ailleurs des espaces non bâtis (bois, parcs, jardins, terrains cultivés) qu'il convient de préserver, car ils créent des espaces de respiration, participent de la trame verte et bleue en milieu urbain et contribuent à la mise en valeur d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité.

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

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

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

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

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau des parties basses des villages de Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

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

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

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

Destination :

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Sur la ville de Doué-la-Fontaine, afin de contribuer à la revitalisation du centre-ville au niveau de sa fonction commerciale, les constructions à usage d'activités commerciales et d'activités d'hôtellerie-restauration ne sont pas autorisées en dehors du secteur UA(p) de l'hyper-centre, soit au niveau des anciens villages de Douces, Soulanger et La Chapelle. A ce niveau, seule l'extension des implantations existantes est permise, afin d'éviter une trop grande dilution de l'appareil commercial.

La gestion du stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que de ***l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*****,** des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et des résidences démontables à usage d'hébergement touristique, fait l'objet d'une approche différenciée entre les secteurs de grand intérêt patrimonial (tel l'hyper-centre de Doué-la-Fontaine et le village de

Rochemenier) où ce type d'occupation du sol est interdit et le reste de la zone UA pour lequel des prescriptions sont édictées pour veiller à une bonne intégration dans le tissu urbain.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La qualité patrimoniale de la zone UA, reconnue au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, implique l'obligation du recours au permis de démolir en application de l'article R.421-28-e du code de l'urbanisme.

La volonté de préserver la dynamique commerciale de l'hyper-centre de Doué-la-Fontaine conduit à limiter les possibilités en matière de changement de destination.

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) ***et la grande qualité architecturale de ces ensembles urbains à travers des règles précises et parfois délibérément restrictives, mais aussi différenciées pour tenir compte de certaines spécificités*** relatives à la hauteur des constructions et aux matériaux de couverture utilisés.

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

Pour le secteur UAa et le sous-secteur UAa(p), non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ***il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif*** conforme à la règlementation en vigueur.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages urbains (L.151-23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

De manière générale, la volonté de faire revenir des habitants dans les centres-bourgs et dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine, implique de limiter l'imposition de création de place de stationnement par logement créé (en construction neuve ou en changement de destination) ***à 1 place par logement créé,*** sauf dans le cas des sites de densification faisant l'objet d'OAP.

ZONE UB

Identification :

La zone UB correspond à l'urbanisation récente en extension du centre-ville de Doué-la-Fontaine et des centres-bourgs de Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges (plus le secteur de La Chapelle), Louresse-Rochemenier (plus les parties récentes du village de Rochemenier et du hameau de La Bournée), Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Ulmes et Les Verchers-sur-Layon.
Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine quelques immeubles collectifs ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies qui offre des possibilités de densification.

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

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

UBa pour des extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges (plus secteur de La Chapelle), Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse, du village de Rochemenier, du hameau de La Bournée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destination :

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

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache :

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

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

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

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger la trame végétale participant de la trame verte et bleue et de la gestion des interfaces avec l'espace agricole (L.151-23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités d'évolution encadrées.

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

ZONE UC

Identification :

La zone UC correspond aux espaces commerciaux périphériques de la Ville de Doué-la-Fontaine (La Petite Champagne et Route de Saumur), ***ainsi qu'à l'activité de restauration située à la sortie ouest du bourg de Dénezé-sous-Doué***. La zone commerciale de La Petite Champagne a cependant une vocation plus large en accueillant aussi des activités artisanales, de services, de bureaux …

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

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

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible pour la commune de Dénezé-sous-Doué / zone de sismicité modérée pour la commune de Doué-la-Fontaine).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'équipements, de loisirs, d'entrepôts commerciaux et d'hôtellerie-restauration.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UC visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie et aspect extérieur des constructions.

ZONE UE

Identification :

La zone UE est une zone à vocation d'équipements correspondant au pôle sportif et de loisirs de la coulée verte à Doué-la-Fontaine (intégrant le camping et un potentiel de développement du pôle d'équipement vers l'ouest), au siège de la communauté de commune et aux ateliers communaux et communautaires à Doué-la-Fontaine, au pôle d'équipements du bourg de Dénezé-sous-Doué et au site accueillant d'anciens séchoirs à tabac au sud du bourg de St-Georges-sur-Layon.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement**).***
Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible pour la commune de Dénezé-sous-Doué / zone de sismicité modérée pour la commune de Doué-la-Fontaine).
Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique …, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping.

Objectif des dispositions réglementaires :

Permettre le confortement des pôles d'équipements constitués ou en devenir, afin de répondre aux besoins d'une population croissante, mais toujours dans une logique d'optimisation foncière.

ZONE UY

Identification :

La zone UY correspond aux zones et sites d'activités existants sur le territoire de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine, à savoir La Saulaie, Les Fougerons, l'AFPA et La Croix St-Marc à Doué-la-Fontaine, Les Justices à Louresse-Rochemenier,

Les Rochettes à Concourson-sur-Layon, Les Fontaines et ex-site Jarny aux Verchers-sur-Layon, sites de transporteurs à Montfort et aux Ulmes.

Pour les sites de Louresse-Rochemenier, des Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Montfort et Les Ulmes, un indice « a » est ajouté, car ils ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

Destination :

La ***zone UY*** est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de bureaux, d'équipements.

Les activités commerciales, de services et d'hôtellerie-restauration sont volontairement limitées aux extensions des activités existantes (avec pour les activités de services une ouverture pour celles dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire), pour s'inscrire en complémentarité avec le commerce de centre-ville.

Une vigilance particulière est apportée aux constructions à usage d'habitation, en ne permettant que l'évolution des habitations existantes et l'édification de nouvelles habitations avec des conditions très restrictives pour ne pas favoriser le développement d'un mitage des sites d'activités par de l'habitat, ce qui engendre ensuite des problèmes de cohabitation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, d'accès et de proximité avec un espace à fort intérêt écologique (cf. ZA des Fougerons contiguë à la ZNIEFF de la plaine et carrières de Douces).

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

On distinguera différentes zones AU :

- **Zone 1AU : Zone au sein desquelles les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone**
  - **secteur 1AUh** à vocation dominante d'habitat couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - **secteur 1AUy** à vocation d'activités couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **Zone 2AU : Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.**
  - **secteur 2AUc** principalement à vocation de commerces et de services
  - **secteur 2AUh** à vocation dominante d'habitat

ZONE 1AU

Identification :

***La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal*,** au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

- ***secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***
  - *BRIGNE / Rue St-Aignan (1AUh / OAP-BR-2)*
  - *CONCOURSON / Chemin de la Fontaine (1AUh / OAP-CO-3)*
  - *DENEZE / Ancien stade (1AUh / OAP-DE-2)*
  - *FORGES / Les Epinettes (1AUh / OAP-FO-1)*
  - *LOURESSE-ROCHEMENIER / Impasse des Lauriers (1AUh / OAP-LO-1)*
  - *LOURESSE-ROCHEMENIER / Le Dahou (1AUh / OAP-LO-3)*

- *MONTFORT / Les Chênes (1AUh / OAP-MO-1)*
- *ST-GEORGES / Extension Le Clos Davy (1AUh / OAP-GE-2)*
- *LES ULMES / Centre-Bourg (1AUh / OAP-UL-1)*
- *DOUE-LA-FONTAINE / Le Fief Limousin (1AUh / OAP-DO-10)*

☞ ***sous-secteur 1AUha au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;***

- *MEIGNE / Derrière l'Eglise (1AUha / OAP-ME-1)*

- ***secteur 1AUy à vocation dominante d'activités couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :***
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension ZA La Saulaie (1AUy / OAP-DO-4)*

☞ ***sous-secteur 1AUya au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;***

- *LOURESSE-ROCHEMENIER / Extension ZA Les Justices (1AUya / OAP-LO-4)*
- *LES VERCHERS / Extension ZA Les Fontaines (1AUya / OAP-VE-3)*

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

Cette zone intègre des haies qui participent de la trame verte et bleue et vont faciliter l'intégration de ces extensions urbaines.

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

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

Les sites composant la zone 1AU ont fait l'objet, dans le cadre du présent PLUi, d'investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations n'ont pas révélé la présence de zones humides.***

Destination :

Il convient donc tout d'abord d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

En fonction des secteurs (1AUh ou 1AUy), les vocations sont donc distinctes :

- ***habitat et ce qui peut être compatible en 1AUh*** (comme les équipements, les bureaux, les services pour tous les sites, et également les activités artisanales pour le site du Fief Limousin à Doué-la-Fontaine compte tenu de son ampleur et de son positionnement sur des axes structurants),
- ***activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de bureaux, d'équipements en 1AUy***, avec pour les activités de services une ouverture pour celles dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres zones urbaines ou à urbaniser du territoire ; une vigilance particulière est apportée aux constructions à usage d'habitation, en ne permettant l'édification de nouvelles habitations qu'avec des conditions très restrictives pour ne pas favoriser le développement d'un mitage des sites d'activités par de l'habitat, ce qui engendre ensuite des problèmes de cohabitation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), ***et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.***

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place pour traduire les principes d'aménagement définis au niveau des OAP, tant en termes de programme (quantitativement et qualitativement), de desserte, d'implantations et de hauteur des constructions, que d'espaces libres et plantations, afin de permettre une extension urbaine à la fois cohérente avec le tissu urbain environnant et l'espace agricole ou naturel qui peut être contigu.

Ainsi, l'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est-elle mise en œuvre pour protéger la trame végétale existante participant de la trame verte et bleue et de la gestion des interfaces avec l'espace agricole (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Pour les sous-secteurs 1AUha et 1AUya, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ***il est imposé la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif*** conforme à la règlementation en vigueur.

Au niveau du stationnement, l'objectif est bien de répondre au maximum aux besoins sur les parcelles privées, dans la mesure où la densité du tissu urbain le permet, ***tout en ouvrant la porte à des possibilités de mutualisation au niveau du secteur 1AUy,*** afin de contribuer à la réduction de la consommation foncière.

ZONE 2AUh

Identification :

La zone 2AUh est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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

- ***secteur 2AUc principalement à vocation de commerces et de services, non ouverts dans l'immédiat à l'urbanisation :***
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension La Petite Champagne 2AUc*

- ***secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation :***
  - *BRIGNE / Clos St-Jean 2AUh*
  - *CONCOURSON / Chemin de la Fontaine 2AUh(t)*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Soulanger 2AUh*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Chemin des Cornillères 2AUh*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Les Quatre Vents 2AUh*
  - *DOUE-LA-FONTAINE / Extension Le Fief Limousin 2AUh*
  - *MEIGNE / L'Ouche Priou 2AUha*
  - *MONTFORT / Rue des Moulins 2AUha*
  - *LES VERCHERS-SUR-LAYON / Route des Fontaines 2AUh(t)*

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

Cette zone intègre des haies qui participent de la trame verte et bleue et vont faciliter l'intégration de ces extensions urbaines.

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

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

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols *– cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement****).***
Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

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

Les sites composant la zone 2AU ont fait l'objet, dans le cadre du présent PLUi, d'investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations n'ont pas révélé la présence de zones humides.***

Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement à moyen et long terme des communes de a Région de Doué-la-Fontaine. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectif des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement spécifique sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

Zone correspondant aux secteurs du territoire communautaire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées du bâti existant ; hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ap est créé, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), compte tenu de 2 motifs non cumulatifs :

- Une sensibilité paysagère très forte (Coteaux du Layon, abords du village de Rochemenier, butte d'Argentay (Les Verchers-sur-Layon), approche Est du village de Meigné, franges sud et nord-ouest de l'agglomération de Doué-la-Fontaine, et terrain au 1er plan en léger surplomb entre la route de Saumur et la déviation de Doué-la-Fontaine ;
- Un potentiel de développement urbain à plus long terme nécessitant qu'il n'y ait pas de bâtiment agricole qui viennent s'implanter : entrée Est de la ville de Doué-la-Fontaine entre l'extension de la ZA de La Saulaie et la rue d'Anjou.

Un secteur Avp est créé, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de très grande qualité qu'il convient de préserver au maximum de toute artificialisation (AOC Coteaux de Saumur, Coteaux du Layon et Anjou-Villages). Au niveau des Coteaux du Layon, les terroirs viticoles de très grande qualité présentant également un intérêt paysager fort sont directement intégrés au secteur Ap, qui recouvre de toute façon le même niveau de prescriptions réglementaires que le secteur Avp.

Un secteur Av est créé, pour identifier les autres terroirs viticoles (AOC Anjou et AOC Saumur). Il n'y a pas d'incidence en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans ce secteur par rapport au règlement de la zone A générique, mais cet affichage permet de prendre immédiatement conscience de l'intérêt agronomique des parcelles concernées.

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

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ☞ **secteur At** : STECAL activités et /ou hébergement touristiques pour lesquels un règlement très ciblé est mis en place, afin de permettre un développement des activités tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux des sites concernés
  At1 Hébergement en roulotte à Cru (Meigné)
  At2 Le Village de Forges (Dénezé)
  At3 Projet d'hébergements touristiques insolites à Linière (Brigné)

- **secteur Ab** : STECAL reconnaissant des sites existants de sédentarisation des gens du voyage
  Ab1 Rte des Verchers (Doué), La Cerisaie (Les Verchers)
  Ab2 Montfief (Doué)

- **secteur Ac** : STECAL autorisant les carrières au niveau d'un site aujourd'hui non exploité mais présentant un potentiel très intéressant pour une ressource désormais rare sur le territoire, les blocs de grison utilisés en réhabilitation du bâti traditionnel douessin
  Le Clos Melon (Doué)

- **secteur Ah** : STECAL hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti.
  Il s'est agi de trouver un équilibre entre les zones constructibles des bourgs répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services, voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Or la configuration du territoire, avec de nombreux hameaux qui pour nombre d'entre eux étaient constructibles aux documents d'urbanisme antérieurs, a conduit à définir un statut intermédiaire avec le STECAL Ah dont la finalité est de permettre le maintien d'une vie dans ces hameaux à travers la réappropriation du bâti existant ; objectif en lien direct avec l'axe du PADD mettant au cœur du projet la valorisation du patrimoine bâti. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des extensions possibles, des changements de destination, de l'édification d'annexes …, tant pour l'habitat que les activités, le périmètre du secteur Ah définissant spatialement le champ du possible. En revanche la création ex-nihilo en neuf d'une nouvelle habitation ou d'une nouvelle activité artisanale n'est pas possible.
  Le choix des hameaux classés en Ah repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau (cela n'a pas été reconnu pour de l'habitat épars, 3-4 maisons, au sein de la zone A) et sur l'absence d'enjeux agricoles forts au sein même du hameau, notamment en termes de présence d'activités d'élevage. Le but est bien de maintenir une mixité fonctionnelle au sein de ces hameaux (habitat, activités agricoles compatibles avec la proximité d'habitations, activités artisanales, de services, de bureaux).
  Les Moulins et Linières (Brigné), Villeneuve, Saugré, La Rue et La Carte (Dénezé), Cru (Meigné), Lande Elevée, La Chenevôtière et La Marsonnière (Forges), Le Moulin Cassé et La Motelle (Les Ulmes), Baugé, Les Hautes-Fontaines, Les Basses-Fontaines, Artenay, Argentay, La Trotinière, Beauvais, Ligné, L'Aveau et Savonnière (Les Verchers), Les Rochettes et Cossé (Concourson), Méa et La Raguenière (St-Georges)

- **secteur Ak** : STECAL aire d'accueil existant et projet de terrain de passage des gens du voyage
  (Doué)

- **secteur Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone
  Boulanger (St-Georges), Brocante-Cabaret (St-Georges), entreprise de TP (Concourson), silos (Dénezé, St-Georges, Louresse), entreprise de matériel agricole (Doué), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)

- **secteur Az** : STECAL équipement public (station d'épuration …)

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

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

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

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau des parties basses des villages de Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

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

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

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

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides pré-localisées par la DREAL ou le SAGE Layon-Aubance. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLUi ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.
Dans le cas contraire, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, des investigations de terrain ont été menées sur le site faisant l'objet d'un projet d'hébergements touristiques insolites à Linières (secteur At3 à Brigné) dans le cadre du présent PLUi, ***au titre des zones humides*** au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations ont révélé la présence d'une zone humide.*** Elle est donc identifiée au Règlement – Document graphique avec une trame spécifique.

Destination :

Dans la zone A, dans le respect de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone. Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.
L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.
Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

La création même de certains secteurs, dans un but de protection des paysages ou de la richesse agronomique des sols (Ap, Avp, As), induit de facto des occupations et utilisations du sol autorisées plus restreintes qu'au sein de la zone agricole générique.

Le STECAL Ah a, comme précisé ci-avant, vocation à permettre une réappropriation du bâti existant au sein de ces hameaux pour les faire vivre dans une optique de mixité fonctionnelle. Tous les leviers sont donc utilisés (extensions, changements de destination, annexes) pour permettre une telle évolution tout en veillant à rester compatible avec la protection de l'espace agricole environnant.

Les autres STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à travers notamment la création des secteurs Ah au sein desquels le recours au permis de démolir est imposé compte tenu de leur intérêt patrimonial, et l'identification dans le reste de la zone A d'éléments de patrimoine à conserver, au titre de l'article L.153-9 du code de l'urbanisme,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

En outre, pour le secteur At3 à Brigné au sein duquel une zone humide a été identifiée, des dispositions règlementaires spécifiques sont édictées pour assurer la préservation de la zone humide dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des habitations existantes, hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE N

Identification :

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un secteur Nf est créé ***pour identifier les grands massifs boisés du territoire communautaire*** sur les communes de Meigné, Les Ulmes, Dénezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier, Brigné et Les Verchers-sur-Layon.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N peut faire l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

☞ ***Un secteur Nd*** est créé ***pour identifier les grandes propriétés (château, manoir …) et leur parc,*** afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

Il y a en effet pour ces propriétés une réalité économique à prendre en considération du fait des coûts engendrés par l'entretien et la restauration de ce patrimoine. Il est donc important de permettre des ouvertures en termes de changement de destination pour couvrir les champs de l'habitation, la culture, du tourisme, des loisirs, du social, de l'enseignement, de la formation, des équipements, de la restauration, de l'hébergement touristique ; des usages qui ont déjà cours dans certaines de ces propriétés aujourd'hui de manière plus ou moins développée cependant.

Il est aussi important de permettre une extension limitée des bâtiments existants pour ces usages qui ne sont pas de l'habitation, extension qui ne pourrait pas être permise si l'on n'était pas en STECAL. Cette extension, limitée à 30% d'emprise au sol, s'entend cependant en cumul de l'emprise au sol de tous les bâtiments existants, afin de pouvoir envisager la mise en place de projets structurants et non pas un saupoudrage bâtiment par bâtiment. Néanmoins, un garde-fou est édicté en conditionnant cette augmentation d'emprise au sol de 30% à ce qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité architecturale et paysagère du site.

Enfin compte tenu de ces possibilités de développement d'activités induisant nécessairement un accueil du public, il est nécessaire de prévoir a minima quelques possibilités de constructions nouvelles ou d'aménagements nouveaux. Mais l'ouverture doit rester d'ampleur limitée, en l'absence d'un projet précis, au risque d'une dénaturation de ces sites. Des restrictions sont donc apportées en la matière dans le règlement (exemple : constructions nouvelles limitées à des constructions de faible emprise dont l'usage ne peut pas être

assuré dans les bâtiments existants ainsi qu'à la réalisation de piscine). Par ailleurs, la plupart du temps une grande partie des espaces non bâtis est protégée en tant que parc.

Dix huit propriétés ont ainsi été identifiées de cette manière dans le PLU : Châteaux de Maurepart et Boisairault (Brigné), Château d'Echeuilly, Bussy-Fontaines et Baugé, La Commanderie, Les Douves (Les Verchers), Château de Launay (Louresse), Châteaux de La Tremblaye et La Brétaudière, Le Portail (Meigné), Saugré, Virolais et Abbaye de Chavais (Dénezé), Châteaux des Mines et de Fougerolles, Le Grand Champ Loin, Gaubau (St-Georges).

- **secteur Nj** : STECAL pour identifier des ensembles de jardins familiaux localisés aux franges de l'urbanisation
  Doué-la-Fontaine, St-Georges-sur-Layon
- **secteur Nl** : STECAL destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle
  aires de jeux et de loisirs (St-Georges-sur-Layon), plan d'eau (Louresse-Rochemenier), aires de jeux, plan d'eau, stade (Les Verchers-sur-Layon), aire de loisirs (Brigné), aire de jeux et de loisirs, terrain de paintball (Forges), centre de loisirs (Doué-la-Fontaine), espace vert de détente (Montfort)
- **sous-secteur Nlc** : STECAL autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des 2 campings existants à Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon, en leur conservant quelques possibilités d'extension
- **secteur Np** : STECAL protection et valorisation de monuments et sites à caractère patrimonial implantés sur Doué-la-Fontaine : *Les Perrières, Le Château de Soulanger et La Motte carolingienne*
- **secteur Nr** : STECAL identifiant les sites existants (Linière à Brigné et Sous la Barre à Doué-la-Fontaine) et potentiels (Le Clos Melon à Doué-la-Fontaine suite à l'arrêt d'une exploitation de carrière) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement de déchets
- **secteur Nt** : STECAL activités touristiques pour lesquels un règlement très ciblé est mis en place, afin de permettre un développement des activités tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux des sites concernés
  Nt1 Terre de Rose / L'escale des Minières (Doué-la-Fontaine)
  Nt2 Les Chemins de la Rose (Doué-la-Fontaine)
- **sous-secteur Ntz/Ntza** : STECAL correspondant au site du Bioparc, pour lequel un règlement spécifique est édicté, afin de permettre un développement des activités tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux du site. Le sous-secteur Ntza correspond à la partie du site restant en assainissement non collectif
  Bioparc (Doué-la-Fontaine)
- **secteur Nw** : STECAL permettant la mise en place d'un champ photovoltaïque en lieu et place de l'ancienne décharge de Montfort
- **secteur Nx** : STECAL activités reconnaissant les espaces de manœuvre utilisés par l'AFPA à Doué-la-Fontaine nécessitant d'y autoriser les affouillements et exhaussements
- **secteur Ny** : STECAL activités reconnaissant un site existant pour lequel il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation naturelle de la zone
  activité route de Martigné (Louresse-Rochemenier)
- **secteur Nz** : STECAL équipement public (station d'épuration …)

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

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

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

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Layon au niveau des parties basses des villages de Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et St-Georges-sur-Layon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

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

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

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

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides pré-localisées par la DREAL ou le SAGE Layon-Aubance. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLUi ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides.
Dans le cas contraire, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, des investigations de terrain ont été menées sur le site de l'extension du camping de Concourson-sur-Layon (secteur Nlc(t)) et sur l'extension du site de stockage de déchets à Linières (Brigné), dans le cadre du présent PLUi, ***au titre des zones humides*** au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. ***Ces investigations ont révélé la présence de zones humides.*** Elles sont donc identifiées au Règlement – Document graphique avec une trame spécifique.

Destination :

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.
Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

Le STECAL Nd, comme précisé ci-avant, ***a vocation à permettre la valorisation d'un potentiel bâti au niveau de grandes propriétés dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère. Des***

possibilités de changement de destination, extension et constructions nouvelles sont offertes, mais avec un encadrement précis à chaque fois, pour tenir compte notamment des enjeux agricoles, paysagers et architecturaux en présence.

Les autres STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, ainsi qu'une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi au sein des secteurs Nd créés le recours au permis de démolir est imposé compte tenu de leur intérêt patrimonial, afin que tout projet de démolition soit examiné au cas par cas.

En outre, pour les secteurs Nlc(t) (camping de Concourson-sur-Layon) et Nr (extension du site de stockage de déchets inertes à Brigné) au sein duquel des zones humides ont été identifiées, des dispositions règlementaires spécifiques sont édictées pour assurer la préservation de ces zones humides dans le cadre de la mise en œuvre des projets.

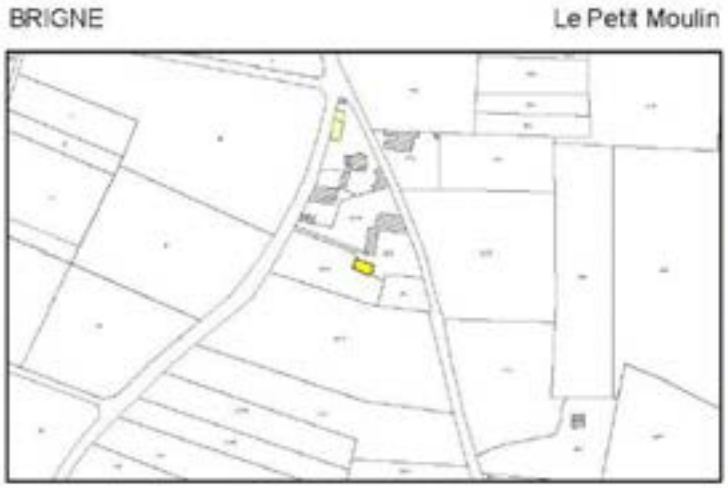
L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS EN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE « A » ET « N »

Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au Règlement – Documents graphiques *« les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».*

Pour la **détermination des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, les critères de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire ont été pris en compte à l'exception du critère « aptitude du terrain à l'assainissement autonome », dans la mesure où aujourd'hui il existe des solutions techniques quel que soit la nature du terrain :

- Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante,
- Bâtiment et/ou installation agricole situé à plus de 100 m (en tenant compte des contraintes de développement futur de l'exploitation), distance portée à 150 mètres par rapport à un bâtiment d'élevage,
- Valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre),
- Potentiel du bâti à transformer (emprise au sol minimale de 100 m², hauteur suffisante pour ne pas avoir à être réhaussé),
- Accessiblité,
- Desserte par les réseaux (présence du réseau d'eau potable à moins de 100 m de l'entrée de la propriété, desserte électrique).

Dans la mesure où le territoire communautaire est composé de nombreux hameaux d'une certaine importance faisant l'objet d'un classement en Ah avec une gestion des possibilités de changement de destination par le règlement écrit, le nombre de bâtiments spécifiquement identifiés avec changement de destination possible au sein des zones A et N est somme toute assez limité : 38 bâtiments identifiés.
Ces bâtiments font chacun l'objet d'une localisation sur le cadastre avec photo(s) qui est annexée au Règlement écrit (un exemple est présenté ci-dessous).



Afin de permettre une préservation et une mise en valeur de ce patrimoine bâti identitaire du douessin, il a été décidé d'ouvrir le changement de destination aux usages suivants : création d'une habitation nouvelle, activité d'hébergement touristique. Par ailleurs, pour éviter toute dénaturation de ce patrimoine bâti, les extensions et surélévations de ces bâtiments sont expressément interdites.

Il convient cependant de préciser que les bâtiments identifiés sont non contigus de l'habitation existante. Dans le cas d'une habitation prolongée par des écuries ou dépendances, il a été décidé de ne pas procéder à une identification graphique, mais de permettre par le règlement écrit l'extension d'une habitation existante par changement de destination. Contrairement à l'extension en neuf qui est plafonnée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, l'extension en changement de destination n'est pas plafonnée afin que la totalité du bâti puisse être réutilisée. Cela est apparu plus en adéquation avec l'objectif premier de permettre la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

LA PROTECTION DE LA TRAME VEGETALE ET DU PATRIMOINE PAYSAGER

Au titre des espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme permettent de soumettre les espaces boisés d'une commune aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Le territoire de la CCRDF dispose d'une part significative de boisement concentrée sur sa frange nord (commune de Les Ulmes, Meigné, Dénezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier), ainsi qu'à l'ouest entre Louresse-Rochemenier et Brigné (secteur de Launay, Maurepart, Boisairault) et un peu au sud sur Les Verchers-sur-Layon. Il s'agit soit de forêts communales, de la Forêt Domaniale de Milly, ou de bois privés gérés avec des plans simples de gestion, mais aussi d'autres bois privés plus morcelés.

Consciente de l'importance de l'exploitation de la forêt sur le territoire communautaire (et donc de son rôle économique), et à la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière, il a été décidé de n'utiliser l'outil Espace Boisé Classé que pour des boisements présentant un intérêt écologique ou paysager (intégration d'éléments bâtis au niveau des espaces agricoles et naturels) **et** qui ne font pas l'objet de modes de gestion encadrés ; les grands espaces forestiers gérés étant classés en Nf sans EBC.

Au total, sont ainsi protégés, dans le PLUi, au titre des espaces boisés classés : 1102 ha.

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour protéger des boisements (bois, alignements, arbres isolés), des parcs, des jardins et des haies, un autre outil, plus souple, peut être utilisé : l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui précise que le règlement peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Dans un souci de cohérence avec le parti d'aménagement retenu, qui affiche notamment comme axe 3 « Développement durable, valorisation patrimoniale et préservation des ressources, lignes directrices du projet de territoire douessin » et avec des objectifs associés mettant en avant la valorisation du patrimoine (qu'il soit notamment naturel et paysager) et la préservation et la mise en valeur de la richesse écologique du douessin, la CCRF a utilisé cet outil pour **protéger diverses formations végétales ou des espaces de respiration (bois, parcs et jardins, terrains cultivés),** essentiellement au niveau des espaces urbanisés existants, mais aussi au niveau de quelques ensembles bâtis présents au sein de l'espace agricole (notamment les grandes propriétés faisant l'objet de STECAL Nd), afin de maintenir des continuités écologiques, préserver l'équilibre végétal bâti, préserver un patrimoine végétal et un cadre paysager associés à des ensembles bâtis à valeur patrimoniale (notamment troglodytique) et préserver la présence de poumons verts participant de la trame verte et bleue à l'échelle tant intercommunale que de chaque commune prise individuellement.

Exemple au titre du maintien d'une continuité écologique (CONCOURSON / abords du Layon)

Exemple de préservation d'un équilibre végétal/bâti directement lié à la présence de zones sous-cavées en milieu urbain (BRIGNE)

Exemple de préservation d'un cadre paysager associé à un ensemble bâti à valeur patrimoniale (MONTFORT)

Exemple de préservation d'un cadre paysager associé à un ensemble bâti à valeur patrimoniale (ROCHEMENIER)

L'utilisation de cet outil, plus souple que l'espace boisé classé, permet de tenir compte que les terrains ou parties de terrain concernés sont liés à des ensembles bâtis ou troglodytiques pour lesquels il faut permettre un minimum d'évolution, tout en ne remettant pas en cause le caractère boisé, arboré ou naturel de l'espace considéré. Ainsi, ne pourront être permises dans ces espaces que :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage …, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,
- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- dans le cadre d'un projet de mise en valeur d'un troglodyte, les constructions en appui sur la façade troglodytique sont autorisées, sous réserve de justifier d'une qualité architecturale participant à la valorisation du paysage troglodytique.

- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

L'important, quand cet outil est utilisé en zone urbaine, est surtout de ne pas permettre la réalisation d'une construction principale, car elle viendrait altérer l'entité protégée. Il s'agit donc bien à travers l'usage de cet outil de trouver un équilibre entre la densification des tissus urbains (qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière), et les objectifs de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la biodiversité, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le même esprit (préservation de la trame verte et bleue et/ou intégration dans le paysage de bâtiments, installations ou activités), **de nombreuses haies, quelques alignements d'arbres et des arbres isolés ont aussi été protégés** au sein du territoire communautaire.

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au « Règlement - Documents graphiques » doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires (exemple : replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité arborée du secteur) comme précisé à l'article 13 du règlement des zones concernées.

58 ***Eléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

Arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	*13 sujets*
Haie et alignement d'arbres préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	*134 km*
Parc et/ou jardin protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	*59.5 ha*
Bois protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	*50.4 ha*

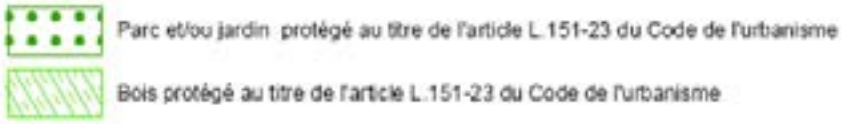
LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

Au-delà du classement en zone agricole, avec la création de secteurs spécifiques pour tenir compte de l'identité viticole du territoire, le PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine a utilisé 3 outils réglementaires spécifiques pour prendre en compte les enjeux agricoles :

- l'identification en zones urbaines de terrains cultivés à protéger correspondant à des vignes ou des ensembles de jardins potagers, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (22 ha concernés) ; pour ces terrains les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, ainsi qu'aux abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m² avec des conditions d'intégration dans le paysage (couverture de teinte schiste et façades en bois de teinte foncée).

Terrain cultivé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

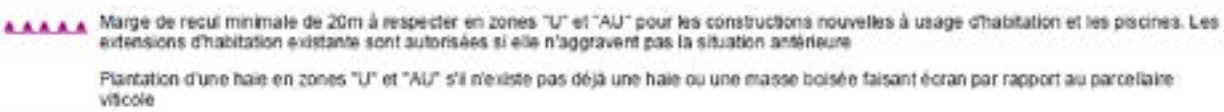
- l'identification en zone urbaine, en limite d'un espace agricole, de parcs et jardins ou bois à protéger, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, afin d'éviter une urbanisation de second ou troisième rang pouvant conduire à des problèmes de cohabitation avec les activités agricoles, et donc à l'inverse plutôt conserver un espace tampon ;



Exemple La Chapelle à FORGES

Exemple Les Ardillers à DOUE-LA-FONTAINE

- l'identification, des zones de contact entre des secteurs constructibles ou urbanisables, et des terroirs viticoles faisant l'objet d'une protection au titre des Appellations d'Origine Contrôlée (ou AOP), afin d'imposer le respect d'une marge de recul de 20 mètres pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines (les extensions d'habitation existante étant possibles si elles n'aggravent pas la situation antérieure), et la plantation d'une haie (côté zone « U » ou « AU ») s'il n'existe pas déjà une haie ou une masse boisée faisant écran par rapport au parcellaire viticole. La mise en place de telles zones « tampon » résulte directement de l'application des orientations de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire.



LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

L'axe 3 du PADD met clairement au cœur du projet de territoire la valorisation patrimoniale, qui est déclinée au niveau de l'objectif 2 de cet axe 3 : « Le patrimoine, faire d'un atout un moteur de l'attractivité du territoire et un axe de développement à travers sa valorisation ». Une étude pour la mise en place d'une AVAP sur une partie du territoire communautaire a été menée parallèlement à l'élaboration du PLUi une fois cet axe 3 du PADD affirmé. Elle n'a pu être finalisée dans le même calendrier, mais a cependant nourri la réflexion au stade de la traduction règlementaire.

Ainsi, tout le travail présenté ci-avant sur la protection de la trame végétale, mais aussi sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles et naturelles, ou encore sur les OAP, participe de la boîte à outils « patrimoine » du PLUi.

Cependant par rapport au patrimoine bâti, deux figurés complémentaires ont été utilisées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme *(« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »)* :

- un pour identifier, au niveau des sites projet d'OAP, des murs à conserver (1.2 km de murs concernés) ;

Mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- un pour identifier au sein des zones agricoles et naturelles les éléments de patrimoine à protéger qui ne peuvent être démolis (cf. prescription écrite à l'article 2 des zones concernées) ; dans les autres zones (UA) ou secteurs (Ah, Nd) à fort intérêt patrimonial le recours au permis de démolir est rendu obligatoire à l'article 2, afin de pouvoir procéder au cas par cas.

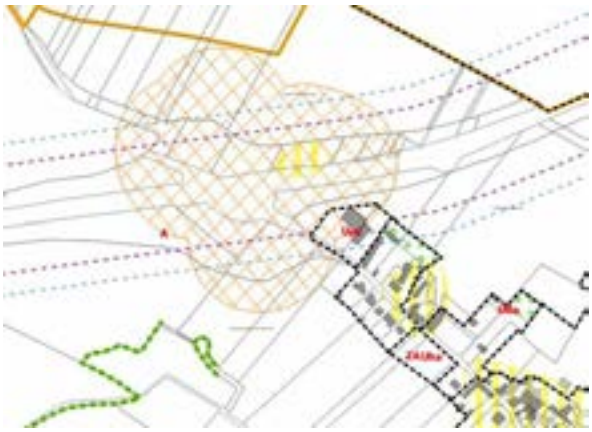
  97 éléments de patrimoine ont ainsi été identifiés, en se répartissant de la manière suivante : Château (2), Croix Calvaire (33), Demeures (9), Dolmens (5), Ferme (1), Loge de vignes (10), Moulin (14), Lavoirs sources (18), Pigeonnier (1), Polissoir (1), Prieuré (1), Puits (1), Tour (1).

Patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

LES ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le Porter à la Connaissance du Préfet identifie sur le territoire communal des entités ou sites archéologiques, cartographiés soit sous forme d'un symbole rond, soit avec une délimitation cadastrale précise. Ces données sont reportées au Règlement – Documents graphiques, et mention est faite à l'article 2 du règlement écrit des zones concernées qu'il conviendra de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie pour les terrains concernés lors de demande d'autorisation d'urbanisme.



Zone de sensibilité archéologique

Ainsi, lorsque des aménagements concernent des terrains touchés par un site ou une entité archéologique, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) dans le cadre de l'article 7 du décret n° 2004-490, les demandes de permis de construire, de démolir, les demandes de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

Il est également rappelé :

- en application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, que les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être immédiatement signalées au Maire, lequel préviendra aussitôt la D.R.A.C. ;
- en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES MARES

Dans le respect des dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme du département de Maine-et-Loire révisée, les zones humides prélocalisées par la DREAL et par le SAGE Layon-Aubance ne sont pas identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, en ce sens qu'il ne s'agit pas d'un inventaire précis.
En effet, la pré-localisation par photo-interprétation est un pré-repérage devant impérativement donner lieu à un travail de terrain pour tout projet en phase pré-opérationnelle, les zones humides devant être délimitées précisément sur la base des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009 (critères floristiques et pédologiques) au titre de la loi sur l'eau.

Elles sont donc reportées sur un plan annexé au dossier de PLUi, et mention en est faite dans le chapeau introductif du règlement de chaque zone, afin de sensibiliser la population à cette problématique.

La CCRDF n'ayant pas souhaité élaborer un inventaire des zones humides sur son territoire, seules, dans le cadre de l'évaluation des incidences du projet de PLUi sur l'environnement, des investigations de terrain ont été menées par THEMA Environnement, sur la base des critères floristiques et pédologiques, au niveau des sites potentiels d'accueil d'un développement urbain (habitat ou économie) **ou d'un aménagement particulier** (ex. : site de stockage de déchets, site envisagé pour le développement d'une activité d'hébergement touristique …).

Dans le cadre de ces investigations, des zones humides ont été trouvées sur 3 sites : camping de Concourson (Nlc(t)), site projet d'un hébergement touristique à Brigné (At3) et site potentiel pour le stockage de déchets à Brigné (Nr). **Elles sont identifiées au Règlement – Documents graphiques avec des prescriptions écrites associées aux articles 1 et 2 des zones concernées.**

Zone humide recensée dans le cadre de l'Evaluation Environnementale du PLUi

Au sein des zones A et N il n'y a pas eu d'investigations de terrain de menées pour les zones humides, les projets agricoles (constructions, plans d'eau d'irrigation, drainage …) devront s'assurer qu'ils ne portent pas atteinte à une zone humide au sens de ces arrêtés

Enfin, au titre de la protection et la mise en valeur de la trame bleue, un certain nombre de mares existantes a aussi été identifié via l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Mare ou étang protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

L'une des particularités du territoire douessin est la présence d'un risque important de mouvement de terrain du fait de l'existence de zones sous-cavées, relevant majoritairement de l'existence de troglodytes de plaine (notamment sur la commune de Doué-la-Fontaine et le village de Rochemenier). Ce risque a fait l'objet en 2010 d'un Atlas des Cavités de la Région Saumuroise, réalisé par le Laboratoire Central des Ponts et Chaussées d'Angers. Cependant la connaissance de ce risque ne peut en aucun cas être exhaustive, car il n'existe pas d'investigations systématiques … des découvertes fortuites de caves se font régulièrement sur le territoire au gré de certains travaux ou suite à des affaissements ou effondrements de bâtiment.

Dès lors le choix a été fait dans le présent PLUi :

- de reporter, au Règlement – Documents graphiques, une trame correspondant aux terrains identifiés dans l'Atlas des Cavités de la Région Saumuroise comme étant concernés par un aléa de mouvements de terrain ; la référence à l'aléa faible a été retenue, pour sensibiliser un maximum la population en couvrant le risque potentiel le plus large ;

Terrains identifiés dans l'Atlas des Cavités de la Région Saumuroise comme étant concernés par un aléa mouvement de terrain (Source : Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers, sept.2010)

- de préciser également, en introduction du Règlement écrit de chaque zone, qu'il ne s'agit en aucun cas d'une connaissance exhaustive du risque et qu'il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.
  En effet, il n'est pas possible à ce stade, et certainement pas souhaitable, d'interdire de facto toute construction dans les secteurs concernés (sauf vraiment pour des endroits bien précis comme les Perrières où la présence de caves cathédrales en dessous ne permet pas d'envisager de constructions au-dessus), car c'est plus une appréciation au cas par cas, à partir d'études géotechniques, qui permet de savoir ce qu'il est possible de faire et dans quelles conditions. Sachant, qu'en matière de risque de mouvement de terrain lié à la présence de zone sous-cavée, le risque le plus important est certainement l'absence d'entretien et l'abandon des cavités.

- La prise en compte des risques se traduit également par **le report de la zone inondable de l'Atlas des zones inondables du Layon** au Règlement – Documents graphiques pour attirer l'attention des pétitionnaires.

Atlas des zones inondables

Au titre de la prise en compte des risques et des nuisances, figurent également au Règlement – Document graphique :

- **l'identification des axes concernés par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 portant classement d'infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores ;**

Largeur de 100 m affectée par le bruit de part et d'autres des voies de circulation bruyantes

- l'identification des portions de voies sur lesquelles la création d'accès automobile direct est interdite, qui le plus souvent vient en complément d'un principe défini dans une OAP ;

Création d'accès automobile direct interdit

- la prise en compte du **classement à grande circulation de la RD960** (Saumur-Cholet) **et de la RD761 dans sa section Montreuil-Bellay / contournement de Doué-la-Fontaine** se traduit par le **report, en dehors des espaces urbanisés, de la marge de recul de 75 m de l'axe de ces voies** pour les constructions et installations en application des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.

Bande inconstructible de 75m, loi Barnier (art.L.111-1-4 du Code de l'urbanisme)

Au niveau de la zone 1AUh(t) Chemin de la Fontaine à Concourson-sur-Layon cette marge de recul de 75 m n'est pas reportée car une OAP a été définie et des prescriptions règlementaires associées afin de justifier d'un projet urbain prenant en compte les 5 critères retenus à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Ainsi au niveau de la sécurité, en concertation avec le Conseil Départemental, a-t-il été décidé d'interdire tout accès direct sur la RD960 et d'aménager en revanche un nouveau carrefour sur cette RD correspondant au débouché de la voie de desserte interne du site.

La zone 2AUh(t) contiguë est en revanche toujours concernée par la marge de recul de 75 m, car elle n'est pas ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation et ne fait donc pas l'objet à ce jour d'une OAP. C'est lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, de la définition d'une OAP et de prescriptions réglementaires associées, que la marge de recul pourra être modulée.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour lesquels les dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent : *« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.»

Trente emplacements réservés au sens de l'article L. 151-41 alinéas 1 à 3 du Code de l'urbanisme ont été définis au profit des différentes communes de la CCRDF et du Conseil Départemental de Maine-et-Loire :

Emplacement réservé (art.L. 151-41-1° à 3° du Code de l'urbanisme)

BRIGNE

Un emplacement réservé (ER-BR-1) est institué pour permettre l'extension du cimetière.

Un emplacement réservé (ER-BR-2) est institué pour permettre la création d'une voie d'une emprise de 4 mètres, afin de desservir une zone 1AUh depuis la rue Saint-Jean.

CONCOURSON/LAYON

Un emplacement réservé (ER-CO-1) est institué pour permettre au Conseil Départemental de maîtriser la totalité du foncier nécessaire à la réalisation de la déviation du bourg de Concourson/Layon.

DOUE-LA-FONTAINE

Un emplacement réservé (ER-DO-1) est institué pour permettre l'aménagement d'une connexion entre l'école de Soulanger et la partie centre de loisirs / restaurant scolaire

Un emplacement réservé (ER-DO-2) est institué pour permettre l'extension du cimetière de Soulanger.

Un emplacement réservé (ER-DO-3) est institué pour permettre l'aménagement d'un parking à côté du cimetière de Soulanger.

Un emplacement réservé (ER-DO-4) est institué pour permettre la création d'une voie d'une emprise de 8 mètres, afin de desservir la zone 2AUh du Canton des Granges à Soulanger.

Un emplacement réservé (ER-DO-5) est institué pour permettre l'aménagement d'une liaison douce d'une emprise de 5 mètres au long du Douet entre la Coulée Verte et la Grande Allée, emprise pouvant également être utilisée comme chemin pour l'entretien du Douet.

Un emplacement réservé (ER-DO-6) est institué pour permettre l'aménagement d'un espace vert à l'entrée de la Coulée Verte en façade sur l'avenue ST-Exupéry.

Un emplacement réservé (ER-DO-7) est institué pour permettre l'extension d'une salle de sport.

Un emplacement réservé (ER-DO-8) est institué pour permettre l'aménagement d'un espace public de type parc s'ouvrant sur la Place des Fontaines qui doit faire l'objet à court terme d'un programme de réaménagement, afin de marquer qualitativement l'entrée dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine.

Un emplacement réservé (ER-DO-9) est institué pour permettre la création d'un pôle administratif regroupant la mairie et d'autres services publics.

Un emplacement réservé (ER-DO-10) est institué pour permettre l'extension du pôle d'équipements Les Arènes / Salle des Halles et l'aménagement d'un accès depuis la rue des Acacias.

Un emplacement réservé (ER-DO-11) est institué pour permettre l'aménagement du carrefour entre la rue des Récollets et la route de Montreuil, dans un souci de sécurisation (amélioration de la visibilité).

Un emplacement réservé (ER-DO-12) est institué pour permettre l'aménagement d'un espace public qualitatif aux abords immédiats des ruines de l'église St-Denis, dans la droite ligne de la politique de mise en valeur du patrimoine portée par la ville de Doué-la-Fontaine.

Un emplacement réservé (ER-DO-13) est institué pour permettre l'aménagement d'une voie d'une emprise de 7 mètres, afin de desservir la zone 2AUh des Cornillères notamment depuis l'actuelle impasse du Petit Moulin.

Un emplacement réservé (ER-DO-14) est institué pour permettre le prolongement de l'élargissement de la route de Gennes d'une emprise de 2.70 mètres au droit du site à densifier de l'OAP-DO-11 et de la parcelle n°194, afin de pouvoir sécuriser une liaison douce au long de cet axe.

Un emplacement réservé (ER-DO-15) est institué pour permettre l'aménagement d'un espace public d'une emprise de 20 mètres de large à l'entrée Est du quartier des Murailles sur le boulevard Savary au droit de la rue Chèvres.

Un emplacement réservé (ER-DO-16) est institué pour permettre, à côté de l'aire d'accueil des gens du voyage existante, la création d'un terrain de court passage pour répondre à des besoins ponctuels dans l'année, mais récurrents au fil des ans et qui perturbent le fonctionnement de la vie locale.

FORGES

Un emplacement réservé (ER-FO-1) est institué pour permettre l'aménagement du carrefour entre la RD214 et la VC6 à La Chapelle, dans un souci de sécurisation (amélioration de la visibilité).

Un emplacement réservé (ER-FO-2) est institué pour permettre la création d'une liaison douce d'une emprise de 2 mètres entre la rue de la Chenevôtière et la zone 1AUh.

Un emplacement réservé (ER-FO-3) est institué pour permettre l'aménagement d'un espace public le long du site à densifier de l'OAP-FO-2 en façade sur la rue de la Mairie, intégrant du stationnement et un espace vert permettant la préservation sur l'espace public d'un arbre protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ST-GEORGES-SUR-LAYON

Un emplacement réservé (ER-GE-1) est institué pour permettre la création d'une liaison douce d'une emprise de 4 mètres au long de l'écoquartier du Clos Davy, afin d'assurer une continuité avec le chemin rural existant au sud, de créer un espace tampon vis-à-vis du secteur viticole et de permettre l'entretien de la haie qui doit être plantée en limite de l'écoquartier.

LOURESSE-ROCHEMENIER

Un emplacement réservé (ER-LO-1) est institué pour permettre la création d'une voie d'une emprise de 6 mètres destinée à desservir la zone 1AUh en cœur d'îlot depuis la rue de la Chapelle, en lieu et place de l'impasse des Lauriers qui n'appartient pas au domaine public de la commune.

Un emplacement réservé (ER-LO-2) est institué pour permettre l'extension de la station d'épuration, afin d'accompagner le démographique du bourg.

Un emplacement réservé (ER-LO-3) est institué pour permettre l'extension du parking existant à l'entrée Est de Rochemenier, afin de répondre au développement touristique de Rochemenier.

Un emplacement réservé (ER-LO-4) est institué pour permettre la création d'une liaison douce d'une emprise de 2 mètres entre la zone 1AUh en cœur d'îlot et l'impasse du Charron.

LES ULMES

Un emplacement réservé (ER-UL-1) est institué pour permettre l'extension de la salle communale de La Maligny.

Un emplacement réservé (ER-UL-2) est institué pour permettre l'installation d'une station de relevage en bas du village de La Rousselière, dans la perspective d'une extension du réseau collectif d'assainissement à ce village.

LES VERCHERS-SUR-LAYON

Un emplacement réservé (ER-VE-1) est institué pour permettre l'aménagement d'une voie d'une emprise de 10 mètres, destinée à desservir la zone 2AUh des Basses-Vignes depuis la route de Doué.

Deux emplacements réservés au sens de l'article L. 151-41 alinéa 4 du Code de l'urbanisme ont été définis au profit de la commune de Doué-la-Fontaine, afin de permettre la réalisation de logements sociaux sur les sites suivants :

- avenue St-Exupéry, dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine engagé par le bailleur social Maine-et-Loire Habitat, l'objectif étant de maintenir à terme à cet endroit une offre en logements sociaux dans le cadre d'une diversification de la typologie ;

- avenue Savary, dans la poursuite de l'urbanisation du quartier des Murailles, afin de continuer la diversification de l'offre en logements dans le quartier de Douces pour assurer un renouvellement de population visant à garantir la pérennité des effectifs scolaires.

Emplacement réservé pour un programme de logements sociaux (art.L. 151-41-4° du Code de l'urbanisme)

Une servitude interdisant (en application de l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme), **sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement** (en l'espèce 10 m²), **a été instaurée dans le centre-bourg de St-Georges/L.**

En effet, le secteur derrière la mairie présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain intéressant dans une optique également de mise en cohérence des liaisons douces au cœur du centre-bourg, qui va être étudié dans le cadre d'une étude d'urbanisme durable sur le centre-bourg de St-Georges-sur-Layon qui a été lancée au printemps 2016.

Servitude interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m²

LES AUTRES TRAMES UTILISEES

Au niveau du Règlement – Documents graphiques, d'autres trames ont été utilisées pour répondre à des objectifs précis :

- L'objectif de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine, notamment dans sa dimension commerciale, se traduit par l'utilisation d'un outil graphique à travers l'identification **de linéaires au long desquels les changements de destination de commerces ou services en habitation ou en garage sont strictement interdits.** Un tel dispositif permet d'éviter la dislocation dans le temps des linéaires commerciaux. Cette disposition étant très contraignante, il a été décidé de ne la mettre en œuvre que sur un linéaire très restreint, à savoir au niveau de la place J. Bégault, de la rue du Commerce et de l'amorce de la place de Verdun, qui constitue le cœur commerçant de la ville.

Linéaire où le changement de destination des commerces en habitation est interdit

Linéaire où le changement de destination des commerces en habitation ou bureaux est interdit

Périmètre de centralité commerciale

- Les secteurs faisant l'objet d'OAP font l'objet d'une trame pour les identifier et attirer ainsi l'attention afin que la pièce spécifique OAP (pièce n°3 du dossier) soit consultée lors de tout projet concernant les secteurs concernés. Une distinction est cependant apportée pour les secteurs faisant l'objet d'une objectif de mixité sociale à respecter.

Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter

Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec objectif de mixité sociale à respecter

- La traduction règlementaire de certains principes d'aménagement définis au niveau des OAP induit la mise en place de trames spécifiques.

  Il en est ainsi, au titre de la prise en compte des paysages et de la trame verte, avec l'imposition à certains endroits de « plantations à réaliser » décrites dans le règlement écrit, ou « d'aménagement d'entrée de ville à réaliser », pour faciliter l'intégration des projets d'urbanisation à venir et qualifier tant les paysages urbains que l'interface avec l'espace agricole.

Plantations à réaliser

Aménagement paysager d'entrée de ville à réaliser

Une trame « non aedificandi » a également été définie dans 1 cas, pour créer une zone tampon au niveau de la ZA des Fougerons à Doué-la-Fontaine, contiguë à la ZNIEFF de la plaine et carrières de Douces.

Zone non aedificandi

Une trame spécifique identifie également les sites d'OAP pour lesquels des bâtiments existants doivent être démolis pour permettre la mise en œuvre du projet. Il s'agit de 3 sites (2 sur Doué-la-Fontaine et 1 aux Ulmes) pour lesquels des hangars sont concernés.

Secteur avec démolition préalable (art.L.151-10 du Code de l'urbanisme)

- Au niveau du secteur Nt2, correspondant à l'activité touristique des Chemins de la Rose, compte tenu de l'étendue du site, il était nécessaire de cadrer les possibilités de construction, en distinguant là où des bâtiments d'un certain volume, nécessaires au développement de l'activité, pouvaient être implantés (à l'entrée du site) et la partie pus déambulation pour les visiteurs où seules des installations et constructions légères d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² peuvent être implantées.

Zone d'implantation limitées aux installations et constructions légères d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m²

PARTIE 5 : LA JUSTIFICATION DES ELÉMENTS RÉVISES

LA SUPERFICIE DES ZONES

Le tableau suivant récapitule en hectares les surfaces des zones du PLUi par grande famille de zones.

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

Dans la mesure où il s'agit de l'élaboration du PLUi d'une communauté de communes regroupant 11 communes dont 2 ne disposaient pas précédemment de document d'urbanisme, dont 1 disposait d'une carte communale et les 8 autres de PLU de périodes de réalisation et d'auteurs distincts, la comparaison très détaillée s'avère difficile. C'est pourquoi nous avons été amenés à rester à un niveau intermédiaire et la comparaison est surtout intéressante en grandes masses, pour ce qui est comparable … c'est-à-dire au niveau des 8 communes disposant précédemment d'un PLU (Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon).

Type de zone	Surface en hecatres dans les anciens documents d'urbanisme*	Surface en hectares dans le PLUi actuel*	Différence en hectares
Zones urbaines *(toutes zones U confondues)*	802,6	774,7	-27,9
1AU habitat	43,9	17,2	-26,8
1AU activités	65,2	28,0	-37,1
2AU habitat	55,9	21,5	-34,4
2AU activités	28,5	11,1	-17,4
Zone A et secteurs **A** de protection	11315,8	12153,4	837,6
STECAL en zone **A**	56,8	111,7	54,9
Zone **N** et **secteurs N** de protection	3456,4	2738,0	-718,4
STECAL en zone **N**	251,3	219,7	-31,7
Total général	**16076,3**	**16075,3**	-1,1

** Communes de Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon*

Ainsi, cet exercice de comparaison met-il en évidence les évolutions suivantes :

- **L'ensemble des zones à urbaniser baisse très fortement (-115 ha),** dont environ -61 ha pour les zones destinées à l'habitat et -54 ha pour les zones destinés à l'accueil d'activités ; si on analyse l'évolution en termes de temporalité d'urbanisation, on est sur -64 ha environ pour les zones 1AU et -52 ha environ pour les zones 2AU.

- **Les zones urbaines baissent également significativement (-28 ha environ).** Cela s'explique principalement par le reclassement de nombreux hameaux, précédemment constructibles, en secteur Ah ne permettant que l'évolution du bâti existant. Il faut également noter que les zones urbaines réellement constructibles à 100% représentent une superficie bien moins importante que les 774 ha affichés, car il faut tenir compte des nombreuses trames mises en place au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui limitent très fortement la constructibilité des terrains concernés.

- **Les zones agricoles augmentent de manière significative (+892.5 ha, dont 55 ha environ pour les STECAL) du fait à la fois de ces phénomènes de suppression de 115 ha de zones à urbaniser et de 28 ha de zones urbaines (une petite part étant cependant réaffectée à la zone N), mais aussi d'un basculement de surfaces de N en A.** En effet, un certain nombre de secteurs de sensibilité paysagère avaient précédemment été inclus dans la zone N, alors que du fait de leur usage agricole le PLUi a choisi de les inscrire en zone A mais avec un indice identifiant leur sensibilité paysagère : création d'un secteur Ap, ayant le même niveau de prescription qu'une zone N de protection stricte. L'augmentation des STECAL en zones A (+55 ha environ) s'explique notamment par le reclassement de nombreux en Ah.

- **Pour l'évolution de la zone N dans son ensemble (-750 ha, dont -32 ha pour les STECAL), elle s'inscrit en négatif de ce qui vient d'être écrit pour la zone A, avec cependant la particularité du développement du secteur Nf,** du fait de la généralisation de la prise en compte de l'activité forestière en tant que telle. Les STECAL en zone N diminuent quant à eux de 32 ha, des secteurs comme l'espace réservé pour le déplacement de La Tremblaye à doué-la-Fontaine ou un vaste secteur à vocation de loisirs à Forges étant supprimés, car les projets ont été abandonnés.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE

Par souci de clarté, les évolutions sont présentées commune par commune.

BRIGNE

- La commune ne disposant pas de document d'urbanisme précédemment, il ne peut être fait état de des principales évolutions par rapport au zonage précédent.

CONCOURSON-SUR-LAYON

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).
- La prise en compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire conduit à définir des dispositions permettant de conserver des zones tampons par rapport aux terroirs viticoles, ce qui induit la création de trames spécifiques au Règlement – Document graphique.
- Un indice (t) a été ajouté à la dénomination de chaque zone pour tenir compte de la spécificité des matériaux de couverture présents (tuile canal ou « tige de botte »).

Au niveau de l'agglomération

- La redéfinition des besoins de développement à l'échelle communautaire, tant au niveau de l'habitat que des activités économiques, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière, ont conduit à supprimer la zone AU localisée à l'ouest du bourg (reclassement en A(t)), ainsi que la zone AUz positionnée à hauteur du futur démarrage de la déviation du bourg (reclassement en Ap).
- Le travail réalisé sur l'organisation de la densification et du renouvellement urbain au sein de l'enveloppe du bourg a conduit à mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des espaces qui précédemment étaient simplement classés en zone constructible, afin d'en maîtriser l'évolution toujours dans une optique de réduction de la consommation foncière.
- La zone UB de l'entrée nord-est du bourg (secteur des Fontaines) a été reclassée en 1AUh(t) et 2AUh(t), le classement en UB étant abusif, car les terrains ne sont pas intégralement desservis par les réseaux et s'inscrivent en extension urbaine sur des espaces naturels (jardins, friches). La zone 1AUh(t) fait donc l'objet d'une OAP avec des prescriptions réglementaires spécifiques pour déroger à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme relatif à la constructibilité au long des grands axes routiers.
- A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N.
- Le bassin de rétention existant au niveau des Ouches fait l'objet d'un classement en N(t), au lieu d'un classement précédent en UB.
- Les emplacements réservés n'ont pas été reconduits car celui de la mairie a été réalisé et celui de l'entrée ouest du bourg n'est plus d'actualité.

Au niveau des hameaux

- Le hameau des Rochettes était précédemment classé en zone UA, avec des possibilités de confortement sous forme de 2 zones AU et d'une zone AUz. La zone AUz a été viabilisée et une entreprise s'y est implantée ; elle est donc conservée en UY(t). En revanche le reste du hameau existant est reclassé en Ah(t) et ses franges en A(t) ou Av(t), pour

tenir compte des enjeux agricoles en présence et du principe de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs ; le classement en Ah(t) permettant une valorisation du bâti existant sous forme d'extension limitée, changement de destination et édification d'annexes.

- Le hameau de Cossé était précédemment classé en zone UA. Il a été reclassé en Ah(t) et ses franges en A(t) ou Av(t), pour tenir compte des enjeux agricoles en présence et du principe de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs ; le classement en Ah(t) permettant une valorisation du bâti existant sous forme d'extension limitée, changement de destination et édification d'annexes.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- Le PLU de Concourson-sur-Layon identifiait une zone N sur toute la partie du coteau et le versant tourné vers Doué-la-Fontaine. Le PLUi reclasse ces espaces en Ap(t) pour l'intérêt paysager et/ou viticole et Av(t)/Avp(t) pour l'intérêt strictement viticole, ce qui sur le fond change peu de choses puisqu'en Ap(t) et Avp(t) le niveau de protection est celui de la zone N. Seul le classement en Av(t) (correspondant aux AOC de qualité moindre) permet l'implantation de constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Le PLU de Concourson-sur-Layon identifiait une zone A sur toute la partie au sud du Layon. Le PLUi conserve cette dominante de zone A(t), mais en y insérant quelques espaces de zone N(t) correspondant à de petits vallons participant de la trame verte et bleue, ainsi que des secteurs Av(t) et Avp(t) afin de prendre en compte la spécificité des enjeux viticoles.
- Le PLUi prévoit une possibilité d'extension du camping par rapport au classement au PLU précédent.
- L'emplacement réservé existant précédemment pour la déviation du bourg est supprimé, car le Conseil Départemental a procédé aux acquisitions foncières, à l'exception d'une toute petite partie qui demeure donc en emplacement réservé.

DENEZE-SOUS-DOUE

- La commune ne disposant pas de document d'urbanisme précédemment, il ne peut être fait état de des principales évolutions par rapport au zonage précédent.

DOUE-LA-FONTAINE

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme), tant au niveau des espaces agricoles et naturels que de l'agglomération.
- La prise en compte des enjeux viticoles se traduit par la création de secteurs Av et Avp en lieu et place de classements en A, At, 2AUt précédemment.
- La prise en compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire conduit à définir des dispositions permettant de conserver des zones tampons par rapport aux terroirs viticoles, ce qui induit la création de trames spécifiques au Règlement – Document graphique.
- Le PLU précédent identifiait déjà des secteurs spécifiques au sein des zones agricoles et naturelles, les évolutions suivantes sont apportées en s'appuyant sur la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de créer des STECAL au sein des zones A et N :
  - ✓ Le secteur Ns destiné au transfert du centre pour enfants handicapés de La Tremblaye est reclassé en A, car le projet a été abandonné ;
  - ✓ Le secteur Ng de développement d'hébergement touristique au niveau de la Grande Allée est reclassé en A avec espace boisé classé, car le projet est abandonné ;
  - ✓ Le secteur Nn reconnaissant l'aire d'accueil des gens du voyage est reclassé en Ak pour la même finalité, avec une extension (et un emplacement réservé) pour permettre l'aménagement d'un terrain de court passage ;
  - ✓ Des secteurs Ab1 et Ab2 sont créés pour tenir compte de situations de sédentarisation de gens du voyage sur des sites disposant du niveau de desserte suffisant par les réseaux ;

- ✓ Un secteur Az est créé pour le site de traitement des eaux usées, avec une possibilité d'extension vers l'ouest.

Au niveau de l'agglomération

- La redéfinition des besoins de développement à l'échelle communautaire, tant au niveau de l'habitat que des activités économiques et du développement touristique, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière et la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles, ont conduit à :
  - ✓ supprimer la zone 2AUb Les Murailles, reclassée en Ap, à l'exception de la façade sur le boulevard Savary qui est reclassé en UB avec un emplacement réservé pour un programme de logements locatifs sociaux, afin de continuer la diversification de l'offre en logements dans le quartier de Douces pour assurer un renouvellement de population visant à garantir la pérennité des effectifs scolaires ;
  - ✓ supprimer la zone 2AUb de La Grande Prêle reclassée en A, compte tenu des contraintes hydrauliques présentes dans ce secteur ;
  - ✓ supprimer les zones 1AUy et 2AUy de la plaine de Douces avec un reclassement en N pour tenir compte de l'identification en ZNIEFF de cet espace depuis l'approbation du précédent PLU ;
  - ✓ supprimer les zones 1AUyc et 2AUyc de la route de Saumur, le projet de déplacement de l'espace commercial Intermarché n'étant plus d'actualité et plus en phase avec le projet de revitalisation du centre-ville ; cet espace est majoritairement reclassé en Ap, avec une petite partie en 1AUy pour valoriser le foncier desservi par la voie nouvelle réalisée il y a quelques années ;
  - ✓ supprimer la zone 2AUt localisée au rond-point de la route de Cholet, reclassée en Av et A ;

- Les zones à urbaniser du précédent PLU qui se sont réalisées rebasculent en zone UB pour l'ex-zone 1AUb Les Murailles et en UY pour l'ex-zone 1AUy en extension de la ZA La Saulaie.
- La définition du projet de développement de la ville et son phasage dans le temps ont conduit à :
  - ✓ modifier la délimitation entre les zones 1AUb et 2AUb du Fief Limousin, en s'appuyant sur les études préalables d'aménagement en cours (limite calée sur la VC n°7 dite de la rue des Champs) ;
  - ✓ reclasser en 2AUh au lieu de 1AUh le potentiel de confortement de la frange sud de Soulanger ;
  - ✓ prévoir un potentiel de confortement en 2AUy pour la ZA La Croix St-Marc (espace précédemment classé en A et UY), afin de tenir compte des projets de développement de Franche Champignon qui a relocalisé sur le site de Doué l'activité précédemment sur Thouars ;
  - ✓ reclasser en 2AUc le potentiel précédemment immédiatement constructible à côté de l'Hyper U (UYc), afin de maîtriser le développement des espaces commerciaux de périphérie dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville.
- Le travail réalisé sur l'organisation de la densification et du renouvellement urbain au sein de l'enveloppe du bourg a conduit à mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des espaces qui précédemment étaient simplement classés en zone constructible, afin d'en maîtriser l'évolution toujours dans une optique de réduction de la consommation foncière. En outre, une analyse fine de la desserte par les réseaux a également conduit à reclasser en zone 2AUh les secteurs du Chemin des Cornillères et de la rue Gérard Martin, car ils ne sont pas entièrement desservis et qui plus est concerné pour tout ou partie par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de zones sous-cavées.
- L'objectif de moindre consommation foncière passe également par une densification au coup par coup des tissus urbains existants, ce qui a conduit à remettre en cause la zone UC du PLU précédent qui cherchait justement à limiter la densification de certains tissus urbains périphériques peu denses. Ces secteurs sont reclassés le plus souvent en zone UB.
- Au niveau des zones urbaines les ajustements à la marge suivants ont été apportés :
  - ✓ La zone UL est remplacée par un classement en UE pour la partie équipements sportifs et de loisirs / camping (pas de changement sur le fond), et par un classement en zone N pour la partie coulée verte à aménager entre le centre-ville et la route d'Angers afin de conserver une ambiance très naturelle en bordure du Douet et tenir compte du caractère potentiellement humide de ces terrains ;
  - ✓ Une zone UE est identifiée en lieu et place d'un classement en UB précédemment au niveau des locaux de la communauté de communes (administratifs et techniques) et du centre technique municipal de la ville ;

- ✓ Les 2 espaces commerciaux périphériques font l'objet d'un classement en UC, pour bien affirmer leur vocation. Pour le site de la Petite Champagne sur le fond cela ne change rien puisqu'il était déjà classé dans une zone à vocation commerciale précédemment (UYc), cependant le périmètre est étendu pour inclure les bâtiments d'un arboriculteur afin de permettre une évolution de l'activité dans les prochaines années. Pour le site de la route de Saumur il avait précédemment été classé en UB, car à l'époque la possibilité d'un transfert à l'entrée de ville avait été envisagée. Désormais comme cela n'est plus d'actualité, le classement en UC est plus approprié ;
- ✓ La sectorisation en UAb pour les anciens villages de Soulanger, La Chapelle et Douces a été reprise sur le principe, mais avec une dénomination UAh. En revanche le périmètre a été un peu modifié pour tenir compte des réflexions menées dans le cadre de l'étude de faisabilité de l'OPAH-RU et du projet d'AVAP ;
- ✓ A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N

- Le zonage Ntz du Bioparc a été modifié pour tenir compte de l'emprise foncière réellement maîtrisée par le Bioparc, ce qui induit :
  - ✓ une extension vers l'est (devant permettre de répondre aux besoins de développement de l'activité pour les 10 prochaines années, avec une ouverture notamment pour de l'hébergement insolites afin de tenir compte de l'évolution des demandes et des pratiques des parcs animaliers concurrents) et un léger ajustement au niveau du parking ;
  - ✓ une réduction sur la frange ouest et la création d'un autre secteur de développement touristique correspondant à un autre porteur de projet (Nt1).

  Un secteur Ntza a également été créé pour la partie qui ne peut être desservie par le réseau collectif d'assainissement, et qui correspond à l'espace de déambulation au sein du parc.

- Le zonage Np est conservé pour les sites patrimoniaux de la ville de Doué-la-Fontaine des Perrières et du Château de Soulanger (avec à ce niveau un reclassement en Ap de la partie ancien parc dans la mesure où son usage est agricole, mais ce qui ne change rien sur le fond puisque le zonage Ap est très protecteur en ne permettant pas l'édification de bâtiments agricoles), et inclus désormais la Motte Carolingienne qui était précédemment classée en zone UC.
- Les emplacements réservés ont été mis à jour pour ne conserver que ceux n'ayant pas encore été réalisés et entrant toujours dans le projet de la commune, et y ajouter ceux nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.
- Une simplification et une clarification de la gestion des franges de l'agglomération a été opérée à plusieurs niveaux :
  - ✓ Le secteur At, qui visait à créer un espace agricole tampon permettant les implantations de constructions et installations agricoles compatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures, est supprimé dans la mesure où le risque de voir une exploitation d'élevage s'implanter aussi près de l'agglomération est infinitésimal compte tenu des normes à respecter (et de la situation de l'élevage aujourd'hui) ; les terrains concernés sont reclassés en A, Av ou As (réservé aux activités de pépinières et de rosiers) ;
  - ✓ Un zonage Ap (avec des micro-zones A pour l'évolution des sièges d'exploitation agricoles existants) se substitue aux zonages N et Na précédents, la finalité étant quasiment la même : la protection du paysage (donc pas d'implantation de bâtiments agricoles, même si l'usage agricole des terrains est affirmé), à l'exception de l'entrée de ville route de Saumur où entre l'extension de la ZA de La Saulaie et la rue d'Anjou la motivation est plutôt celle d'une préservation d'un espace vierge pour ne pas obérer sur le long terme un éventuel développement de l'urbanisation …. qui devra nécessairement prendre en considération la sensibilité paysagère de cette entrée de ville ;
- Une actualisation des secteurs de carrière a été effectuée, en reclassant en A ou en Nr (pour le stockage de déchets) les carrières dont l'exploitation est terminée, et à l'inverse un nouveau secteur Ac a été identifié (toujours dans le même secteur à l'arrière de la ZA La Saulaie) au niveau d'un gisement spécifique de grison permettant d'extraire des blocs utilisés dans la réhabilitation du bâti traditionnel du centre-ville de Doué-la-Fontaine et des communes voisines.
- Le site de l'AFPA précédemment intégralement classé en Ne fait l'objet d'une distinction entre une partie en UY (correspondant aux bâtiments) et une autre en Nx (correspondant aux espaces de manœuvres, d'entraînements), afin de mieux coller à la réalité ; par ailleurs la partie nord du secteur Ne précédent est reclassé en Nr afin de tenir compte de l'existence d'un site de stockage de déchets pouvant être amené à se développer à l'avenir.

FORGES

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Au niveau de l'agglomération et du satellite d'urbanisation constitué par le secteur de La Chapelle

- La redéfinition des besoins de développement à l'échelle communautaire, au niveau de l'habitat, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière, ont conduit à supprimer la zone 2AU localisée sur le secteur de La Chapelle (reclassement en A). Le secteur de La Chapelle est en effet conservé en zone constructible (UBa) mais sans extension significative. Les seules extensions retenues correspondent à des ajustements réalisés au niveau de la profondeur de la zone UBa, afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone UBa avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N.
- Le travail réalisé sur l'organisation de la densification et du renouvellement urbain au sein de l'enveloppe du bourg a conduit à mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour un espace qui précédemment était simplement classé en zone constructible, afin d'en maîtriser l'évolution toujours dans une optique de réduction de la consommation foncière.
- La zone 2AU des Epinettes a été reclassée en 1AUh, car elle devient le secteur prioritaire de développement de l'urbanisation au niveau du bourg (l'écoquartier de La Marsonnière ayant été réalisé). Son contour a été légèrement agrandi vers le sud-ouest pour permettre une densification du tissu urbain dans le cadre d'une opération d'ensemble soumise à une OAP.
- Le secteur Nl à l'entrée ouest du bourg a été réduit en surface pour s'adapter aux réels besoins de la commune, avec cependant une légère extension face à la salle des fêtes et au cimetière pour permettre la réalisation d'un parking commun à ces deux équipements, et la création d'un secteur Nz au niveau du site de traitement des eaux usées.
- Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte de ceux déjà réalisés (site de traitement des eaux usées), de ceux abandonnés (pan coupé pour aménager un carrefour à La Chapelle), de ceux conservés (pan coupé pour aménager un carrefour à La Chapelle) et des nouveaux projets (liaison douce et aménagement d'espace public au cœur du bourg en lien avec l'urbanisation à venir).

Au niveau des hameaux

- Les hameaux de La Marsonnière, La Chenevrôtière et Lande Elevée étaient précédemment classés en zone U, avec une possibilité de confortement au niveau de Lande Elevée sous forme d'une zone 2AU. Ces 3 hameaux sont reclassés en Ah pour tenir compte du principe de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs (retenu à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire sauf exception très limitativement définie et argumentée) et des enjeux agricoles en présence ; le classement en Ah(t) permettant une valorisation du bâti existant sous forme d'extension limitée, changement de destination et édification d'annexes. De fait la zone 2AU est supprimée avec un reclassement en A.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- Au niveau des espaces agricoles et naturels peu de changements, si ce n'est l'introduction de secteurs Av pour prendre en compte les enjeux viticoles, la création d'un STECAL Nl pour reconnaître une activité de paintball existante, et à l'inverse la suppression d'un secteur Nl et d'un secteur Ae à La Garde la commune n'ayant plus de projet sur ce secteur.
- Les espaces boisés classés sont modifiés à la marge pour tenir compte de la réalité des boisements aujourd'hui, ainsi que de la demande d'ERDF de ne pas avoir de boisement sous les lignes de transport d'électricité.

LOURESSE-ROCHEMENIER

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).
- Une logique différente a été retenue en termes de nomenclature pour la gestion des zones urbanisées mixtes du bourg, du village de Rochemenier et du hameau de La Bournée : la zone UH unique ayant été remplacée par une zone UA pour les parties bâties anciennes et UB pour les extensions urbaines, ce qui conduit à un règlement plus adapté à chaque nature de tissu urbain.
- A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N.

Au niveau de l'agglomération

- La zone 1AUh de la route de La Bournée à la sortie nord du bourg est reclassée en UB puisque l'opération est réalisée.
- La redéfinition des besoins de développement en matière d'habitat à l'échelle communautaire, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière, ont conduit à réduire significativement la zone 2AUh Le Dahou dans le cadre de son reclassement en zone prioritaire d'urbanisation (1AUh).
- Le travail réalisé sur l'organisation de la densification et du renouvellement urbain au sein de l'enveloppe du bourg a conduit à mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des espaces qui précédemment étaient simplement classés en zone constructible, afin d'en maîtriser l'évolution toujours dans une optique de réduction de la consommation foncière. Des OAP sont ainsi définies pour un petit secteur rue de La Chapelle en appui sur la zone artisanale, pour une zone requalifiée 1AUh en cœur d'îlot au niveau de l'impasse des Lauriers (avec 2 emplacements réservés d'inscrits pour la desservir), ainsi que pour une grande propriété bâtie au sud de la rue du Parc, qui précédemment n'était que partiellement constructible. Le fait de prendre la totalité de la propriété permet en effet d'y organiser un petit projet de densification.
- La zone UE prévue au PLU opposable pour un éventuel projet de salle des fêtes est remise en cause (reclassement en A), le projet n'étant plus d'actualité. Par ailleurs, la zone UE du secteur de l'école est reclassée en zonage mixte UB afin d'afficher une volonté de mixité fonctionnelle.
- L'espace boisé existant au niveau du bois du bourg est remplacé par une protection de parc et jardin au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permettant notamment l'aménagement de liaisons douces, afin de laisser des possibilités d'évolution à terme par exemple pour une ouverture au public, même s'il n'y a pas à ce jour de projet de la sorte, le parc étant privé.
- Un emplacement réservé est inscrit pour une extension du site de traitement des eaux usées, afin d'anticiper le besoin eu égard à l'évolution de population envisagée à 10 ans.
- La zone 1AUya est supprimée pour tenir compte de la partie déjà urbanisée, qui est donc reclassée en UYa, et des avis du Préfet et de la CDPENAF pour la partie non encore aménagée. Ils ont demandé sa suppression compte tenu de l'offre existante par ailleurs à l'échelle de la CCRDF et de la sensibilité paysagère de cet espace bordant la déviation.

Au niveau du village de Rochemenier

- La zone 1AUha est supprimée car elle est réalisée et donc reclassée en UBa, et la zone non aedificandi existant précédemment est requalifiée en trame parc et jardin protégé avec un contour légèrement différent pour mieux coller aux zones potentiellement sous-cavées.
- Les enjeux paysagers aux franges et à l'intérieur même du village sont mieux appréhendés, avec notamment une réduction de la zone constructible en limite de la déviation à l'est du village combinée à la mise en place d'une trame de parc et jardin protégé afin de préserver un espace tampon en frange de l'espace agricole, ainsi que la protection de haies existantes sur la frange sud-est du village. En outre au cœur du village, deux parcs, liés à 2 édifices identifiés dans le diagnostic de l'AVAP comme présentant un grand intérêt patrimonial, sont également protégés tout en laissant des marges de manœuvre aux abords immédiats desdits édifices.

Au niveau du hameau de La Bournée

- A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégés au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N. Des trames « parcs et jardins » protégés ont également été ajoutées au niveau de l'entrée du hameau depuis Villeneuve, afin de préserver la masse arborée existante, ainsi qu'au droit d'une façade troglodytique à l'Alleau pour en conserver la perception.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- La prise en compte de la trame verte et bleue induit la création d'une zone N au long du ruisseau du Pont de Varenne et du ruisseau des Fontaines de Doué en limite sud du territoire communal, au lieu d'un classement en zone A précédemment.
- La prise en compte des enjeux forestiers se traduit par la création d'un secteur Nf pour la frange nord de la commune de Louresse-Rochemenier, ainsi qu'au sud-ouest en limite de Brigné et St-Georges-sur-Layon, en lieu et place de classements en N précédemment. Par ailleurs, la trame espace boisé classée n'est conservée que lorsque les boisements inclus en Nf ne font pas l'objet de Plan Simple de Gestion ou ne correspondent pas à une Forêt Domaniale ou à une Forêt Communale.
- Le Nl correspondant précédemment au centre équestre de Villevert est reclassé en A, puisque la réglementation a changé entre temps et permet un tel classement.
- Les abords de Rochemenier précédemment classés en N sont reclassés en Ap, ce qui sur le fond ne change rien puisque le niveau de protection est le même. Une très légère extension vers l'ouest est cependant retenue.
- La prise en compte des enjeux viticoles se traduit par la création de secteurs Av en lieu et place d'un classement en A précédemment.
- La règlementation stricte des zones A et N génériques pour les activités existantes (seules les habitations ont des possibilités encadrées d'évolution en zones A et N génériques), induit la création de STECAL Ay et Ny à ce niveau pour leur permettre un minimum d'évolution.
- L'objectif retenu dans le PADD de valoriser le patrimoine bâti existant, notamment au niveau de grandes propriétés implantées au sein des espaces agricoles et naturels disposant d'un potentiel important en changement de destination, induit la création d'un secteur Nd pour une propriété à Launay, ainsi qu'à Varanne.
- La prise un compte d'un projet en cours de création d'une Maison d'Assistantes Maternelles à Launay, dans le cadre d'un changement de destination, induit la création d'un STECAL Ah à Launay pour le bâti non lié à des exploitations agricoles.

MEIGNE

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).
- La prise en compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire conduit à définir des dispositions permettant de conserver des zones tampons par rapport aux terroirs viticoles, ce qui induit la création de trames spécifiques au Règlement – Document graphique.

Au niveau de l'agglomération

- La redéfinition des besoins de développement pour l'habitat à l'échelle communautaire, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière, ont conduit à supprimer la zone AU2 localisée à l'entrée sud du bourg (reclassement en A.
- La zone AU1 sur la frange est du bourg est reclassée en UBa pour la partie déjà réalisée et en 1AUha pour la partie restant à urbaniser.

- La zone AU1 au long de la rue de La Guichardière est reclassée en 2AUha, afin de maîtriser le rythme d'urbanisation de la commune. Son périmètre est légèrement réduit (reclassement en UBa) pour en faciliter la mise en œuvre, car la desserte de ces espaces s'avérait compliquée.
- La propriété du Portail est reclassée en intégralité en Nd (parc compris) en lieu et place d'un classement en UA de la seule partie bâtie, afin d'afficher l'importance de cet ensemble bâti dans le paysage viticole du coteau du bourg.
- A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N.

Au niveau du hameau de Cru

- Le hameau de Cru était précédemment classé en zone UBc, donc constructible. Afin de répondre à l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur les bourgs, de tenir compte de la présence de zones humides et des enjeux agricoles, il est désormais classé en Ah. **L**e classement en Ah permet une valorisation du bâti existant sous forme d'extension limitée, changement de destination et édification d'annexes.
- Un STECAL At1 est créé pour tenir compte de l'existence dans le hameau d'une activité d'hébergement touristique en roulotte.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- La prise en compte des enjeux forestiers se traduit par la création d'un secteur Nf pour toutes les parties de la commune correspondant à des massifs boisés, en lieu et place de classements en N précédemment. Par ailleurs, la trame espace boisé classée n'est conservée que lorsque les boisements inclus en Nf ne font pas l'objet de Plan Simple de Gestion ou ne correspondent pas à une Forêt Communale.
- Le PLU de Meigné intégrait déjà une prise en compte des enjeux viticoles avec un classement Av. Le PLUi va un peu plus loin en créant un secteur Avp de protection stricte pour les terroirs les plus qualitatifs.
- Le PLU de Meigné intégrait déjà une prise en compte des enjeux paysagers au niveau de l'entrée est du bourg avec un classement Ap combiné à du Av. Afin de faire vraiment prédominer l'enjeu paysager, dans la droite ligne du choix fait au niveau du coteau du Layon et de la butte d'Argentay, le zonage Ap est étendu sur le Av jusqu'à venir s'appuyer sur la forêt.
- Le site de La Tremblaye faisait déjà l'objet d'un zonage spécifique Nt pour reconnaître l'activité qui s'y déroule (centre pour enfants handicapés). Dans le PLUi, il a été décidé de le faire rentrer dans la catégorie des Nd correspondant aux grandes propriétés au sein de l'espace agricole et naturel pour lesquelles des possibilités d'évolution sont offertes en changement de destination et extension limitée, afin de permettre leur valorisation. Un tel classement Nd est également repris pour la propriété de La Bretaudière en se limitant bien à l'ensemble bâti et son parc sans déborder de l'autre côté du chemin comme précédemment avec le classement Nl. Le périmètre inscrit en Nd offrant déjà des possibilités, sans pour autant porter atteinte au boisement situé plus au sud.

MONTFORT

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Au niveau de l'agglomération

- La prise en compte d'un projet en cours d'étude de lotissement communal (acquisition foncière réalisée) et la nécessité de programmer le développement du bourg ont conduit à maintenir en zone 1AU le secteur des Chênes et à reclasser en 2AUha le petit secteur de la rue des Moulins.

- La petite zone 2AU de l'impasse des Vignes a été requalifiée en zone UBa, en conservant toujours une restriction de constructibilité sur la partie arrière, mais en supprimant l'emplacement réservé, car le potentiel constructible très limité ne nécessite pas de réaménagement de la voie.
- Le site faisant l'objet d'une OAP en cœur de bourg dans le PLU précédent n'a pas été conservé, dans la mesure où la présence de cavités avérées depuis le précédent PLU ne permet pas une densification comme envisagée à l'origine.
- Les secteurs Ap inconstructibles sur la frange ouest du bourg ont été reclassés en A pour la partie la plus au nord et en Nl (aménagement d'un espace paysager de loisirs) et Az (site de traitement des eaux usées) pour la partie à l'ouest.
- La zone N correspondant au parc du Château au nord du bourg est étendue pour recouvrir l'intégralité du parc, en lieu et place d'un classement en A apparaissant moins approprié.
- A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- Le secteur Nd existant précédemment au niveau de l'ancienne décharge permettait déjà l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol, il s'agit donc juste d'un changement de dénomination avec le classement en Nw qui a la même finalité.
- La prise en compte des enjeux viticoles se traduit par la création de secteurs Av en lieu et place d'un classement en A précédemment.
- Le PLU précédent avait été élaboré à un moment où dans la zone A générique l'évolution des habitations existantes non liées à des exploitations agricoles était interdite. Des micro-secteurs Ah avaient donc été créés pour permettre des évolutions limitées. La règlementation ayant évolué depuis, ces micros-secteurs Ah sont supprimés, le règlement de la zone A générique permettant de telles évolutions encadrées.
- Le zonage de la frange sud du territoire communal est revu avec un reclassement en N de terrains en A, afin de tenir compte des enjeux écologiques liés à la ZNIEF de la Plaine et Carrières de Douces. A l'inverse, une petite zone N, correspondant à des boisements protégés en espaces boisés classés, est reclassée en A avec toujours cependant la protection de l'espace boisé classé.

LES ULMES

La commune des Ulmes disposait d'une carte communale. Seule la comparaison par rapport à l'enveloppe de la zone « U » est donc possible.

- La prise en compte des enjeux viticoles a conduit à réduire par endroit la zone « U » initiale au profit d'un reclassement en Av ou Avp.
- La possibilité offerte dans le PLU d'utiliser des outils complémentaires au seul zonage, notamment pour protéger des fonds de jardin et leur conserver leur fonction d'espace tampon vis-à-vis des espaces agricoles et naturels et d'intégration paysagère des franges bâties, permet de mieux prendre en compte la réalité foncière. En effet la zone « U » peut être étendue à l'ensemble de l'unité foncière (sauf si vraiment elle était trop conséquente), sans pour autant accorder le même niveau de constructibilité sur les parties arrières ; l'objectif étant d'y permettre seulement une évolution limitée du bâti (extensions limitées, annexes).
- Certaines extensions linéaires de l'enveloppe urbaine, permises ponctuellement par la carte communale, ont en revanche été remises en cause dans le PLUi afin de donner la priorité au bouchage des « dents creuses », limiter au maximum la consommation des espaces agricoles et naturels et éviter la banalisation du paysage des entrées de bourg.

LES VERCHERS-SUR-LAYON

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).
- La prise en compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire conduit à définir des dispositions permettant de conserver des zones tampons par rapport aux terroirs viticoles, ce qui induit la création de trames spécifiques au Règlement – Document graphique.
- Un indice (t) a été ajouté à la dénomination de chaque zone pour tenir compte de la spécificité des matériaux de couverture présents (tuile canal ou « tige de botte »).

Au niveau de l'agglomération

- La redéfinition des besoins de développement en termes d'habitat à l'échelle communautaire, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière et la prise en compte des enjeux viticole et agricoles, ont conduit à supprimer la zone AU localisée à l'ouest du bourg au niveau des Douves (reclassement en A(t)), ainsi que la partie nord de la zone AU des Basses-Vignes en arrivant dans le bourg depuis la route de Doué-la-Fontaine (reclassement en Ap(t)). Pour le secteur des Douves et des Mousseaux classé précédemment en UHa, la vocation agricole est bien réaffirmée (classement en A(t) du fait de la présence d'un siège d'exploitation) et la qualité patrimoniale de la propriété des Douves est reconnue avec un classement en Nd. Dans le prolongement de cette remise en cause de la partie nord de la zone AU des Basses-Vignes, le classement en UHa des 3 habitations de La Côte n'est pas reconduit, elles entrent dans la zone Ap(t).
- Le site de l'ancienne entreprise Jarny est classé en UYa(t), afin d'affirmer la vocation artisanale de cet espace, en lieu et place d'un classement en UHa précédemment.
- Aux franges du bourg des secteurs Nl(t) à vocation de détente et de loisirs sont identifiés pour des espaces ayant déjà cet usage, en lieu et place d'un classement en zone A ou N précédemment.
- Le site de l'actuelle station d'épuration (à l'ouest du bourg) et le site envisagé pour le déplacement de la station d'épuration (à l'est du bourg, à proximité de la zone artisanale) font l'objet d'un classement en Nz(t), en lieu et place d'un classement en N précédemment.
- Nombre d'emplacements réservés n'ont pas été reconduits, soit car les acquisitions foncières ont déjà été faites, soit car financièrement la collectivité n'est pas en mesure d'assumer de tels projets. En revanche, un emplacement réservé a été instauré pour permettre l'accès à la zone 2AUh(t) des Basses-Vignes depuis la route de Doué.

Au niveau des hameaux

- Dans le PLU précédent, de nombreux hameaux étaient classés constructibles : L'Aveau, Ligné, Argentay, Baugé, les Basses-Fontaines. Pour tenir compte du principe édicté à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire (sauf à de rares exceptions dûment justifiées) du recentrage de l'urbanisation sur les bourgs et donc de l'arrêt des constructions nouvelles dans les hameaux, et de la prise en compte des enjeux agricoles existants, ces hameaux ont été reclassés en Ah(t). Ce classement en Ah(t) permet une valorisation du bâti existant sous forme d'extension limitée, changement de destination et édification d'annexes. D'autres hameaux des Verchers précédemment classés en zone A, ont aussi intégrés ce classement en Ah compte tenu de leur taille : Savennières, Beauvais, Les Hautes-Fontaines, Artenay.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- Le PLU des Verchers-sur-Layon identifiait une zone AN sur toute la partie du coteau du Layon et au niveau de la butte d'Argentay. Le PLUi reclasse ces espaces en Ap(t) pour l'intérêt paysager et/ou viticole, avec une protection stricte. En revanche, pour tenir compte des implantations existantes, il est nécessaire de mettre en place des STECAL (Az pour les sites de traitement des eaux usées, A pour les sièges d'exploitation, Ab1 pour la sédentarisation des gens du voyage …).
- La prise en compte de la trame verte et bleue implique la mise en place d'une zone N(t) tout au long du cours du Layon, alors que précédemment les abords du Layon étaient classés en A, à l'exception du secteur d'Echeuilly.

- La prise en compte des enjeux viticoles se traduit par la création de secteurs Av en lieu et place d'un classement en A précédemment.
- La prise en compte des enjeux forestiers se traduit par la création d'un secteur Nf pour toutes les parties de la commune correspondant à des massifs boisés, en lieu et place de classements en N précédemment. Par ailleurs, la trame espace boisé classée n'est conservée que lorsque les boisements inclus en Nf ne font pas l'objet de Plan Simple de Gestion ou ne correspondent pas à une Forêt Communale.
- L'objectif retenu dans le PADD de valoriser le patrimoine bâti existant, notamment au niveau de grandes propriétés implantées au sein des espaces agricoles et naturels disposant d'un potentiel important en changement de destination, induit la création d'un secteur Nd pour les propriétés d'Echeuilly, Bussy-Fontaine et Baugé.
- Le secteur Nl du stade est un peu plus réduit que précédemment, afin de tenir compte des réels besoins de la commune et de sa capacité d'investissement.

SAINT-GEORGES -SUR-LAYON

Sur l'ensemble du territoire communal

- La prise en compte de la trame verte et bleue et des enjeux paysagers et patrimoniaux conduit, dans le PLUi, à utiliser des outils qui ne l'étaient pas précédemment pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants à ce niveau (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).
- La prise en compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire conduit à définir des dispositions permettant de conserver des zones tampons par rapport aux terroirs viticoles, ce qui induit la création de trames spécifiques au Règlement – Document graphique.
- Un indice (t) a été ajouté à la dénomination de chaque zone pour tenir compte de la spécificité des matériaux de couverture présents (tuile canal ou « tige de botte »).

Au niveau de l'agglomération

- La redéfinition des besoins de développement en termes d'habitat à l'échelle communautaire, ainsi que la nécessaire réduction de la consommation foncière et la prise en compte des enjeux agricoles, ont conduit à supprimer la zone 2AUh localisée au nord du bourg (reclassement en A(t) et Nj(t) pour la partie correspondant à des jardins), ainsi que la zone 1AUh contiguë qui est reclassée pour partie en Nl(t) (projet de création d'un espace de loisirs et de détente) et en secteur de projet dans le cadre de la réflexion sur la restructuration du centre-bourg (secteur des arrières de la mairie).
- Dans le même esprit, les zones d'anticipation d'un développement urbain à long terme qui faisaient l'objet d'un classement en Aa sur la frange nord du bourg (afin de ne pas autoriser de constructions à usage agricole) sont reclassées en A(t). En effet ces anticipations sur le très long terme ne permettent pas aux exploitants agricoles d'avoir une visibilité et peuvent conduire à une certaine forme de spéculation.
- La zone 1AUy initiale, déplacée au stade de l'arrêt de projet afin qu'elle s'inscrive dans un espace hors AOC et dans un cadre bocager facilitant l'intégration des futurs bâtiments d'activité, a finalement été supprimée suite aux avis du Préfet et de la CDPENAF.
- La zone 1AUc à vocation commerciale et de services est supprimée, car il n'y a plus le projet de déplacer les commerces à cet endroit du bourg. Les terrains sont reclassés en zone N(t), afin de créer un espace tampon avec la future zone artisanale, et en zone Nl(t) pour tenir compte de la vocation actuelle du terrain (jeu de boules).
- La zone 1AUh du Clos Davy est reclassée en UB (t) pour la partie déjà viabilisée de l'écoquartier, et maintenue en 1AUh(t) pour la poursuite du projet avec définition d'une OAP. Un emplacement réservé est instauré en frange est de la partie déjà viabilisée pour permettre l'aménagement d'un chemin en bordure de l'espace viticole.
- Le travail réalisé sur l'organisation de la densification et du renouvellement urbain au sein de l'enveloppe du bourg a conduit à mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des espaces qui précédemment étaient simplement classés en zone constructible, afin d'en maîtriser l'évolution toujours dans une optique de réduction de la consommation foncière : secteur 1AUh(t) de la rue de Châtelaison et secteur UA(t) de la rue du Canal de Monsieur.
- La frange sud du bourg connaît des évolutions en termes de zonage afin de prendre en compte la situation actuelle des sièges d'exploitation et leur conserver des possibilités d'évolution (enclaves de zone A(t)); une zone UE étant en revanche créée sur un site accueillant des séchoirs à tabac qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles.

- A l'entrée ouest du bourg des secteurs Nl(t), à vocation de détente et de loisirs, et Nz(t), identifiant le site de traitement des eaux usées, sont identifiés pour des espaces ayant déjà cet usage, en lieu et place d'un classement en zone N précédemment.
- A la marge des ajustements ont été réalisés au niveau de la profondeur de certaines zones « U » afin de tenir compte de la réalité du terrain. Dans l'esprit l'unité foncière bâti+jardin a plutôt été classé en zone « U », avec parfois une trame de « parcs et jardins » protégé au titre de l'article L.151-23 afin de permettre notamment l'édification d'annexes, ce qui ne serait plus possible si le fond de jardin était classé en zone A ou N.

Au niveau des hameaux

- Dans le PLU précédent, les hameaux de La Raguenière et de Méa étaient classés en Nh avec des possibilités de construction de nouvelles habitations en plus de l'évolution du bâti existant. Pour tenir compte du principe édicté à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire (sauf à de rares exceptions dûment justifiées) du recentrage de l'urbanisation sur les bourgs et donc de l'arrêt des constructions nouvelles dans les hameaux, et de la prise en compte des enjeux agricoles existants, ces hameaux ont été reclassés en Ah(t). Ce classement en Ah(t) permet une valorisation du bâti existant sous forme d'extension limitée, changement de destination et édification d'annexes.

Au niveau des espaces agricoles et naturels

- Le PLU de St-Georges-sur-Layon identifiait en zone A ou en zone N la partie coteau en frange sud du bourg. Le PLUi reclasse ces espaces en Ap(t) pour l'intérêt paysager et/ou viticole, avec une protection stricte.
- La prise en compte des enjeux viticoles se traduit par la création de secteurs Av(t) et Avp(t) en lieu et place d'un classement en A précédemment, voire en N à proximité du Layon et du ruisseau de Livier.
- La prise en compte des enjeux forestiers se traduit par la création d'un secteur Nf pour les parties au sud de la commune correspondant à des massifs boisés, en lieu et place de classements en N précédemment. Par ailleurs, la trame espace boisé classée n'est conservée que lorsque les boisements inclus en Nf ne font pas l'objet de Plan Simple de Gestion.
- L'objectif retenu dans le PADD de valoriser le patrimoine bâti existant, notamment au niveau de grandes propriétés implantées au sein des espaces agricoles et naturels disposant d'un potentiel important en changement de destination, induit la création d'un secteur Nd(t) pour les propriétés du Château des Mines, du Château de Fougerolles, du Grand Champ Loin et de Gaubau.
- Le secteur Nlc(t) du camping est réduit dans sa partie ouest pour se limiter à l'existant avec le maintien d'une possibilité d'extension vers l'est.
- La zone d'anticipation d'un développement urbain à vocation d'activités, à long terme, qui faisait l'objet d'un classement en Aa à la Lune de Vaillé (afin de ne pas autoriser de constructions à usage agricole) est reclassée en A(t). En effet ces anticipations sur le très long terme ne permettent pas aux exploitants agricoles d'avoir une visibilité et peuvent conduire à une certaine forme de spéculation.
- Des STECAL Ay(t) ont été définis pour permettre des possibilités d'évolution aux activités implantées au sein de l'espace agricole (en remplacement du zonage Na précédent).

EN TERMES DE REGLEMENT

En termes de règlement, l'exercice de comparaison est extrêmement difficile en ce sens que l'on part de 8 PLU différents (avec parfois une nomenclature des zones et des secteurs pas homogène, mais surtout avec des auteurs et des dates de réalisation bien différents), d'une commune en carte communale et de 2 communes sans document d'urbanisme, donc par définition sans règlement écrit puisque le RNU s'applique.

La logique, qui a présidé à l'élaboration du règlement du PLUi, a consisté à partir d'une feuille blanche, et à aller reprendre ponctuellement des éléments issus du PLU de Doué-la-Fontaine qui donnaient satisfaction en termes d'instruction.

Nous détaillerons donc ci-après les points majeurs d'évolution, sans rentrer dans le détail d'une comparaison commune par commune, zone par zone et article par article, car cela induirait un travail très fastidieux et dont le résultat ne serait guère lisible.

ARTICLES 1 ET 2

- Homogénéisation de la logique de rédaction : avec à l'article 1 les occupations et utilisations du sol interdites, à l'article 2 les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Prise en compte des éléments de programme pour les sites soumis à des OAP.
- Définition des limites de constructibilité pour les trames utilisées en application de L.151-23 du code de l'urbanisme et pour les terrains identifiés en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.
- Définition des niveaux de protection pour les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme : recours au permis de démolir en UA, Ah et Nd, protection stricte des éléments identifiés au Règlement – Documents graphiques en zones A et N.
- Prise en compte de la loi ALUR, avec l'intégration de la problématique des résidences mobiles et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravane, yourte, tipi, roulotte …).
- Prise en compte du projet de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine en termes de fonction commerciale, avec dans l'hyper-centre l'identification d'un linéaire de façades ne permettant pas le changement de destination de commerces/services en logement ou garage, et avec des limitations aux constructions nouvelles à des fins commerciales à l'hyper-centre (UA(p)) et aux 2 pôles périphériques (UC).
- Prise en compte des évolutions apportées par la loi ALUR (et des lois suivantes), mais aussi de la doctrine locale affirmée dans la révision de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de janvier 2016, en termes de gestion des zones A et N, notamment avec les possibilités de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- Affirmation explicite de l'autorisation en zone A et secteur A(t), Av et AV(t) des « constructions et (les) équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone », ce qui sous-entend l'autorisation des éoliennes, des unités de méthanisation (sous réserve quelles soient exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles et que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles) et des installations photovoltaïques (sous réserve d'être implantées en couverture des constructions). Ce qui veut dire que dans le reste de la zone A, mais aussi dans la zone N de tels constructions et équipements ne sont pas autorisées.
  Pour ce qui est des éoliennes, il convient de rappeler que le règlement du PLUi ouvre une possibilité au titre de l'urbanisme, mais que ce type d'installations est de toute façon soumis à la règlementation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement avec une instruction détaillée au projet qui fait l'objet d'une étude d'impact. Il est par ailleurs rappelé que la CC de la Région de Doué-la-Fontaine a mis en place une Charte des Energies Renouvelables pour le territoire (validée le 20 juillet 2016), dont les objectifs sont : partager les projets

d'énergies renouvelables entre les collectivités locales, les partenaires institutionnels et les porteurs de projets, proposer une méthode de concertation locale avec la population. La Charte est donc entendue comme un document permettant de donner une ligne de conduite à respecter pour pouvoir développer des projets localement. Un appel à candidature pour des projets de production d'énergies renouvelables a par ailleurs été mis en place à l'automne 2016 à la suite de l'adoption de la Charte.

ARTICLE 3

- Pas d'évolution majeure sur le fond, cet article s'appuyant sur des dispositions générales. Les seules évolutions concernent la traduction de certains principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'accès et de voirie, et des largeurs minimales d'emprise pour les voies à créer volontairement abaissées pour répondre aux objectifs de moindre consommation foncière.

ARTICLE 4

- ***EAU POTABLE :***
  En zones A et N, des prescriptions précises définissent les conditions dans lesquelles le recours à des forages ou puits particuliers sont possibles pour l'alimentation en eau potable.

- ***EAUX PLUVIALES :***
  Hors ville de Doué-la-Fontaine, qui dispose d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales depuis son précédent PLU, au niveau des zones « U » et « 1AU » des autres communes, cet article met en avant l'obligation de privilégier l'infiltration, le rejet dans le réseau public étant la solution ultime.

  La question de la récupération des eaux de pluie est traitée, en rappelant les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008.

  La question de la gestion des eaux de piscine est également traitée.

- ***DECHETS :***
  Des prescriptions sont définies pour la gestion des déchets dans les zones UA, UB et 1AUh (mutualisation des points de collecte, espaces de stockage dans les logements collectifs).

ARTICLES 5 ET 14

- Ce PLUi étant resté dans le formalisme du règlement existant avant la réforme entrée en vigueur au 1er janvier 2016, ces articles sont formellement conservés, mais avec la mention « article supprimé suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 » afin de garder la cohérence de la numérotation de l'ensemble du règlement.

ARTICLES 6, 7, 8 ET 9

- Sans entrer dans le détail, ces articles, en application du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR qui font la part belle à la lutte contre la consommation foncière et prônent donc la densification, sont rédigés de manière à favoriser cette densification, sauf lorsque des enjeux supérieurs s'imposent (exemple : marge de recul à respecter le long de grands axes en entrée de ville).
- Cependant, afin d'éviter une densification anarchique, les articles 7 et 8 de la zone UB intègrent une disposition visant à avoir une approche qualitative de l'instruction des autorisations d'urbanisme en prenant en compte les conditions d'ensoleillement et la gestion de l'intimité entre habitations riveraines.
- L'objectif affirmé, de faire du patrimoine et du paysage l'une des clés de voûte du projet, induit au sein de la zone UA, mais aussi au niveau des sites faisant l'objet d'OAP au niveau des zones UB et 1AUh, de préserver les logiques d'implantation de la trame bâtie ancienne, avec des prescriptions précises au niveau des articles 6 et 7.

ARTICLE 10

- Un schéma explicatif a été réalisé pour aider à la compréhension de la définition de la hauteur, quand le projet s'inscrit dans un terrain avec une carrie.
- A ce niveau il s'est surtout agit à la fois d'harmoniser dans les différentes communes les hauteurs maximales autorisées dans les zones UB, UC, UYa, A et N (hors constructions agricoles).
- Au niveau de la zone UA des différenciations ont été faites pour coller à la réalité des lieux, en distinguant l'hyper--centre de Doué (secteur UAp) les anciens villages de Soulanger, Douces, La Chapelle et le centre-bourg de Concourson (UAh), et enfin en dernier lieu au reste de la zone UA.
- Au niveau des zones 1AUh et 1AUy, des différenciations ont été faites pour tenir compte de la sensibilité paysagère des sites et du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.
- De manière générale, il s'est aussi agi de prendre en compte la possibilité de réaliser, en fonction des zones concernées, pour tout ou partie des constructions en toitures-terrasses (notion de « sommet de l'acrotère » comme autre point de repère possible dans le calcul de la hauteur des constructions).
- Hors secteur à sensibilité paysagère ou patrimoniale au niveau des zones d'activités, mis aussi pour les zones d'équipements et les zones agricoles et naturelles pour les bâtiments d'activités agricoles, il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de tenir compte des besoins spécifiques à ces usages et des contraintes techniques pouvant s'imposer aux constructions et installations concernées.

ARTICLE 11

- Un indice (t) identifie les 3 communes du Layon (Les Verchers-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, St-Georges-sur-Layon) qui ont pour particularité d'avoir une majorité de leurs constructions couvertes en tuile canal ou « tige de botte », afin de tenir compte de cette spécificité.
- La philosophie de l'article 11 repose sur un encadrement assez fort au niveau des secteurs à sensibilité patrimoniale (UA, Ah, Nd), tout en essayant de trouver un équilibre en restant dans un niveau de prescriptions acceptable eu égard au niveau de revenu de la population (comme par exemple en autorisant les tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires à la tuile canal de tons mélangés), et en tenant compte des innovations techniques et du développement des constructions bioclimatiques.
- En revanche en zones UB et 1AUh, l'article 11 est plus souple, afin de ne pas surenchérir le coût de la construction.
- De même pour les zones d'activités, d'équipements, agricoles et forestières, au sein desquelles l'article 11 veille à émettre des prescriptions simples mais efficaces, telle la question des teintes des bardages.

ARTICLE 12

- La suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement suite à l'entrée en vigueur de la taxe d'aménagement conduit à revoir complètement la gestion de l'article 12 au niveau des zones de centralité (zones UA). En effet, dans un tissu urbain de centre-bourg / centre-ville, dans le cadre d'opération de densification ou de restructuration urbaine, il est difficile de créer des places de stationnement en nombre suffisant. Par le passé, l'existence de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement permettait de maintenir une règle et quand le porteur de projet ne pouvait y répondre il payait la participation qui permettait à la collectivité de financer la réalisation de places de stationnement sur le domaine public. Aujourd'hui si des normes minimales de stationnement sont édictées et que le porteur de projet ne peut y répondre, il se voit son permis refusé.
  Dès lors, dans le cas particulier d'une commune comme Doué-la-Fontaine engagée dans une opération de revitalisation de son centre-ville, afin justement de réintroduire des habitants dans le centre-ville, il faut faire très attention à ne pas mettre de frein règlementaire en la matière. Néanmoins on ne peut omettre la situation existante qui met en évidence déjà une certaine tension sur les capacités de stationnement en centre-ville. Dès lors il a été décidé en zone UA d'imposer quand même la réalisation d'une place de stationnement par logement créé, tant en

construction neuve qu'en changement de destination ; une norme plus contraignante étant édictée pour les sites avec OAP dans la mesure où il y a un peu plus d'espace à la base.

- Il a été défini l'obligation dans les secteurs avec OAP pour l'habitat (UA, UB, 1AUh) de réaliser un nombre minimum de places de stationnement équivalent au ratio 0.5 place de stationnement par logement créé à intégrer dans les espaces communs de l'opération, afin de permettre le stationnement « visiteur », ainsi que la création d'un stationnement couvert pour les deux-roues pour certains types de programme.
- Il a été défini la possibilité en zones UC, UE, UY et 1AUy de mutualiser des espaces de stationnement afin de participer à la réduction de la consommation foncière.

ARTICLE 13

- Les évolutions concernent tout d'abord la traduction de certains principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de traitement paysager. Ils concernent également la définition de prescriptions pour les éléments de paysage à protéger ou les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bois, parcs et jardin, espace paysager d'entrée de ville) identifiés au Règlement – Documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui n'était pas le cas dans tous les PLU précédents.

ARTICLES 15 ET 16

- Nouveaux articles, relatifs aux performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique, issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement.

PARTIE 6 : ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT , DES EFFETS ET INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

Par décision en date du 27 mai 2016, la DREAL des Pays de la Loire a émis l'avis de non soumission du PLUi à évaluation environnementale.

Il n'en demeure pas moins que la prise en considération des enjeux environnementaux a contribué aux choix de développement et d'aménagement du territoire pour définir un projet de développement durable.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'établir un point zéro de la situation environnementale du territoire intercommunal (état de référence) et la tendance d'évolution. L'état initial couvre l'ensemble des champs sur lesquels le PADD peut avoir des interactions. Cette analyse a été réalisée à l'échelle intercommunale par le cabinet THEMA Environnement (les volets relatifs au paysage, au patrimoine étant traités par le cabinet Urban'ism). De l'analyse de l'état initial ont été dégagés les sensibilités et enjeux du territoire à prendre en compte.

Un travail relatif à l'identification de la trame verte et bleue a été réalisé dans ce cadre.

L'analyse suivante est réalisée conformément à l'article R151.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans un premier temps, seront détaillées les incidences du PLU sur les zones les plus directement touchées (zones à urbaniser ou zones concernées par des aménagements).

Dans un second temps, les incidences des différentes orientations du PADD, du zonage et du règlement seront présentées au regard des différentes thématiques environnementales abordées au cours de l'état initial.

Les incidences du PLU sur les sites Natura 2000 seront ensuite analysées.

OUVERTURES A L'URBANISATION

Concernant l'habitat, la production nouvelle, au-delà du potentiel envisageable dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine, doit s'inscrire pour une grande part au niveau de la ZAC du Fief Limousin pour laquelle la Ville dispose d'une maîtrise foncière très substantielle.

Le potentiel en extension de l'enveloppe urbaine s'élève à environ 25 ha répartis comme suit :

- Environ 12,5 ha à Doué la Fontaine dont 9,6 ha au niveau de la ZAC du Fief Limousin à l'échéance du PLU ; les 13,08 ha classés en zone 2AUh au niveau de la ZAC du Fief Limousin ne sont pas destinés à être ouverts à l'urbanisation à échéance de ce PLUi mais ont pour finalité de bien identifier les éléments de réflexion globale concernant ce futur quartier de la ville (programmation, déplacements, gestion des eaux pluviales) ;
- 12 ha dans les autres communes (de 0 à Denezé à 2,7 ha à Concourson-sur-Layon).

Le potentiel en densification au sein de l'enveloppe urbaine s'élève à environ 17 ha répartis comme suit :

- 10 ha à Doué la Fontaine ;
- 6 ha dans les autres communes (de 0 ha à Forges à 1,8 ha à Denezé).

Concernant l'extension des activités, les surfaces s'élèvent à environ 32 ha :

- Doué-la-Fontaine : 16,6 ha (ZI de la Saulaie) + 9 ha (ZA La Croix St-Marc)
- Louresse-Rochemenier : 1,5 ha
- Les Verchers-sur-Layon : 5,2 ha

Ces secteurs s'inscrivent pour la plupart sur des zones aujourd'hui déjà vouées à être urbanisés à court, moyen ou long terme, sauf pour l'extension de la ZA La Croix St-Marc et pour la création de la ZA de St-Georges-sur-Layon (mais qui correspond à un déplacement du site retenu).

Sur l'ensemble du territoire de la CCRDF, par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, le PLUi génère environ 61 ha de moins en zone d'urbanisation à vocation d'habitat (1AUh et 2AUh) et environ 51 ha de moins en zone d'urbanisation à vocation d'activité (1AUy, 2AUc et 2AUy).

A titre d'exemple, à Doué-la-Fontaine, environ 37 ha de surfaces vouées à l'accueil d'activités dans le document d'urbanisme en vigueur, **dont près de 28 ha dans la ZNIEFF de la Plaine et des Carrières de Douces, sont supprimés et préservés en tant qu'espaces agricoles ou naturels.**

Il en est de même pour les zones initialement vouées à l'habitat, des Murailles (III) et de Presle, restituées à l'espace agricole.

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

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

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

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

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

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

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES A L'URBANISATION ET AUX AMENAGEMENTS DIVERS

METHODOLOGIE

Des investigations de terrain ont été réalisées entre avril et juillet 2015 et en mars et avril 2016 sur des « enveloppes » pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation ou concernées par des projets d'aménagement afin de déterminer l'occupation du sol et de dresser une liste des milieux présents et des espèces floristiques (liste non exhaustive) qui les caractérisent. Les sensibilités écologiques des sites ont ainsi pu être appréciées.

Remarques :
Les milieux recensés ont été caractérisés selon le manuel d'interprétation des habitats français CORINE Biotopes. Ce document correspond à une typologie des habitats français servant de base à l'identification sur le terrain des milieux rencontrés un code CORINE Biotopes, suivi de son intitulé, et apparaîtront en gras dans les paragraphes suivants.
Il convient de préciser que les prospections réalisées au stade du PLU ne peuvent avoir le même degré de finesse que les investigations réalisées dans le cadre d'une étude d'impact liée à un projet d'aménagement ou d'un dossier loi sur l'eau.

Un inventaire de la végétation et des habitats naturels ainsi que des sondages pédologiques à la tarière à main ont été réalisés afin de :

- déterminer la présence de zones humides au sein de ces secteurs;
- délimiter précisément, au besoin, les zones humides qui pourraient être identifiées.

Les relevés botaniques ont été analysés à partir des critères suivants :

- en comparaison à la liste des espèces caractéristiques des zones humides fournies à l'annexe II (table A) de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 (et annexes) et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides,
- en comparaison des habitats identifiés selon le référentiel CORINE Biotope avec les habitats caractéristiques des zones humides fournies à l'annexe II (tables B) de l'arrêté de 2008.

Les investigations pédologiques ont été réalisées à la tarière manuelle. Lorsque cela était possible (absence de refus), les profondeurs de sondage ont atteint 1,20 m au maximum. Elles ont permis de :

- contrôler la présence de zones humides sur les secteurs à urbaniser, lorsque les critères floristiques n'ont pas permis de déceler l'existence de telles zones ;
- de délimiter précisément, au besoin, les zones humides répertoriées lorsque les investigations floristiques ont mis en évidence la présence de telles zones.

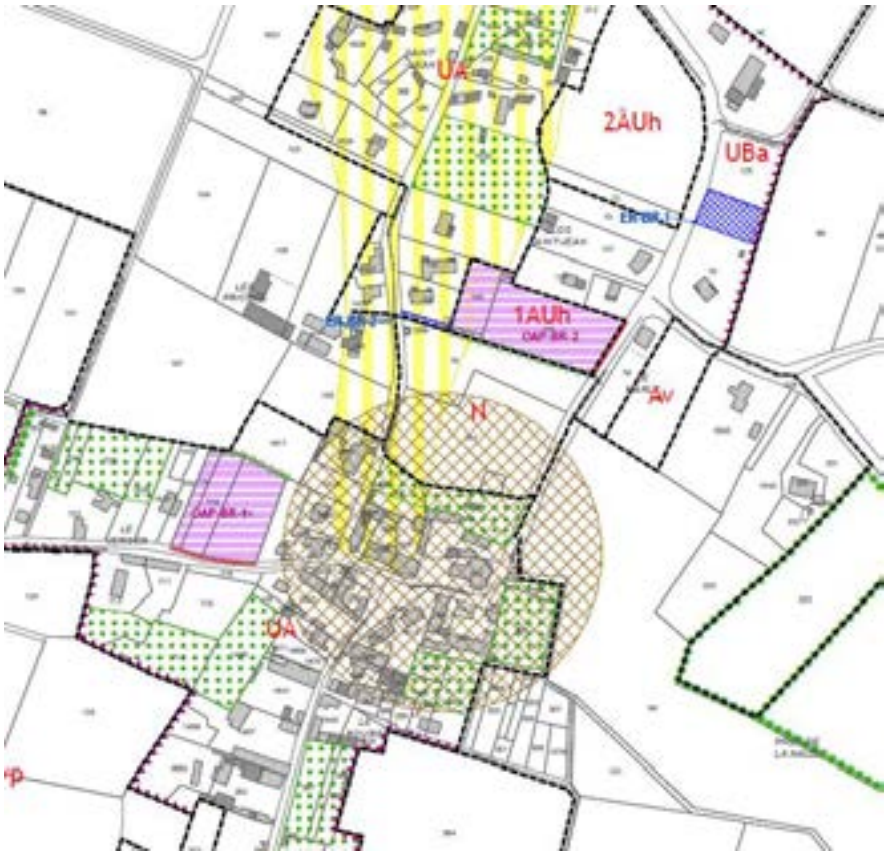
La méthodologie et les résultats de ces investigations figurent en annexe.

RESULTATS DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN SUR LES SECTEURS VOUES A L'URBANISATION ET/OU DES AMENAGEMENTS DIVERS

Les paragraphes suivants s'attachent à donner une description des caractéristiques propres à chaque secteur concerné par commune en s'attachant à mettre en évidence les enjeux environnementaux potentiels et/ou constatés.

LÉGENDE (ENJEUX BOURGS)

Brigné



- **1- Secteur 2AUh**

Le site est occupé par une culture de colza bordée à l'est par un talus enherbé. Il jouxte un fond de parcelle arboré en limite ouest.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

La parcelle est en zone AOC. Son extrémité ouest jouxte une zone d'aléa faible estimé (risque cavité).

La frange arborée à l'ouest, qui constitue une pénétrante verte, devra être intégrée à un futur projet d'aménagement

- **2- Secteur OAP BR2**

Le site est occupé par une culture de luzerne sur talus enherbé de type prairie mésophile.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

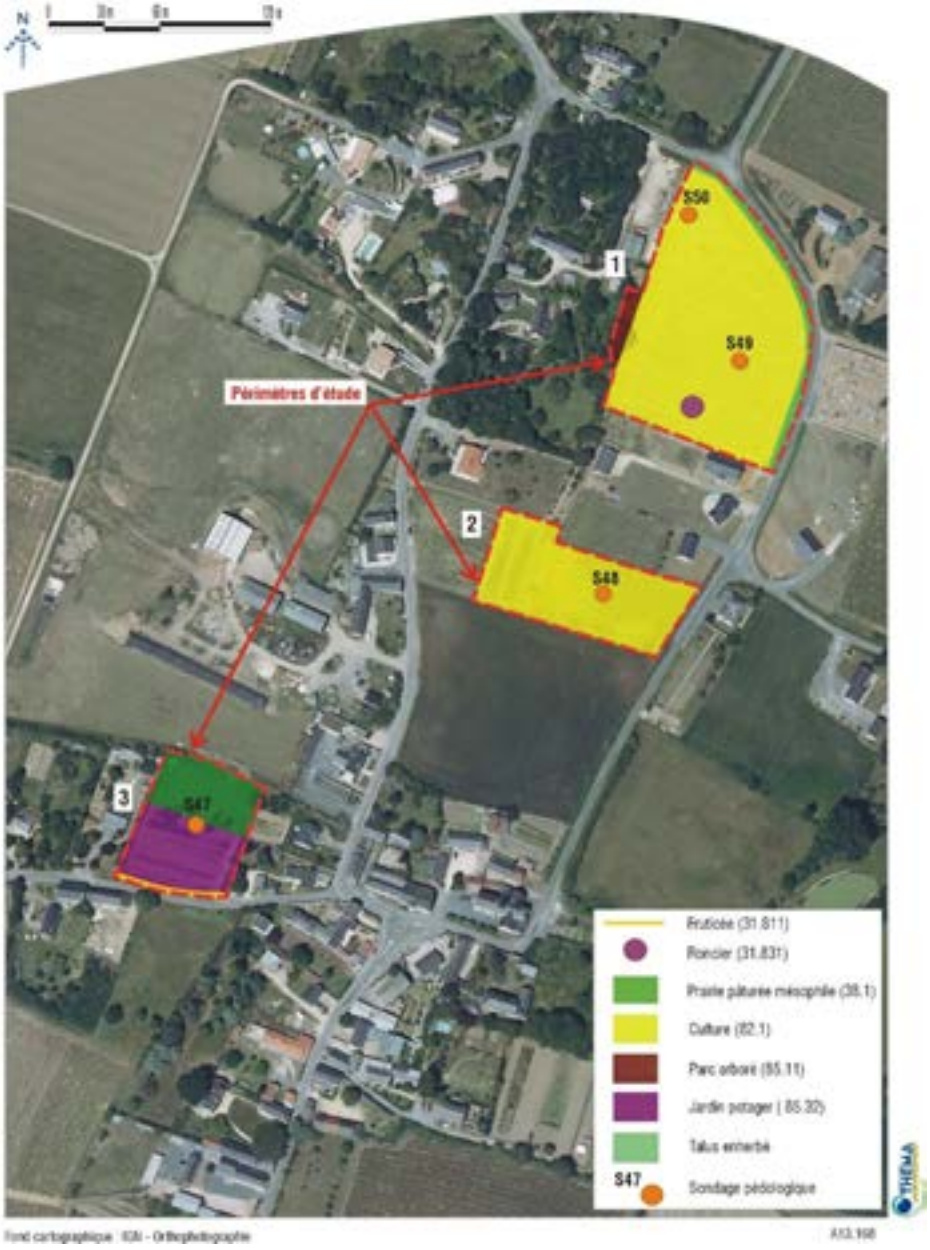
La parcelle est en zone AOC.

- **3- Secteur OAP BR1**

Le site est occupé par un jardin potager et une prairie pâturée mésophile au nord. Une haie de prunellier est présente en façade de la voirie.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

OCCUPATION DU SOL DES SITES N°1/2 ET 3 DE BRIGNÉ



Fond cartographique : IGN - Orthophotographie

A13.198

- **Secteur At 3**

Ce secteur est localisé à Linière à l'extrémité nord de Brigné. Il concerne un projet d'aménagement d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres,…)

Le site s'inscrit dans un léger vallon. Il est occupé par un étang en partie centrale, récemment agrandi. En périphérie se trouvent des prairies humides, des zones de remblais (zones rudéralisées), un boisement (chênaie charmaie) entretenu et colonisé localement par des joncs (*Joncus sp.*) et une pâture mésophile dégradée. A la marge, des bâtiments agricoles, des prairies mésophiles pâturées ainsi que des chemins de terre complètent le site.

Etang situé en zone centrale

Prairie mésophile à l'entrée du site

Les sondages à la tarière ont mis en évidence la présence d'une zone humide de 6 800 m² environ en bordure de l'étang et englobant celui-ci ainsi qu'une zone humide (prairie) de 1 000 m² environ à l'extérieur du site au nord-ouest.

La minimisation des incidences sur cet ensemble intéressant (bois, prairies, étang) constitue un enjeu dans ce secteur.

- **Extension de l'ISDI**

Ce site, situé en limite communale avec Noyant-la-Plaine, est, à l'origine, une ancienne carrière d'exploitation de faluns, Il jouxte une ISDI déclarée.

Le site présente un dénivelé sur sa face nord-est de plus de 2 m. Cette carrière en fin d'activité depuis de nombreuses années est maintenant recolonisée par un cortège d'espèces pionnières. Des déchets anthropiques divers sont présents ainsi que des dépôts de remblais.

Le caractère humide du sol peut être pressenti du fait de la présence de saules et d'un engorgement du sol en partie centrale.

Densification de la végétation sur site

Lieu de stockage

Vue panoramique de l'ouest du site

OCCUPATION DU SOL - ISDI

Fond cartographique : IGN - Orthophotographie

A13.168

Les sondages à la tarière ont mis en évidence la présence d'une zone humide de 1 630 m² environ en partie centrale du site. Notons que la densité de la végétation (secteurs impénétrables) ainsi que la présence de remblais et d'apports anthropiques ont conduit à réduire les investigations pédologiques.

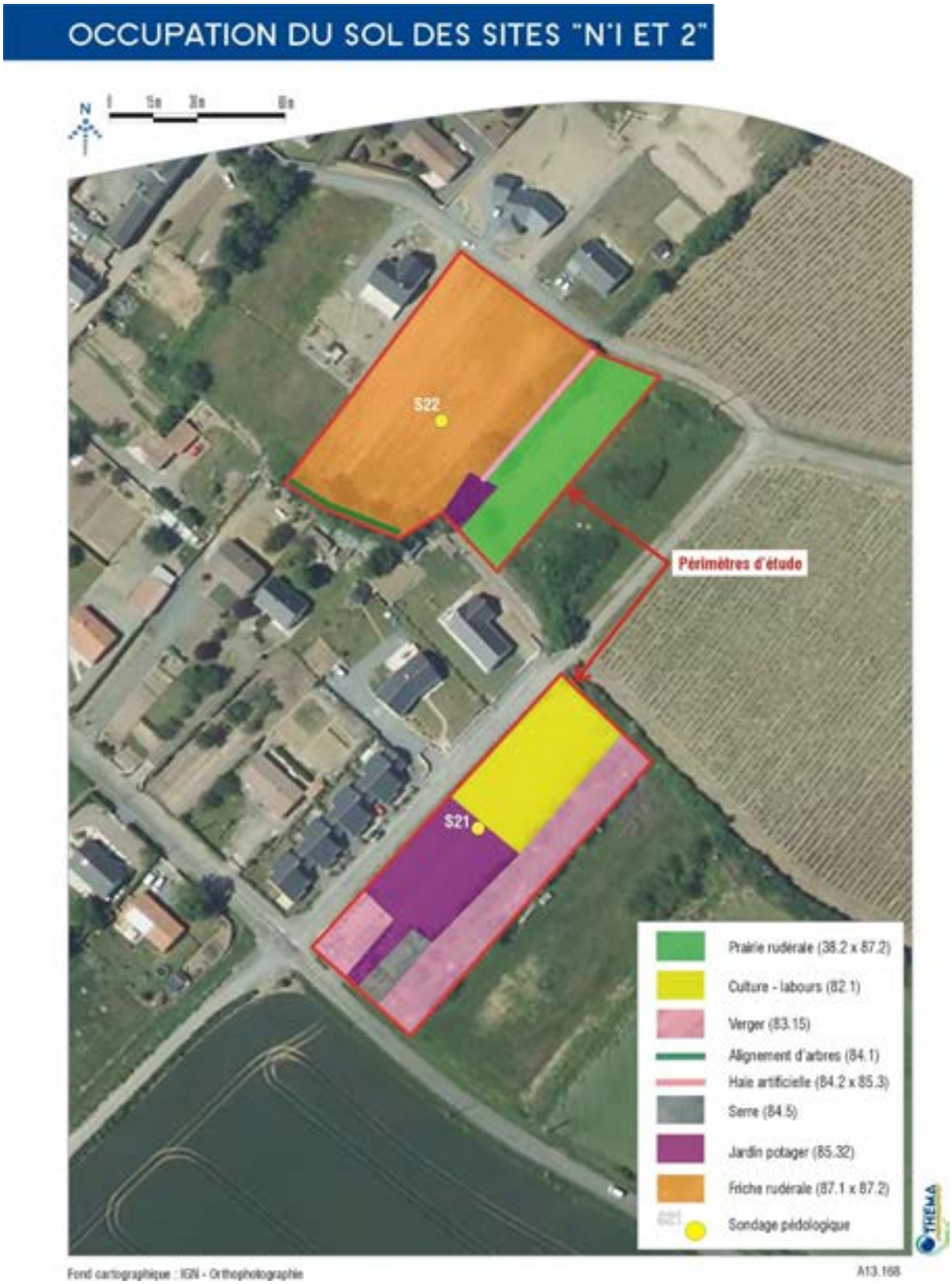
Concourson-sur-Layon

- **Secteur OAP CO1**

Le site est essentiellement occupé par une prairie et une friche rudéralisées. Un jardin potager complète l'occupation du sol du site.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

Le site est en zone AOC.



- **Secteur OAP CO2**

Le site en grande partie clos est occupé par des vergers, jardins potager et serres.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

Le site est en zone AOC.

- **Secteur OAP CO3 et 2AUh**

Ce site en limite d'urbanisation est occupé par des jardins et parcs d'agrément, jardins potagers. Il jouxte une friche buissonnante et arbustive en limite nord-est (hors site à urbaniser) fréquentée par une diversité intéressante d'oiseaux dont la linotte mélodieuse (statut vulnérable en France et PdL), Bruant zizi, Verdier d'Europe,…

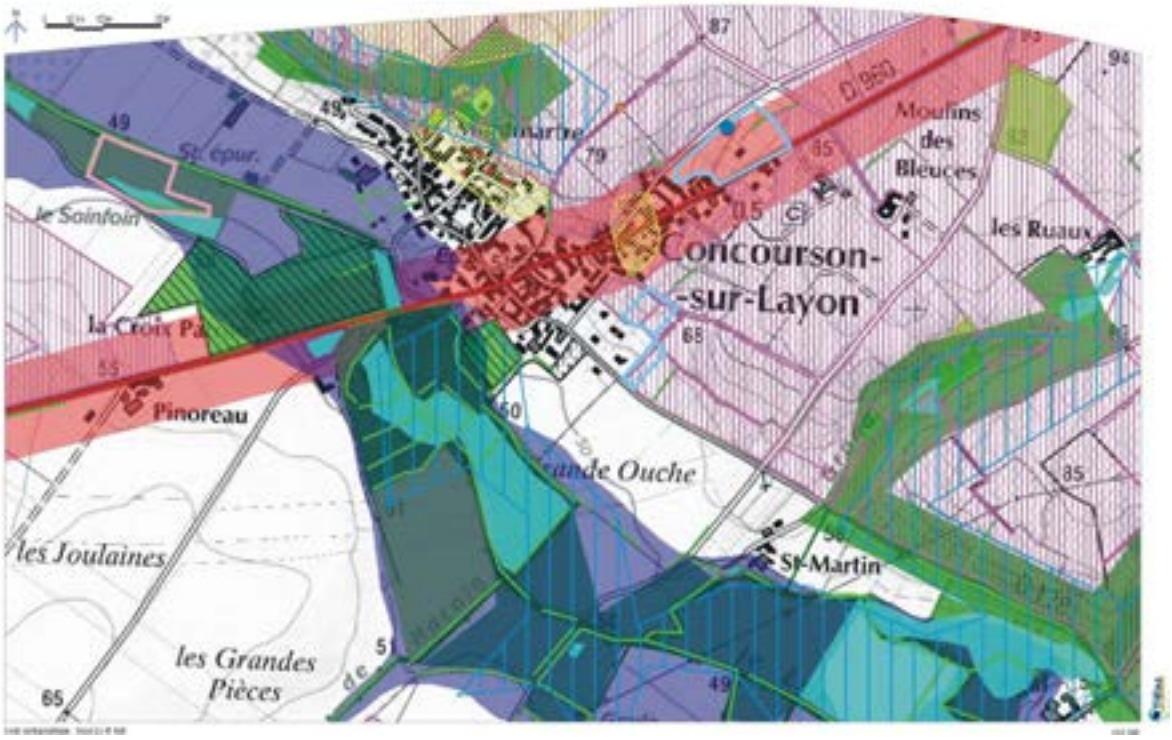
Le site présente une assez forte artificialisation avec de nombreuses espèces introduites (thuyas, bambous, lauriers,…) et des arbres d'ornement.

Quelques éléments d'intérêt sont à noter :

- Haie d'aubépine sur talus (zone 2AU) reliée à la friche arbustive, réservoir de biodiversité dans un contexte agricole et viticole marqué – intérêt hydraulique également (ralentissement du ruissellement)
- Deux beaux noyers dans le prolongement de la haie d'aubépine
- Source (ancien lavoir) donnant naissance à un cours d'eau : abords du cours d'eau à préserver, éviter busage et déblais importants pouvant remettre en cause l'alimentation de la source

OCCUPATION DU SOL DU SITE "N°3" - CONCOURSON-SUR-LAYON

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE CONCOURSON-SUR-LAYON



Le site est localisé dans la bande affectée par le bruit lié à la circulation sur la RD 960.

- **Site du camping**

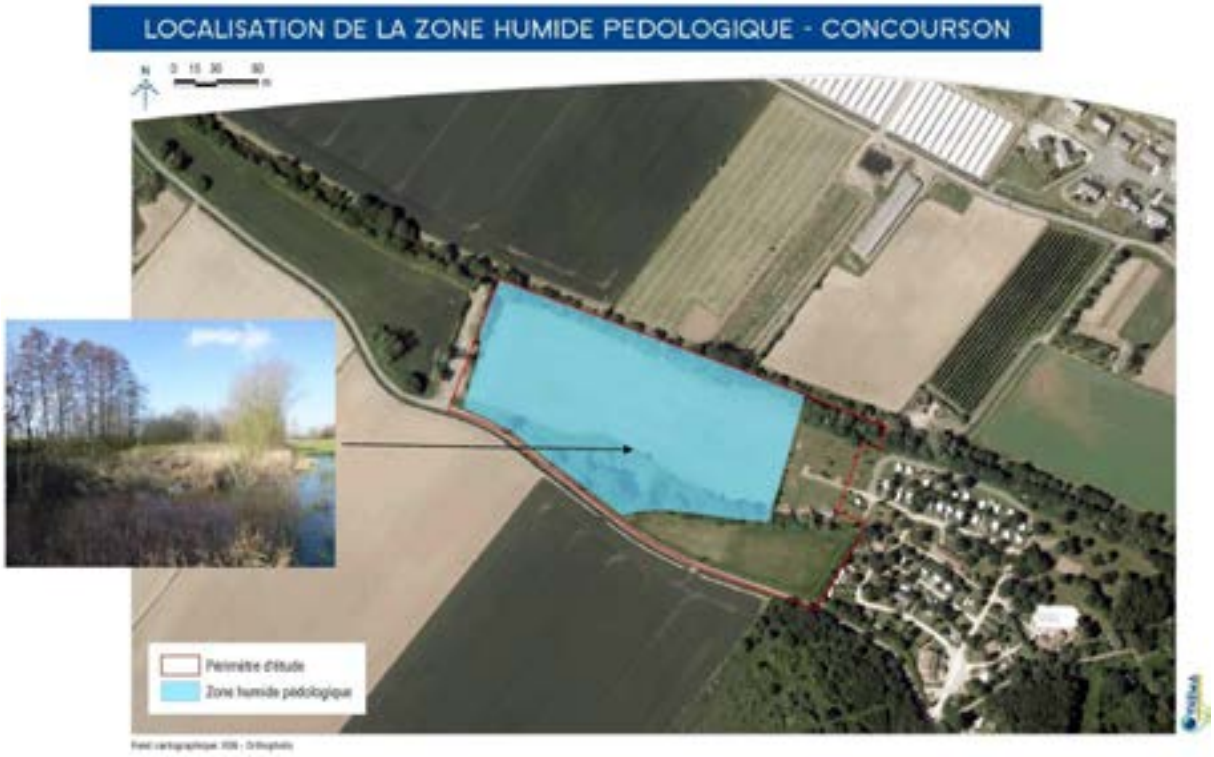
Le site est en grande partie localisé dans la zone inondable du Layon bordé dans ce secteur d'une ripisylve de qualité (aulnaie-frênaie). Une prairie mésophile borde le Layon. Une mare prolongée par un émissaire est entourée d'un boisement humide (saules et frênes). Des signes de reproduction d'amphibiens (Grenouille agile) ont été repérés sur site.

La présence d'habitats caractéristiques de zones humides et d'un point d'eau confère au site une forte fonctionnalité biologique en plus des fonctionnalités hydrauliques et épuratrices.

La zone humide identifiée sur le critère pédologique et pour partie botanique est une zone remarquable, relativement bien préservée.

Au sud s'étend une friche herbacée sans intérêt particulier.

Le périmètre voué à l'extension du camping a ainsi été nettement réduit par rapport au périmètre d'étude au regard des milieux présents dans ce secteur.


LOCALISATION DE LA ZONE HUMIDE PEDOLOGIQUE - CONCOURSON
Périmètre d'étude
Zone humide pédologique

A(t)
A(t)

Dénezé-sous-Doué

106

- **Secteur OAP DE 2**

Le site est très artificialisé (terrain de football). Une haie de faible intérêt est présente à l'Est et une haie de thuya à l'ouest.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

Il se situe dans une zone d'aléa faible estimé (risque cavité).

- **2. Secteur UC Ouest bourg**

Ce secteur artificialisé est occupé par une pelouse de parc arboré.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.
Il se situe très partiellement dans une zone d'aléa faible estimé (risque cavité).

- **3. Secteur OAP DE 1**

Le site est occupé par des jardins d'ornement et des jardins potagers. Non accessible, il n'a pu faire l'objet d'investigations.

Il se situe dans une zone d'aléa faible estimé (risque cavité) et dans une zone de sensibilité archéologique.

- **4 Secteur UB Nord bourg**

Il s'agit d'une friche avec dépôt de matériaux et d'engins, haie artificielle et prairie mésophile rudéralisée servant au stationnement des véhicules.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

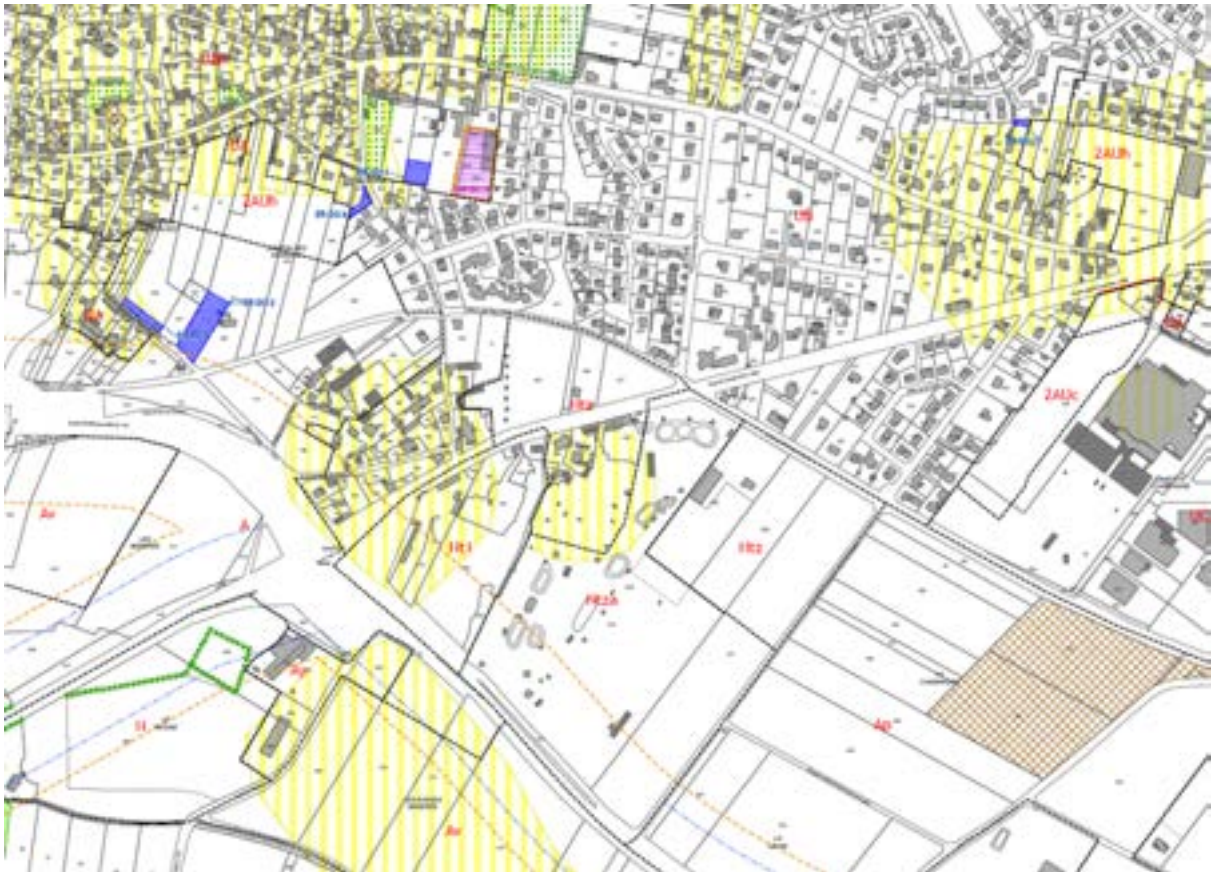
Il se situe dans une zone d'aléa faible estimé (risque cavité).

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE DÉNEZÉ-SOUS-DOUÉ

Doué-la-Fontaine

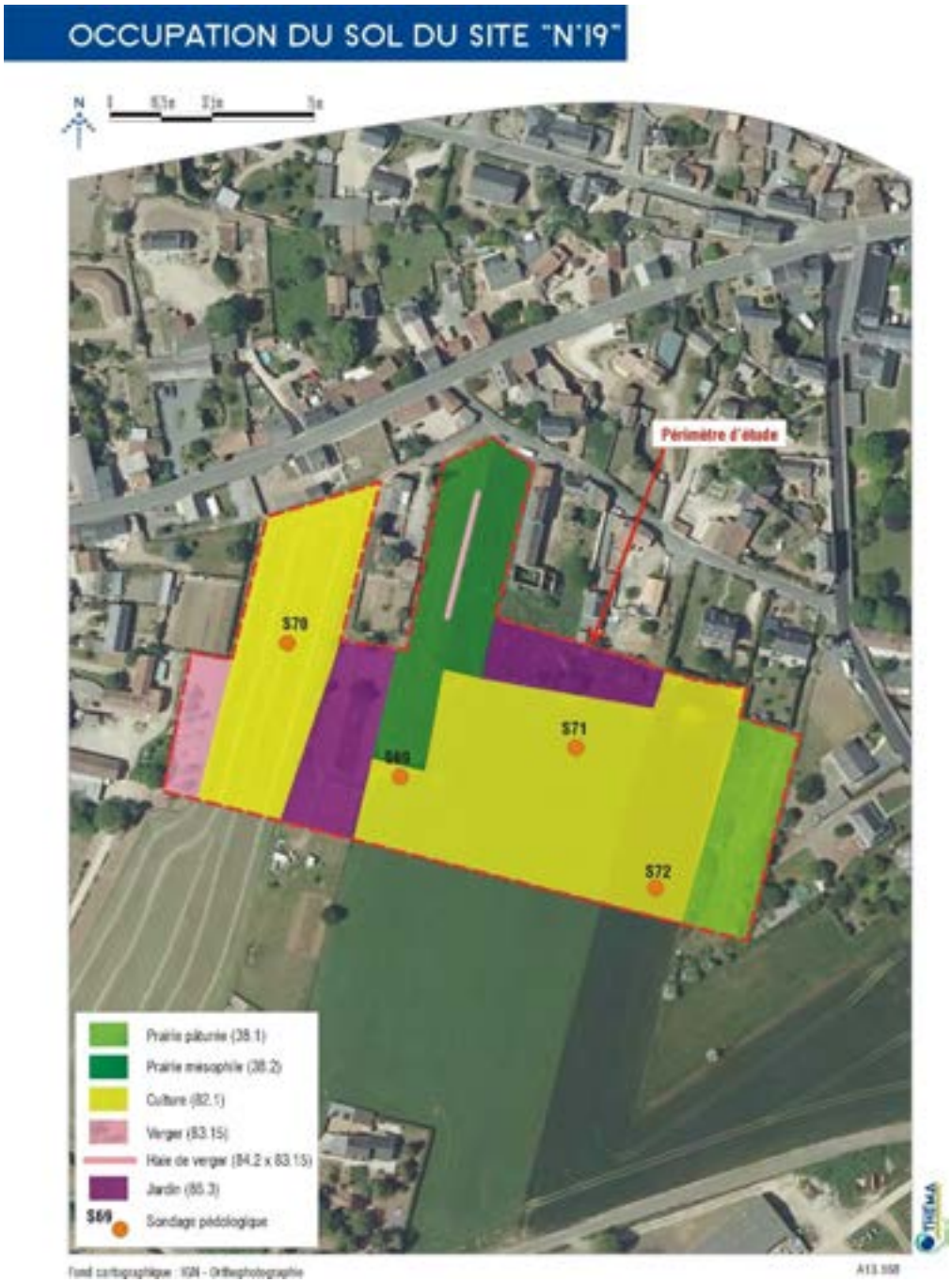
CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE DOUÉ-LA-FONTAINE

Secteur Ouest agglomération



- **Secteur 2AUh – Soulanger**

Les parcelles sont occupées en majorité par des cultures entrecoupées de jardins, de vergers et espaces prairiaux.



Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

L'extrémité nord est située dans une zone d'aléa moyen estimé (risque cavité).

- **Secteur Ntz (Bioparc)**

Le site est en grande partie occupé par une prairie artificielle séparée du terrain d'une propriété (habitation – jardin –pelouse) par une haie ornementale.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

OCCUPATION DU SOL DU SITE "N°2"

114

- **Secteur 2AUh rue de Soulanger**

Une partie du site est close est non accessible :

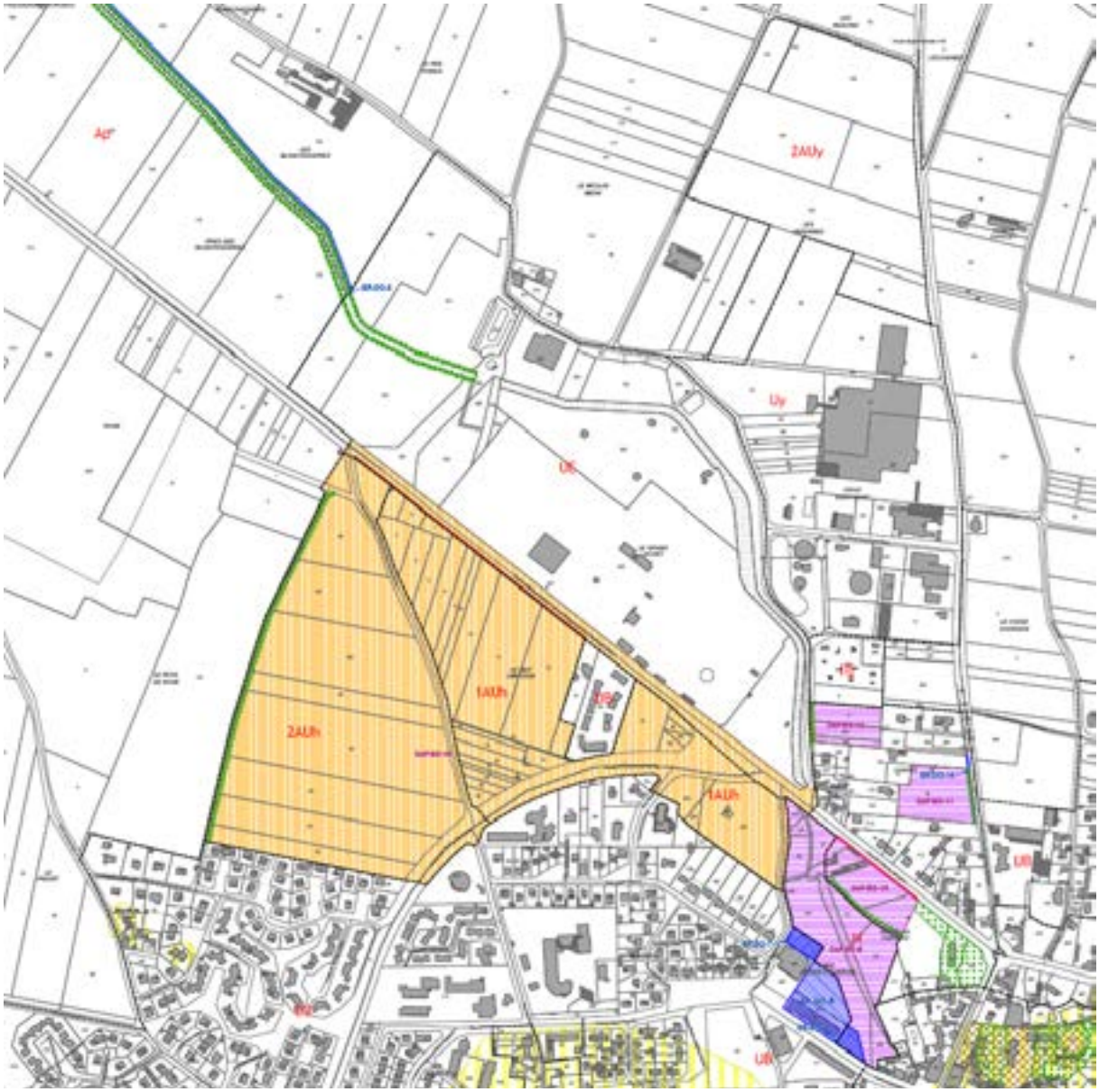
- au sud-est, jardin d'agrément avec poules bordée par une haie de fruitiers,
- jardins potagers et vergers, au nord-ouest

Le reste du site est occupé par une friche rudérale mésophile à dactyle, ronces et prunelliers bordée d'un mur de pierre couvert de lierre, fruticée à ronce et prunellier,

La partie centrale est une pelouse calcicole avec de l'orchis bouc (classée LC (préoccupation mineure) dans la liste rouge des orchidées de France).

Le site est dans une zone d'aléa faible estimé (risque cavité).

Secteur Nord agglomération

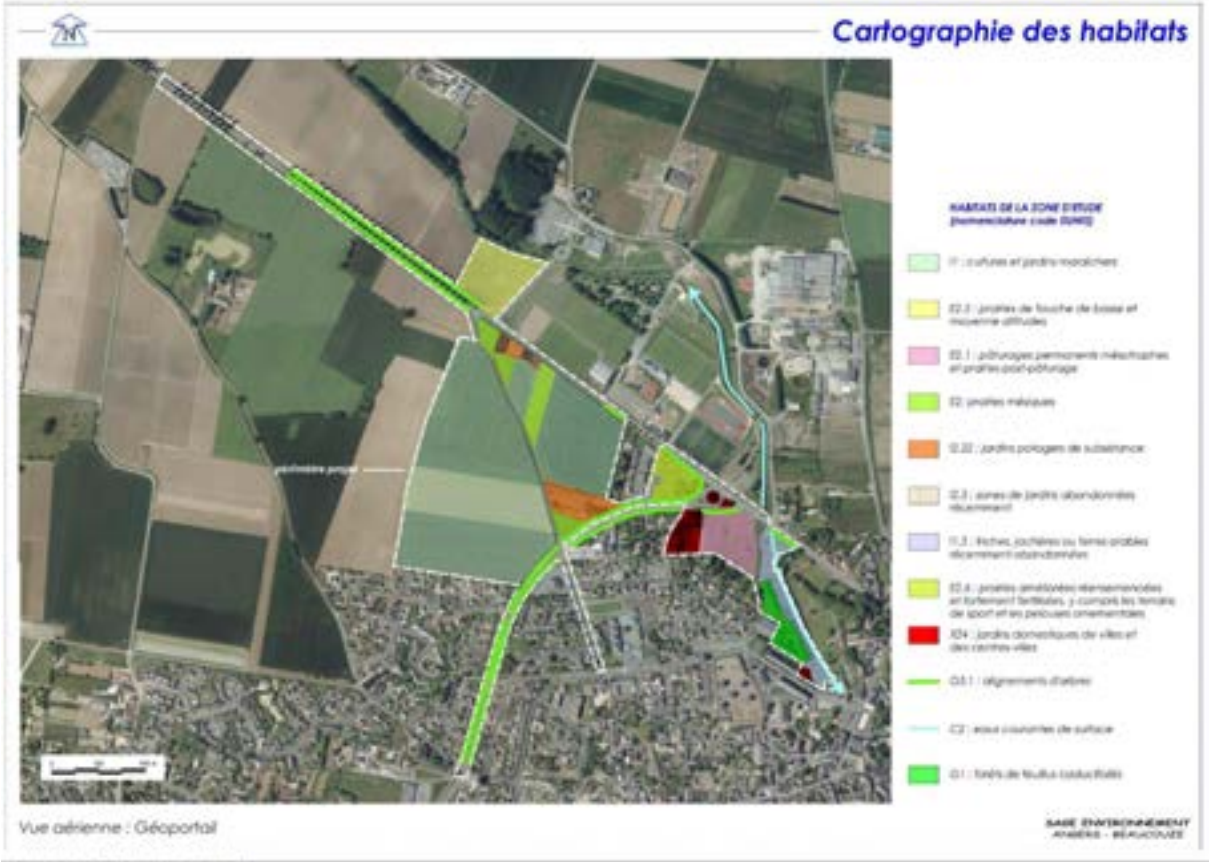


- **Secteur du Fief Limousin**

Un pré-diagnostic environnemental a été réalisé par SAGE Environnement. Des prospections naturalistes ont été menées en 2013 (printemps-été) et 2014 (été).

D'un point de vue surfacique, la zone d'étude est occupée pour l'essentiel par des cultures puis par des prairies (voir cartographie ci-après). Le Douet s'écoule en limite Est du site. La végétation rivulaire présente un intérêt faible dans ce secteur.

Il ressort en conclusion que globalement la zone d'étude présente peu d'intérêt d'un point de vue écologique. Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée sur le secteur. Aucune zone humide n'a pu être détectée au regard du critère végétation. Une prairie de fauche, habitat d'intérêt communautaire a été identifiée.



47 sondages à la tarière à main ont été réalisés par SAGE Environnement (voir implantation en annexe).

Seuls deux sondages (ST16 et ST24) ont mis en évidence des terrains humides dans la pointe nord. Il s'agit de terrains remblayés et compactés, voire « matraqués » probablement lors des travaux de mise en œuvre de la route et du passage busé sur le Douet limitrophes. **Le site ne présente pas d'enjeu particulier en terme de zone humide.**

- **Secteur 2AUy au nord de France Champignon**

Site au nord de France Champignon (un bâtiment a été récemment construit au sud-est). Le site est localisé sur un point haut avec une vue panoramique et présente à ce titre une **forte sensibilité paysagère.**

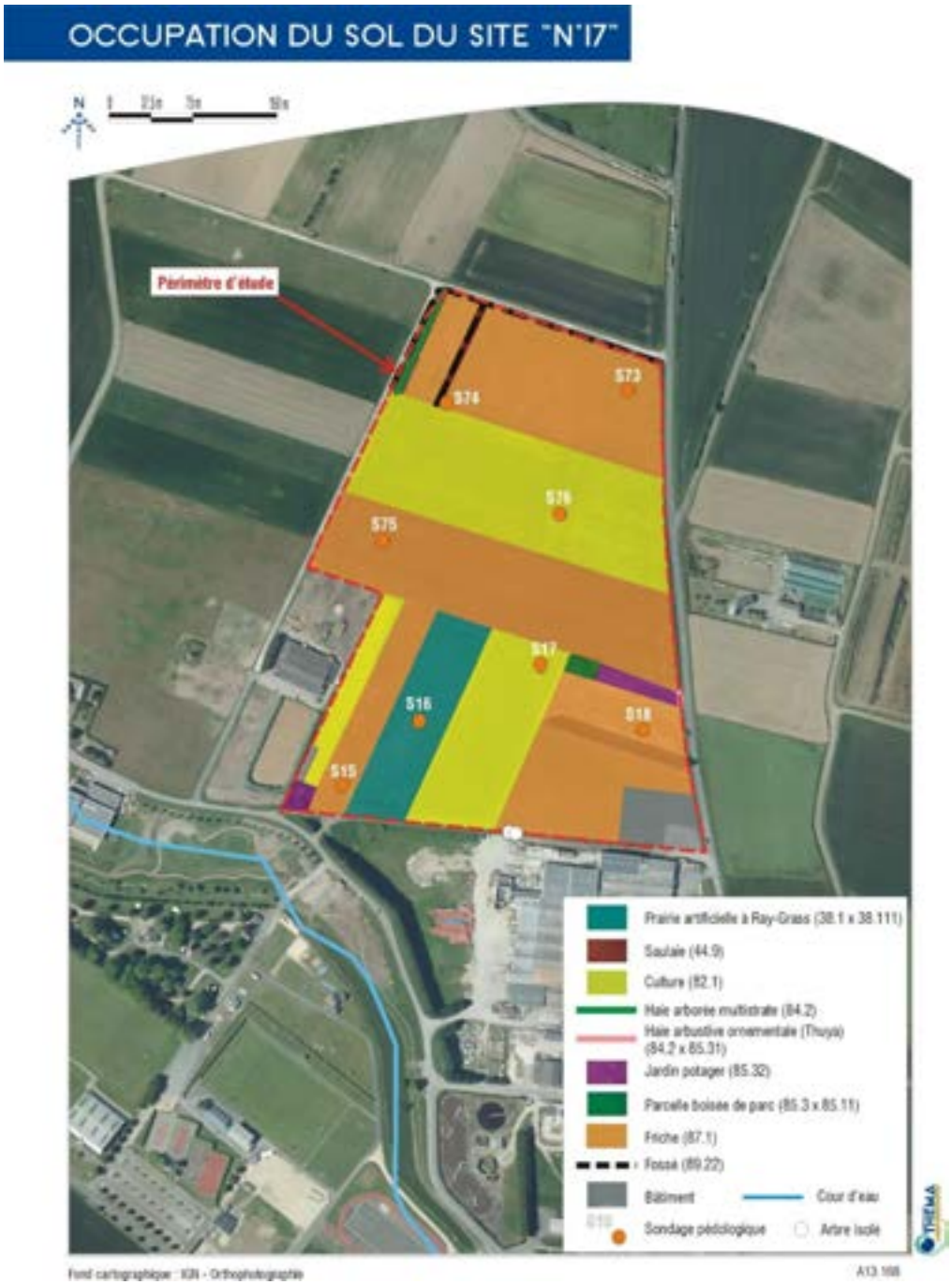
Le site est occupé essentiellement par des friches post culturales et des cultures. Un fossé forme la limite nord.

Au sud-est, une petite parcelle est occupée par un jardin potager et une plantation d'arbres.

Un couple de cochevis huppé en limite ouest (près du centre équestre) a été contacté. Leur présence n'induit pas de préconisations particulières (espèce liée aux sols nus, à la végétation rase et à la présence de chevaux).

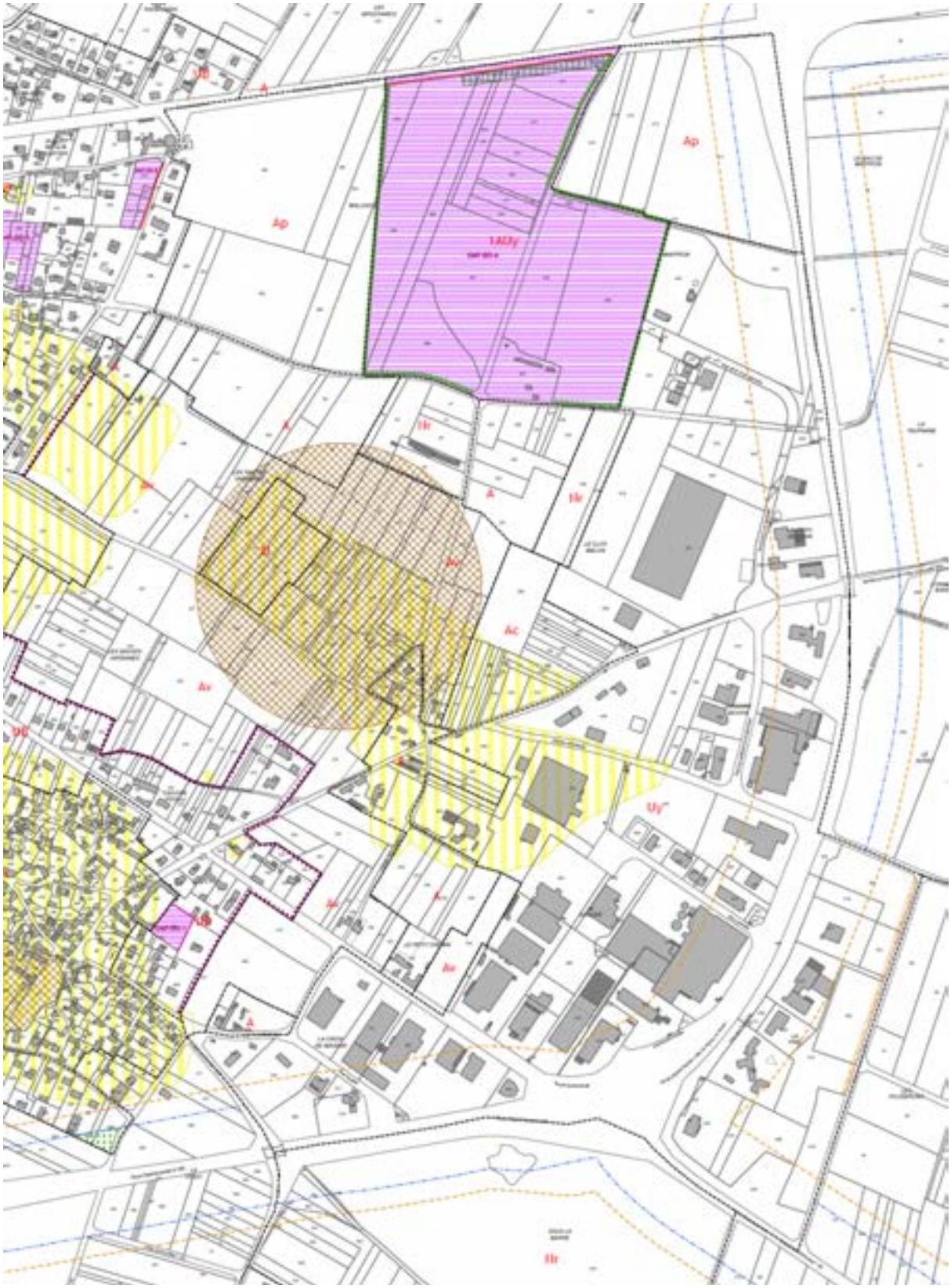
Deux haies en limite nord-ouest sont constituées de chênes, saules et prunelliers. L'orchis bouc a été relevé à proximité de la haie la plus à l'ouest.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.



118

Secteur Est agglomération



- **Secteur 1AUy ZI de la Saulaie (OAP – DO4)**

Le site est occupé par des grandes cultures.

La plus grande partie de ce périmètre (surface de 21,5 ha) a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau codifiée en date du 4 mai 2006.

Le PNR Loire Anjou Touraine a émis différentes préconisations en matière de gestion de l'eau, des paysages et de la faune et de la flore pour optimiser la qualité environnementale du projet :

- Réalisation de terrassements hors période de reproduction des oiseaux (mi-avril à fin août pour l'outarde)
- La réalisation sur des délaissés ou sur des parcelles acquises d'une friche herbacée spontanée favorable à la flore, à l'entomofaune et à l'avifaune.
- Un suivi des travaux par un spécialiste géologue (présence potentielle de fossiles remarquables).

Il indique la présence d'espèces végétales inféodées à des sols caillouteux et maigres devenues rares en Maine-et-Loire.

- **Secteur UY ZA les Fougerons**

Ce secteur à l'arrière de la zone d'activités est au contact d'un secteur sensible (ZNIEFF Plaine des Douces) – Plan d'eau et friches alentours intéressants. Le secteur nord était en cours de terrassement.

Le reste du périmètre est occupé par des prairies mésophiles rudéralisées. Le site en lui-même est dégradé**. Malgré la médiocrité des habitats, une observation d'azuré du serpolet (*Maculinea arion*) protégé au niveau européen liée à la présence localisée d'origan a été réalisée. Un seul individu a été observé fin juillet 2015.**

OCCUPATION DU SOL DU SITE "N°16"

Fond cartographique : IGN - Orthophotographie

A13.168

- **Secteur Ac**

Ce secteur correspond à la seule zone pressentie pour l'ouverture potentielle d'une nouvelle carrière ((« pierre des Grisons »).

Il est en partie occupé par des vignes **et se situe en zone AOC**. Le site est situé à proximité de la carrière du Clos Melon à l'écart de l'agglomération douessine **mais jouxte quelques habitations dans sa partie sud.**

Source : google earth

Ce secteur situé pour partie dans une zone d'aléa estimé moyen (cavités) peut potentiellement présenter des enjeux chiroptérologiques.

Secteur centre agglomération

- **Secteur OAP DO7**

Le site de la Perception correspond à un parc avec arbres d'ornement : If, Cyprès, Pin sylvestre, et arbustes : buis, houx, bambous, fusain, thuya, laurier sauce…la végétation herbacée est également plantée : épilobes, soldanelle, capucine, hellébore, myosotis, géranium, narcisse,…

La parcelle au nord est recouverte d'une pelouse de parc entourée d'une haie artificielle de laurier cerise. Le tout communique via une plantation d'alignement de marronniers et de hêtres rouges avec parterre fleuri.

OCCUPATION DU SOL DU SITE "N°7"

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

126 - **Secteur OAP DO3**

Le site est occupé par des vergers et jardins potagers entourant une friche rudérale – présence d'arbres d'ornement (site clos - observations depuis l'extérieur).

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur OAP DO2**

Secteur Ouest

Le site est une prairie mésophile rudéralisée avec quelques pieds d'orchidée (orchis bouc) en lisière. La partie nord correspond à des jardins. Une pelouse calcicole sèche forme l'extrémité nord-ouest du site. Un puits en pierre est présent.

Secteur Est

Il s'agit d'un potager encadré d'une pelouse calcicole à orchidée (orchis bouc) se prolongeant sur talus (plus de 100 pieds). Présence d'un noyer.

La partie sud de la parcelle correspond à une prairie mésophile artificialisée bordée d'une haie aux essences ornementales au sud.

Forges

- **Secteur OAP FO 1**

Le site est principalement occupé par une culture. Au sud-ouest, les terrains sont artificialisés (pelouse de parc).

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur OAP FO 2**

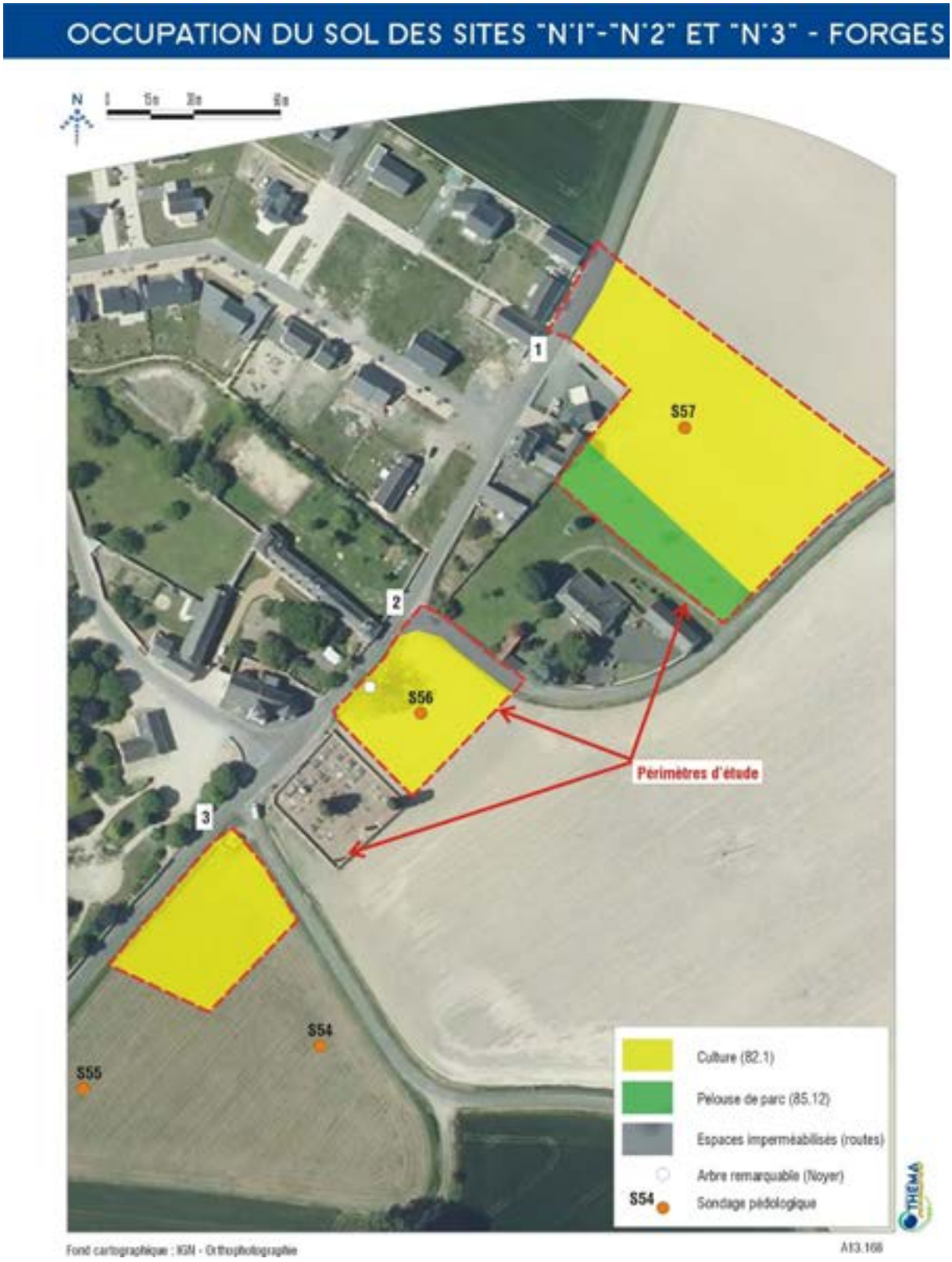
Le site est principalement occupé par une culture. Un beau noyer est situé en bordure ouest.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

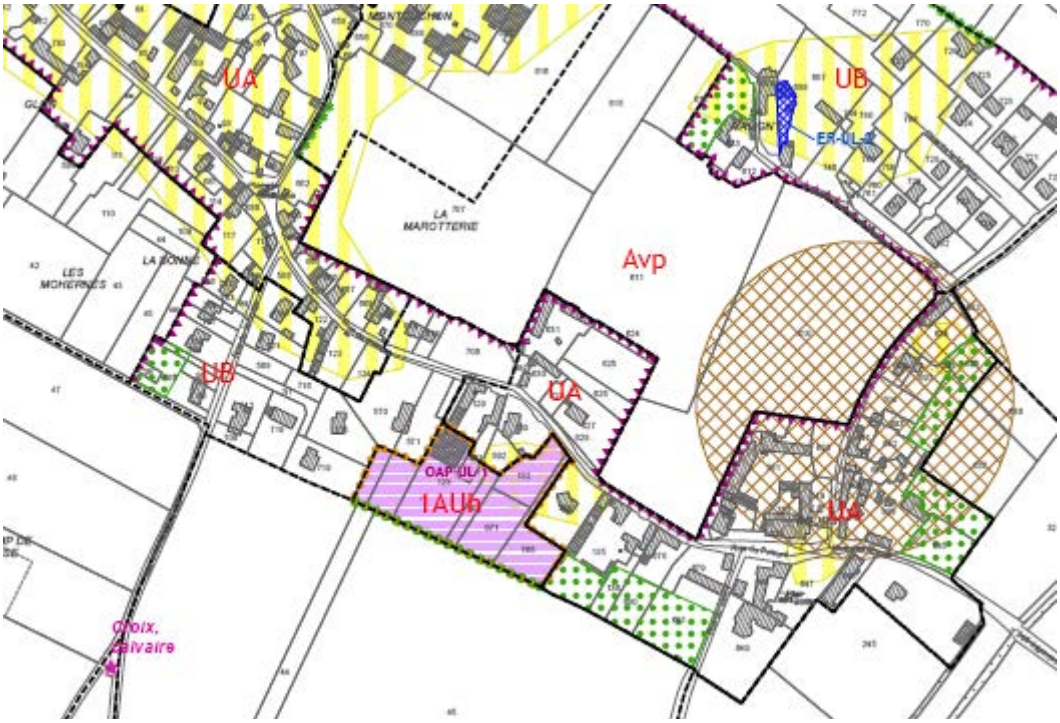
- **Secteur NI**

Le site est occupé par une culture.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.



Les Ulmes



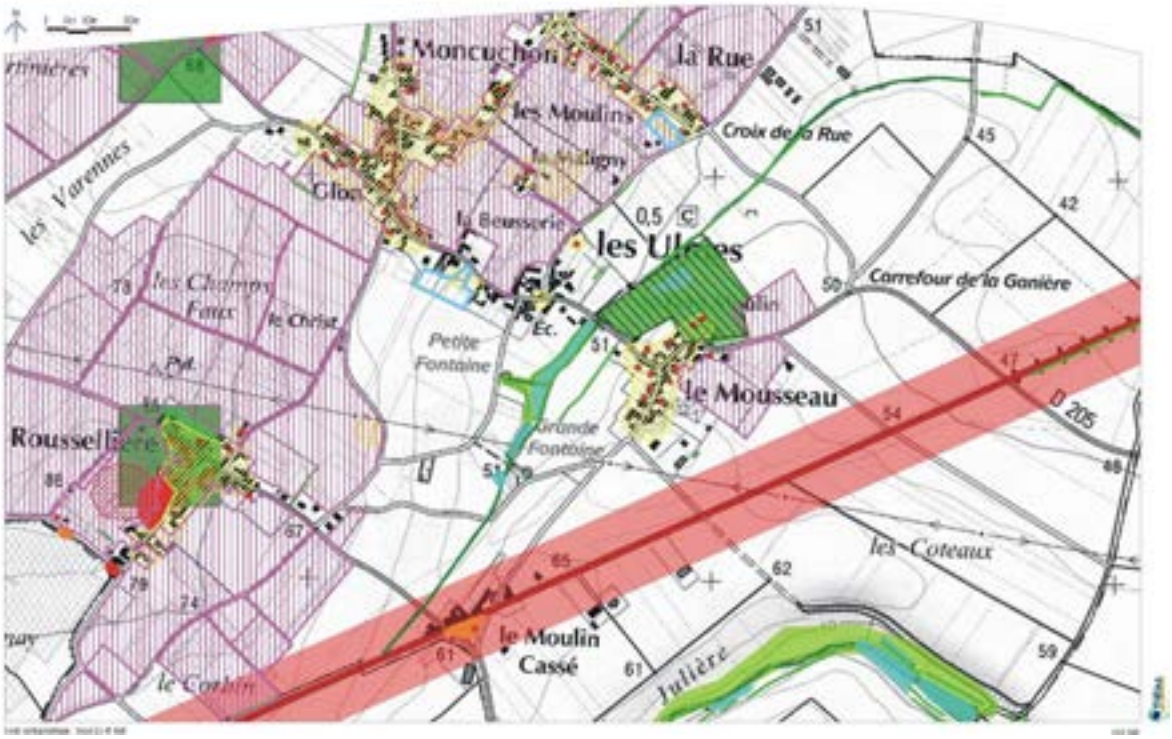
- **Secteur OAP UL 1**

Le site est occupé par une culture, des jardins potagers et une pelouse de parc avec quelques arbres de haut-jet. Le site dans sa partie nord est imperméabilisé (voirie, hangar).

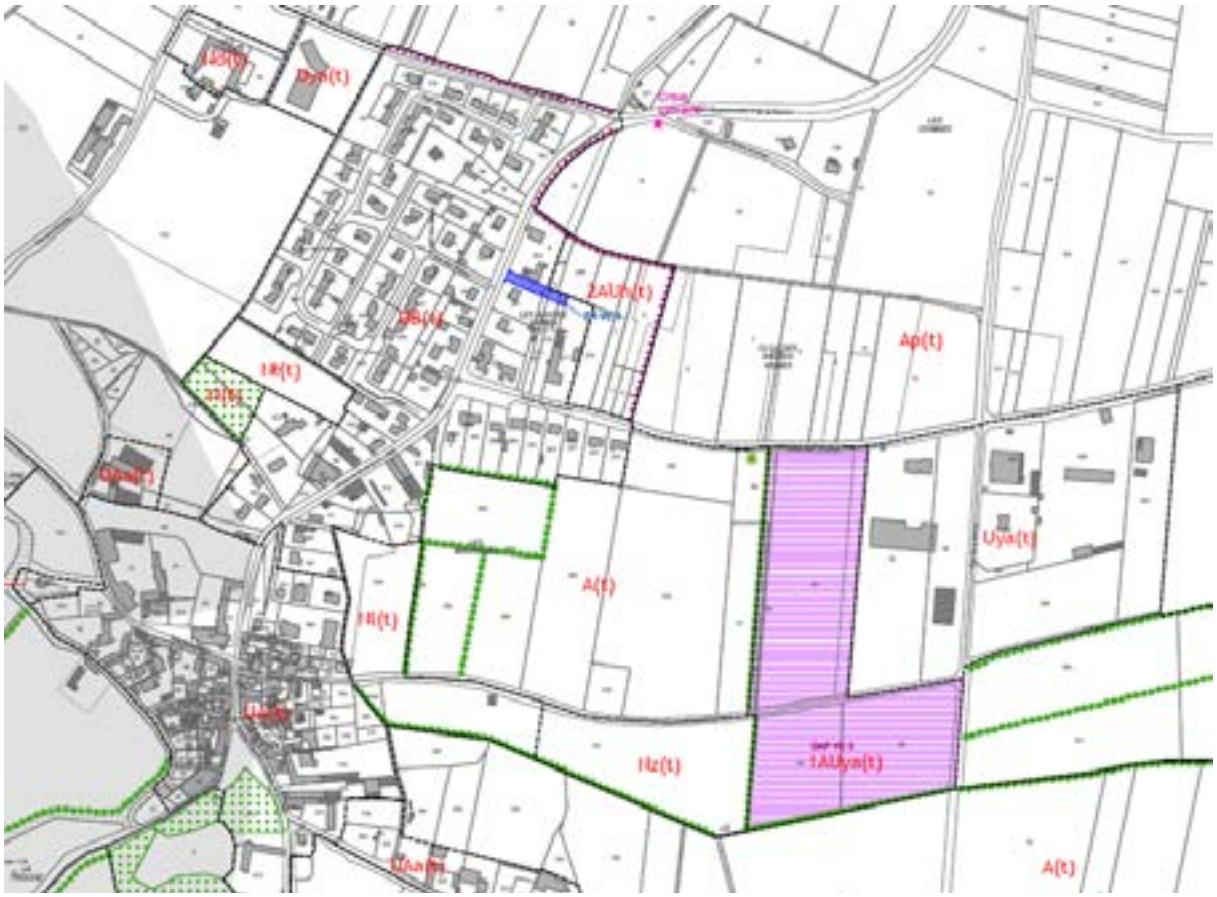
Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

Son extrémité est située dans une zone d'aléa faible estimé (risque cavité).

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DES ULMES



Les Verchers-sur-Layon



- **Secteur 2AUh**

Le site est occupé par une friche rudérale et d'anciennes vignes. Une haie arbustive à prunellier, ronces et aubépines occupe la partie centrale. Des ronciers sont situés en limite ouest.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

Les parcelles sont en zone AOC.

- **Secteur 1AUY**

Le site dans sa partie nord est occupé par une prairie artificielle à ray-grass. Close, elle n'a pu faire l'objet d'investigations pédologiques. Au sud, il s'agit de prairies semées.

En limite sud, une haie arbustive, en lien avec un réseau de haies de part et d'autre de la parcelle est à conserver, voire à renforcer, compte tenu de surcroît que ce secteur est identifié comme un réservoir de biodiversité secondaire en lien avec la vallée du Layon.

- **Secteur UY (sud La Verchéenne)**

La partie ouest est occupée par une friche rudérale et des dépôts de matériaux. A l'Est, la parcelle est une prairie pâturée artificielle.

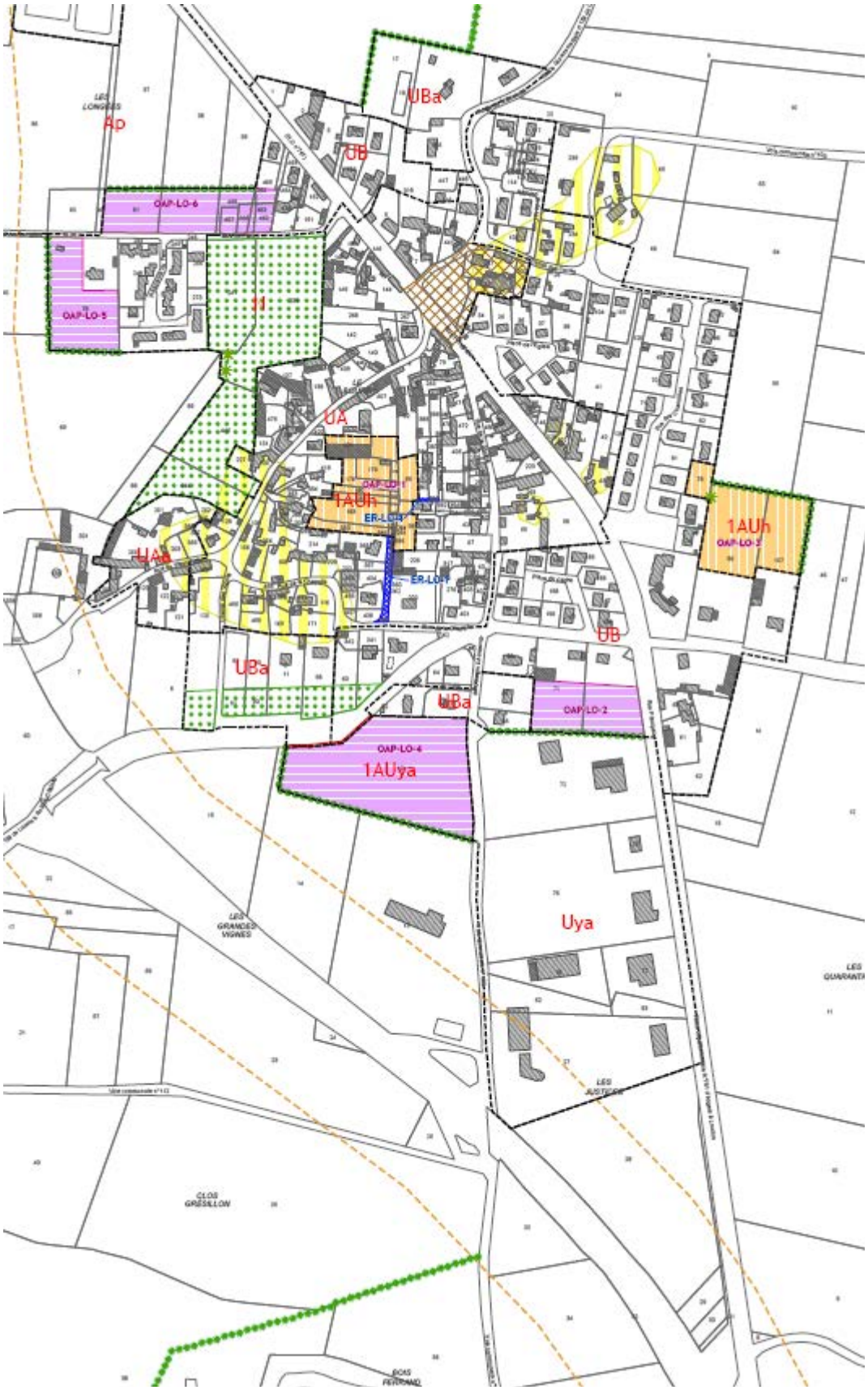
Une belle haie arborée au sud est envahie par la ronce. Elle est à conserver avec une bande enherbée de quelques mètres pour une meilleure fonctionnalité écologique

Le site, clos, n'a pu faire l'objet d'investigations pédologiques.

OCCUPATION DU SOL DES SITES "N°1, 2 ET 3" - LES VERCHERS-SUR-LAYON

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DES VERCHERS SUR LAYON

Louresse-Rochemenier



- **Secteur OAP LO 4**

A l'est (voir carte ci-avant), la parcelle est occupée par des plantations horticoles de pépinières bordées par une bande enherbée de prairie mésophile (site clos – observations depuis l'extérieur). Ce secteur n'a pu faire l'objet d'investigations pédologiques.

A l'ouest, il s'agit d'une grande culture et de plantations horticoles.
Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur OAP LO 3**

Le site est occupé par une prairie de fauche mésophile.

Une haie arborée multistrate sur la frange sud-est et un cerisier sont à conserver sur la frange ouest.

- **Secteur OAP LO 6**

Le site correspond à une grande culture.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur Uh (au nord du bourg)**

Il s'agit d'une prairie artificielle bordée sur sa frange ouest d'une haie arbustive sur talus d'intérêt moyen et d'une haie arborée multistrate plus intéressante sur sa frange nord (voir carte ci-avant).

Ces haies méritent d'être conservées.

- **Secteur OAP LO 1**

Côté Ouest : il s'agit d'une prairie mésophile pâturée par des moutons et bordée d'une haie de laurier sauce. Plus au nord, il s'agit de vergers séparés par une haie de thuya.

Le chemin central présente des accotements en prairie calcicole à orchidées.

140

Coté Est : vergers (3 rangs) et fonds de jardin avec cabanon et haie de thuya (site clos – observations depuis l'extérieur).

Le site, non accessible, n'a pu faire l'objet d'investigations pédologiques.

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE LOURESSE-ROCHEMENIER

Meigné bourg

142

- **Secteur 2AUh et UBa**

Le site est occupé par une culture en labours bordée par une bande enherbée de type prairie mésophile. Des haies de buis et de laurier cerise et un mur de tuffeau sont présents sur la frange Ouest.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur OAP ME 1**

Le site est occupé par une culture avec des noyers sur la frange sud (2 beaux sujets et 3 plus petits) sur sol perturbé (brulage, ortie,…).

Les deux beaux noyers sont à conserver.

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE MEIGNÉ

144

Meigné Cru

Globalement, petit hameau intéressant qui a su conserver des prairies humides, des mares et des fossés propices à la biodiversité.

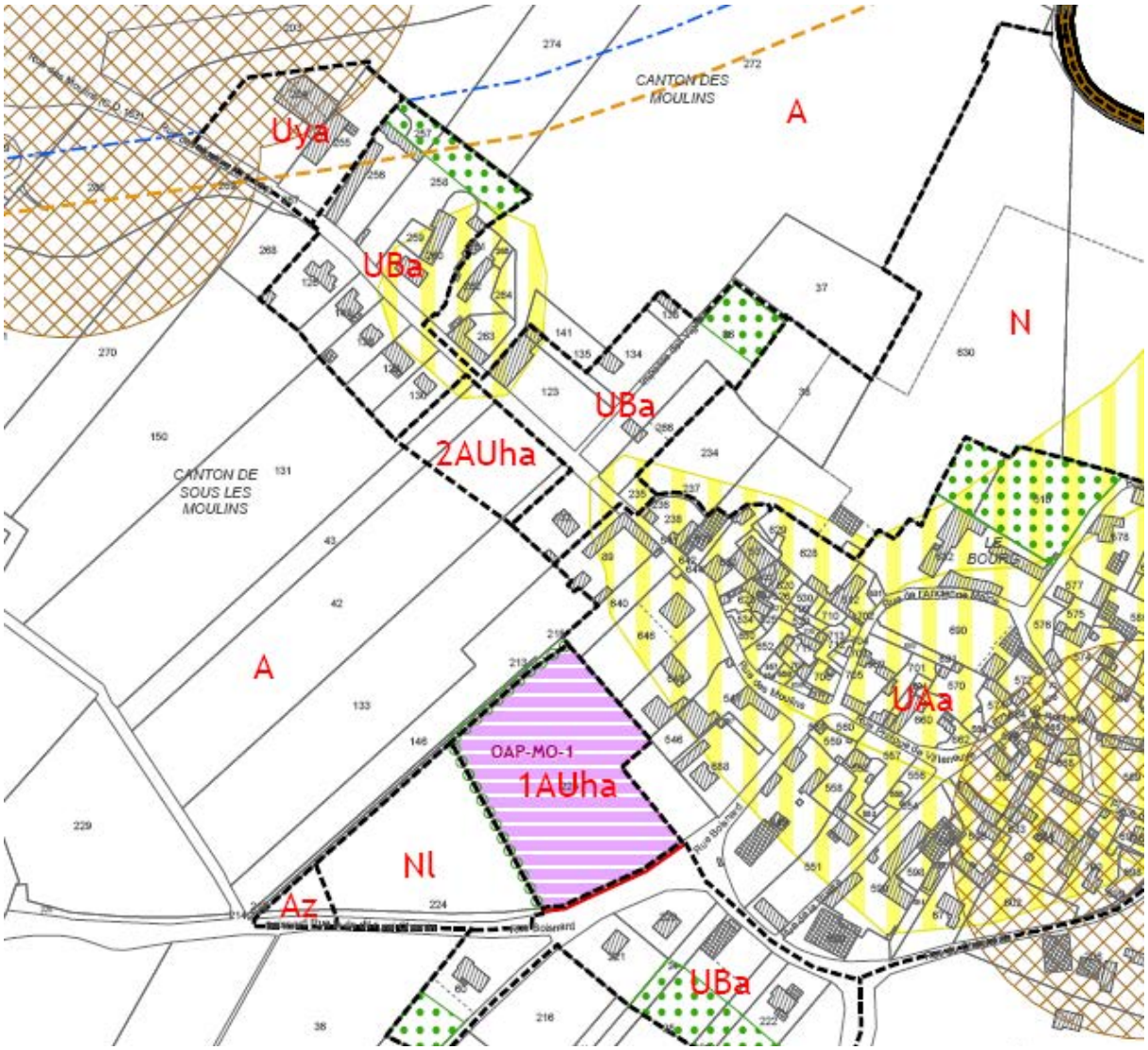
Certaines des parcelles investiguées accueillent des prairies mésohygrophile à hygrophile rudéralisée (joncs, fétuque rouge, cirse vulgaire, dactyle, agrostide stolonifère, molinie bleue,…). Les autres secteurs ont été identifiés sur la base du critère pédologique.

Ces secteurs accueillent une diversité intéressante d'oiseaux dans les haies (mésange charbonnière, bleue, rossignol,…), les fourrés (Verdier d'Europe, rossignol,…) et certains jardins (serin cini, roitelet triple bandeau, verdier, chardonneret élégant,…).

LOCALISATION DES ZONES HUMIDES - MEIGNÉ CRU

145

Montfort



- **Secteur OAP MO 1**

La parcelle est occupée par une grande culture. Un alignement d'arbres ornementaux borde la frange sud-est.

Des sondages à la tarière ont été réalisés par le BE Montemont qui indique que l'emprise du projet ne présente ici pas de zone humide que ce soit sur la base du critère floristique que pédologique.

Source : Google Earth

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur 2 AUh**

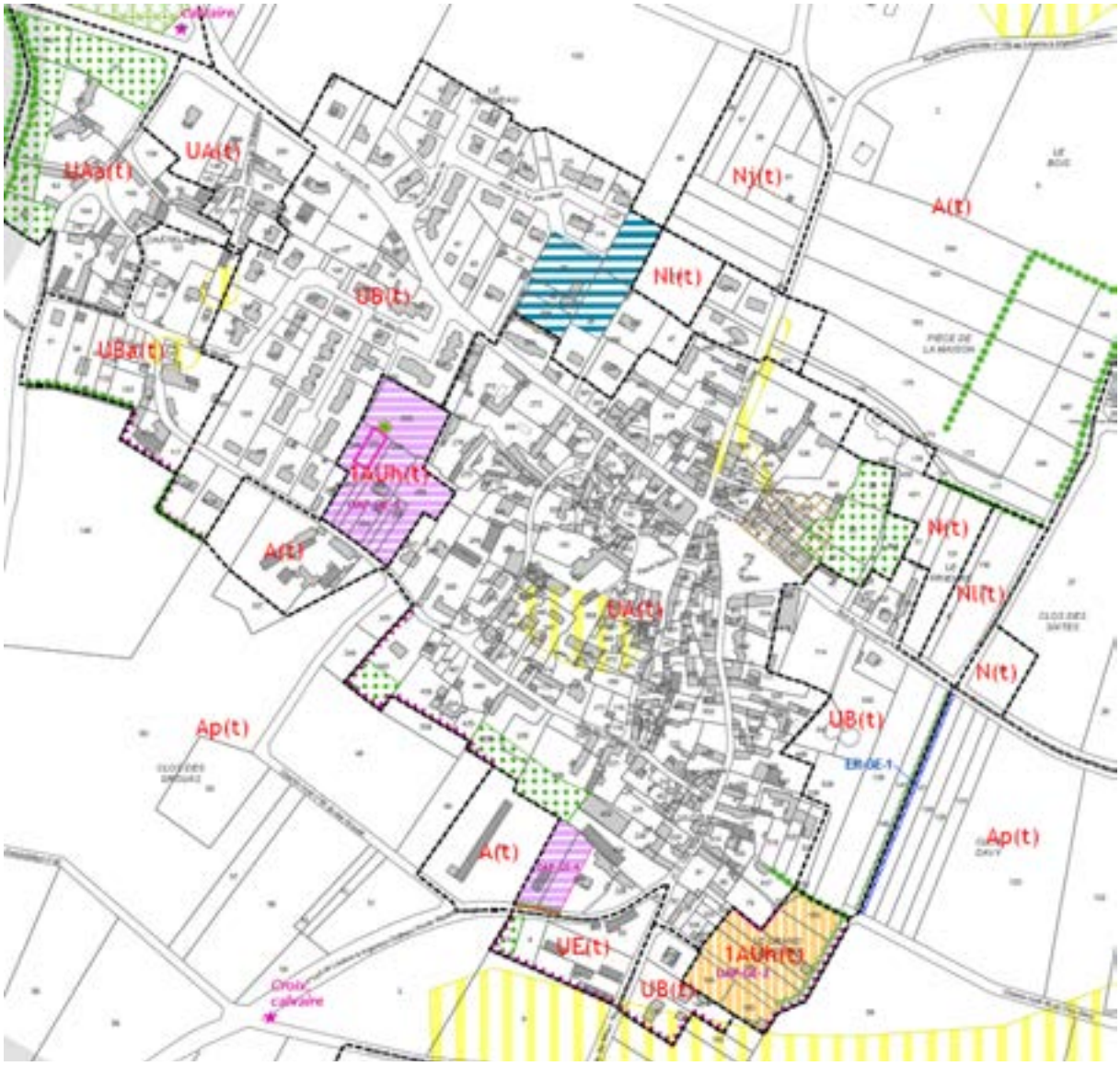
Il s'agit d'un champ de colza bordé d'une bande enherbée de type prairie mésophile.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

OCCUPATION DU SOL DES SITES - MONTFORT

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE MONTFORT

Saint-Georges-sur-Layon



- **Secteur OAP GE 1**

Il s'agit d'espaces occupés par des potagers et jardins d'agrément, des zones cultivées et des prairies et au nord, une parcelle de verger et une parcelle en vigne. Une partie du site était non accessible au sud-est.

Le site ne présente pas de sensibilité floristique ou en terme d'habitat.

- **Secteur OAP GE 2**

Il s'agit d'une prairie mésophile rudéralisée encadrée de haies arbustives à prunellier, ronces, aubépine et frêne.

La haie au nord est à conserver.

Les parcelles concernées sont en zone AOC.

OCCUPATION DU SOL DU SITE "N°2" - SAINT-GEORGES-SUR-LAYON

Fond cartographique : IGN - Orthophotographie

A13.168

153

CARTE DES ENJEUX DANS LE BOURG DE SAINT-GEORGES-SUR-LAYON

Evaluation des incidences sur les zones à urbaniser

⇒ **Principaux impacts**

Les principaux impacts environnementaux temporaires et permanents potentiels de projets d'urbanisation sont synthétisés de façon générique dans le tableau suivant :

Thématiques	Impacts potentiels
Phase travaux	Risques d'altération de la qualité des eaux via le réseau pluvial, le réseau superficiel et/ou les eaux souterraines Effets sur l'environnement urbain et le cadre de vie des riverains : nuisances phoniques, vibrations, poussières, circulation des camions et engins de chantier Risques de dégradation du cadre biologique environnant Rejets et déchets de chantier
Milieu physique	Imperméabilisation des sols induisant un accroissement des débits de pointe susceptibles de créer des dysfonctionnements hydrauliques au niveau des exutoires (ruisseau ou réseau pluvial) Altération de la qualité des eaux des milieux récepteurs par pollution chronique et/ou accidentelle et diminution de leur potentiel hydrobiologique
Cadre biologique	Modification et/ou disparition de biotopes, zones d'accueil de diverses populations animales Suppression ou coupure de corridors écologiques Dérangement de la faune présente dans les milieux contigus
Cadre paysager	Création de nouveaux paysages (artificialisation) liés aux changements de vocation des sites Incidences sur les perceptions internes et externes Covisibilités avec habitations riveraines
Environnement sonore	Accroissement des trafics générateurs de bruit sur voiries existantes et à créer permettant la desserte des nouveaux secteurs urbanisés Emissions sonores liés à certaines activités Accroissement des populations exposées au bruit
Activités agricoles	Réduction des espaces dévolus à l'exploitation agricole (prairies, cultures)
Risques majeurs	Accroissement des risques d'inondation liés à l'imperméabilisation et des remblaiements en zone inondable
Qualité de l'air	Augmentation des rejets atmosphériques liés à la circulation routière
Alimentation en eau potable	Augmentation des besoins en eau potable

Assainissement des eaux usées	Augmentation nette du flux de pollution à traiter par les stations d'épuration.
Déchets	Augmentation de la quantité de déchets générés avec l'accroissement de la population
Equipements	L'apport d'une population nouvelle est susceptible de générer des besoins supplémentaires et services et équipements par rapport à ceux existants

⇒ **Mesures en phase travaux**

Les mesures durant la période de travaux sont essentiellement liées à la conduite des chantiers dans les règles de l'art et au respect des règlements en vigueur et concernent notamment :

- l'insonorisation des engins de chantier, les horaires de travail,
- l'information du public, la signalisation.
- la mise en place de mesures préventives liées à la protection des eaux superficielles et souterraines,
- sur le plan paysager, la gestion qualitative du chantier,
- vis à vis du cadre biologique, la limitation au strict nécessaire des emprises du chantier, la protection des zones sensibles le cas échéant (zones humides, ruisseaux, haies).
- la gestion des dépôts de matériaux, des déchets (limitation des quantités de déchets produites et tri sélectif des déchets produits) et des rejets ; acheminement des déchets vers des filières de valorisation adéquates.

INCIDENCES DU PLUI SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Les impacts sur les territoires limitrophes de la CCRDF liés à l'élaboration du PLUI sont les suivants :

- dans le cadre du développement du recours aux énergies renouvelables, le PADD affiche la volonté de favoriser l'installation de projets éoliens compatibles avec les sensibilités paysagères et environnementales de la plaine douessine ; selon leur implantation, des covisibilités avec des communes voisines et des édifices protégés situés hors du territoire commuanutaire seront possibles
- l'évolution du tourisme en douessin (développement des sites existants (Bioparc, les Perrières), création de nouveaux sites (ex : oenotourisme,…), qui constitue un autre objectif du PADD, va induire un accroissement des déplacements sur le territoire de la CCRDF et les territoires voisins potentiellement générateurs d'émissions de gaz à effet de serre ; cet accroissement est difficile toutefois à quantifier. Les territoires voisins (saumurois) pourront néanmoins bénéficier de cette évolution sur un plan économique.
- le renforcement affiché de l'activité industrielle sur le douessin qui peut également induire un accroissement des déplacements sur le territoire de la CCRDF et les territoires voisins.

INCIDENCES DU PLUI SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Les éléments développés ci-après sont volontairement synthétiques, dans la mesure où les argumentations et l'exposé des outils utilisés dans le PLU pour mettre en place des mesures destinées à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement ont été détaillés dans l'ensemble du Tome relatif aux justifications du projet du Rapport de Présentation.

Qualité de l'air et climat

ρ **<u>Incidences</u>**

Le poids des pollutions d'origine routière, sources d'émission de gaz à effet de serre, va se renforcer sur le territoire intercommunal avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'accroissement de la population (densification et nouvelles zones d'habitats (un peu moins de 1200 habitants supplémentaires en 12 ans)) et avec l'extension comme toute modérée des surfaces vouées aux d'activités.

L'impact de la circulation sur la qualité de l'air est notamment conditionné par les conditions de trafic qui ne devraient pas se dégrader à un point tel qu'elles engendrent une altération de la qualité de l'air dans la traversée des centre-bourgs.

Le projet de contournement du bourg de Concourson-sur-Layon, qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique au début des années 2000 et est toujours en attente de sa réalisation, va dans le sens d'une réduction des nuisances pour les habitants du centre-bourg.

Le projet de développement ne prévoit par ailleurs pas la création de zones d'activités lourdes susceptibles d'accueillir des établissements à l'origine de rejets atmosphériques altérant significativement la qualité de l'air. L'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre des rejets atmosphériques et/ou olfactifs ne peut cependant être exclue.

Avec l'amélioration actuelle et, dans les années à venir, de la qualité des carburants et des rejets, il peut-être considéré que le PLU n'induira pas de dégradation significative de la qualité de l'air, en particulier dans la traversée du centre-bourg.

Différentes mesures vont par ailleurs dans le sens de la lutte contre le changement climatique et sont, à ce titre positives (voir ci-après).

ρ **Mesures**

Le choix fait à travers le PLUi, de faire porter l'effort, à l'échelle de l'ensemble du douessin sur la réappropriation du bâti existant, mais aussi sur une offre foncière nouvelle très nettement concentrée sur la ville-centre, avec un choix des sites de développement à proximité des aires d'attractivité et des parcours des transports en commun, va dans le sens d'une maîtrise des besoins en déplacements motorisés.
Il en est de même du développement du maillage des liaisons douces entre bourgs des communes périphériques et la ville-centre et au coeur de l'agglomération douessine pour améliorer l'accessibilité vers les générateurs de flux (commerces, services, équipements, emplois).

La maîtrise de la consommation d'énergie des bâtiments va également dans le sens de la lutte contre le changement climatique à travers notamment :

- la mise en oeuvre de projets de revitalisation des centres-bourgs qui permettront d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

- le fait de favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'énergies et la densité dans les nouveaux secteurs de développement par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (application des principes du bioclimatisme, mitoyenneté, volume…).

D'autres orientations du PADD vont dans ce sens en particulier le fait de continuer et d'accélérer le développement de la production énergétique de source renouvelable par un mix énergétique (éolien, solaire photovoltaïque, méthanisation).

La protection des espaces naturels et agricoles constitue également un moyen efficace de lutte contre le changement climatique. En effet, ces espaces jouent le rôle de stockage de carbone par les végétaux.

Le règlement (article A 2 II) des zones agricoles intègre par ailleurs des dispositions ayant des incidences positives sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il autorise les constructions et les équipements de production d'énergie renouvelable les unités de méthanisation et les installations photovoltaïques (en couverture des constructions).

Le règlement (article 11) des zones urbaines (excepté UA correspond au bâti ancien présentant une qualité architecturale), à urbaniser (1AU) et agricoles (zone A) intègre par ailleurs des dispositions ayant des incidences positives sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il autorise sous conditions, l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable tels que **les panneaux solaires ou photovoltaïques.**

La lutte contre le changement climatique est donc largement prise en compte dans le PLUi.

ρ **Incidences**

- **Eaux pluviales**

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatifs et qualitatifs :

- ***l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport « anticipé » des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).***

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de régulation des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les opérations interceptant un bassin versant de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé (application des articles R214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau codifiée)). Ces ouvrages auront pour avantage d'écrêter les débits de pointe ruisselés et de permettre le traitement des eaux de ruissellement.

Les rejets dans les milieux naturels des réseaux existants doivent obligatoirement avoir fait l'objet d'une déclaration d'antériorité ou d'une régularisation au titre de la loi sur l'eau (art. R214-53 du Code de l'Environnement) préalablement à toutes extensions. Cette responsabilité incombe au Maître d'Ouvrage du réseau.

Dans l'agglomération de Doué, les constructions au coup par coup dans les dents creuses vont progressivement induire une augmentation des surfaces imperméabilisées qui peuvent potentiellement induire une augmentation des débits de ruissellement non régulés vers les exutoires aval (réseaux pluviaux, fossés), ce qui constitue un point négatif.

Les dispositions du zonage eaux pluviales de la commune devront être respectées ; elles sont fonction des aptitudes des sols à infiltrer et des réseaux d'eaux pluviales présents à proximité. L'objectif visant à ne pas surcharger le réseau urbain existant.

La commune de Concourson est également dotée d'un volet pluvial dans le zonage d'assainissement qui fait état d'un seul et unique bassin versant de collecte limite pour une pluie décennale. Il préconise 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,…).

- ***la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.***

Au vu de la situation des différents projets, le Douet, le Layon et la nappe superficielle apparaissent plus particulièrement exposés. Cette dernière ne fait néanmoins pas l'objet d'usages sensibles (alimentation publique en eau potable).

Quoi qu'il en soit, des dispositifs de traitement des eaux pluviales seront mises en œuvre pour les opérations citées plus haut et précisées dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau codifiée, ce qui permettra de minimiser les risques d'altération des ressources en eaux souterraines et superficielles.

- **Eaux usées**

Pour les eaux usées, Le tableau suivant analyse la capacité des stations au regard du projet de développement :

Commune	Capacité nominale (Equivalent-Habitant)	Capacité organique restante théorique (habitations raccordées)*/données SATEA**	Projet de développement (nombre d'habitations raccordées à l'assainissement collectif)	Estimation EH	Capacité organique station suffisante ?
Brigné	180	96	20 habitations	+40	OUI
Concourson-sur-Layon	667	207	30 habitations + extension camping à 99 emplacements (au lieu de 85)	88 (60 + 28)	OUI
Dénézé-sous-Doué	300	180 /195	20 habitations	+40	OUI
Doué-la-Fontaine	8600		+700 habitants 25 ha ZA	+ 1185 (560 + 625)	NON Extension de la station prévue au schéma directeur + travaux sur réseaux
Forges	125	75 / 80	10 habitations	+20	OUI
Louresse-Rochemenier	420	60 / 105	30 habitations 1,5 ha extension ZA	60 ZA non raccordée	OUI Non en cas de raccordement de la ZA et de l'extension
Saint-Georges-sur-Layon	550	150 / 200	25 habitations	50	OUI
Les Ulmes	300	-52 si 300 EH/ -45 248 si 600 EH (attente subventions pour extension)	15 habitations +Raccordement de la Rousselière (50 habitations)	+130 (+30 +100)	OUI SI EXTENSION REALISEE
Les Verchers-sur-Layon - Bourg	450	174/210	10 habitations + 4,9 ha ZA	+142 (20 +122 si raccordement ZA))	OUI

(*) 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 (On considère 14 emplacements supplémentaires – Différentiel entre 99 emplacements autorisés et 85 emplacements actuellement dont une vingtaine de mobil-home), 1 emplacement = 2EH

Pour les zones d'activités : ratio de 25 EH/ha conformément au ratio considéré dans le Schéma Directeur d'Assainissement de Doué la Fontaine

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

Les stations d'épuration présentent généralement une capacité nominale organique au regard du nombre d'habitations et de la surface d'activités (si cela est le cas) qui seront raccordés, leur permettant de faire face à leur projet de développement.

Pour la commune de **Doué-la-Fontaine**, le schéma directeur d'assainissement a défini différentes mesures pour l'amélioration du système d'assainissement.

Pour la commune de **Louresse-Rochemenier**, le raccordement de la zone d'activité au sud du bourg au réseau serait à privilégier avec les extensions de la zone envisagées, ce qui nécessiterait de revoir le dimensionnement de la station.

Pour la commune des **Ulmes**, la station d'épuration n'est pas en mesure, sans extension, de recevoir des effluents complémentaires.

Aucune incidence négative n'est donc à attendre sur les milieux récepteurs sous réserve de la réalisation de travaux du système d'assainissement sur certaines communes (voir mesures – tableau récapitulatif).

ρ **Mesures**

La protection des milieux naturels (zones N), notamment des boisements et des haies, des principales zones humides et vallons associés, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique d'une part, et à la qualité des eaux d'autre part.

- **Doué-la-Fontaine**

La synthèse du schéma directeur établie en 2014 dans le cadre du diagnostic du système d'assainissement de Doué la Fontaine indique viser à optimiser le fonctionnement réseau/station afin d'optimiser la dépollution et diminuer l'impact des rejets au milieu naturel.

Le schéma directeur a permis de cibler un certain nombre de priorités d'intervention pour améliorer rapidement la capacité de traitement de la station. Un phasage de travaux a été détaillé ; ils ont pour objectifs :

- La réduction de la collecte des eaux claires parasites d'environ 80% (résiduel de 50 m³/jour en nappe haute)
- La réduction de la collecte des eaux pluviales, plus difficilement quantifiable car elle se fera progressivement au fil des travaux et suivant l'implication des riverains (gestion des eaux pluviales à la parcelle) :
  - . – 7000 m³ route de Montreuil
  - . – 12 000 m³ secteur des Recollets
  - . – 1 500 m³ promenade Gagarine
  - . - 3 400 m³ via les non conformités détectées par les tests à la fumée
- La réduction de la collecte d'eau de drainage de tranchée par la reprise des collecteurs drainants (notamment près de la pépinière de la Saulaie)
- La suppression des remontées du Douet dans le réseau
- La réduction de surverses au milieu naturel
- Une meilleure collecte de la charge (réorganisation de la collecte)
- Une optimisation du traitement (travaux station)

Les conditions d'alimentation de la station d'épuration vont donc évoluer au fil des travaux, les réglages de la restitution du bassin tampon seront à affiner suite aux déconnexions des secteurs de collecte séparatifs vers les réseaux unitaires. Une étude des nouvelles conditions d'alimentation (post travaux de déconnexion) sera à envisager pour fixer au mieux les conditions d'augmentation de la filière de traitement.

Des travaux d'amélioration du réseau sont d'ores et déjà programmés pour les deux-trois ans à venir (mise en séparatif du bassin versant de Soulanger, déviation des réseaux de la zone de la Saulaie pour que les eaux ne transitent plus par le bassin de rétention, travaux sur les réseaux de la route de Montreuil…).

Le schéma directeur indique que la capacité de traitement devra être portée à 10 000 Equivalents-Habitants (8 600 EH actuellement) et préconise une nouvelle filière de traitement. La parcelle accueillant les actuels ouvrages dispose d'une réserve foncière en vue de l'extension de la filière.

Pour les eaux pluviales, le règlement (article 4) rappelle l'obligation de se conformer au zonage eaux pluviales de la commune de Doué.

Une réflexion est en cours à Doué-la-Fontaine sur la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales notamment la problématique de gestion des eaux pluviales par des systèmes tampon en amont de secteur urbanisés.

- **Autres communes**

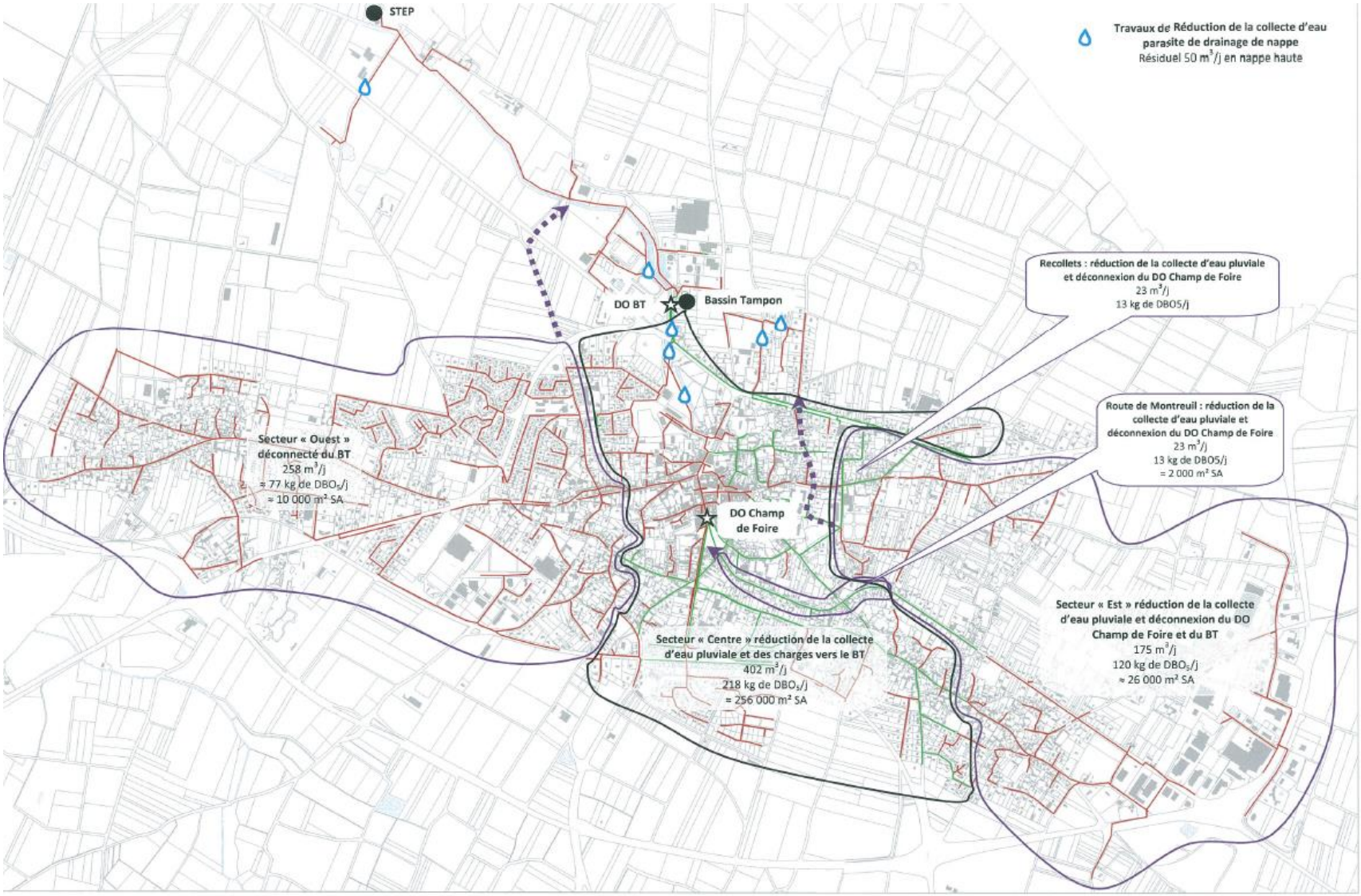
Le tableau suivant synthétise les actions menées au regard des problématiques constatées.

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 (détail ? résultats escomptés ?) Etude diagnostic va être engagée
Louresse-Rochemenier	Rejet de qualité médiocre Etat du réseau considéré préoccupant	Un diagnostic doit être mis en œuvre le plus rapidement possible au risque de voir des projets bloqués en phase réalisation
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 *La commune des Ulmes vient d'avoir fin 2016 l'accord de financement par l'Agence de l'Eau de sa dernière tranche du réseau EU (secteur de la Rousselière), elle va donc en profiter pour réaliser en même temps la fin de la STEP pour passer de 300 à 600 EH* Etude diagnostic va être engagée
Les Verchers-sur-Layon - Bourg	Qualité des rejets variable et fonction des conditions de fonctionnement du réseau mixte	Diagnostic réseau – station préconisé Etude diagnostic engagée

Aux Verchers-sur-Layon, le prédiagnostic réalisé laisse entendre la nécessité de réaliser une nouvelle station d'épuration à moyen terme (l'équipement actuel étant ancien et générant un rejet de qualité médiocre dans le Layon). Dans ce sens, une parcelle communale a été classée en zone Nz dans le prolongement Ouest de l'OAP VE3 (activités).

Il n'est pas envisagé la mise en place d'un réseau d'assainissement pour la commune de Meigné, qui n'en est pas doté à ce jour.

Pour la commune de Montfort, aujourd'hui aussi dépourvue de réseau collectif d'assainissement, la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement est envisagée pour l'extension à vocation d'habitat des Chênes (environ 1 ha) au sud du bourg.


STEP
Travaux de Réduction de la collecte d'eau parasite de drainage de nappe
Résiduel 50 m³/j en nappe haute
Recollets : réduction de la collecte d'eau pluviale et déconnexion du DO Champ de Foire
23 m³/j
13 kg de DBO5/j
DO BT
Bassin Tampon
Route de Montreuil : réduction de la collecte d'eau pluviale et déconnexion du DO Champ de Foire
23 m³/j
13 kg de DBO5/j
= 2 000 m² SA
Secteur « Ouest » déconnecté du BT
258 m³/j
≈ 77 kg de DBO5/j
≈ 10 000 m² SA
DO Champ de Foire
Secteur « Est » réduction de la collecte d'eau pluviale et déconnexion du DO Champ de Foire et du BT
175 m³/j
120 kg de DBO5/j
≈ 26 000 m² SA
Secteur « Centre » réduction de la collecte d'eau pluviale et des charges vers le BT
402 m³/j
218 kg de DBO5/j
≈ 256 000 m² SA

RESSOURCE EN EAU POTABLE

ρ **Incidences**

- **Incidences quantitatives sur la ressource**

L'augmentation de la population (+1000 habitants) et l'arrivée de nouvelles activités prévus par le PLU va entraîner un accroissement progressif des consommations d'eau potable.

Sur la base de 1000 habitants supplémentaires en 11 ans et une moyenne de 150 l/j/hab, les ressources à mobiliser peuvent être estimées à 54 750 m^3/an, soit 150 m^3/jour auxquels il faut rajouter un ratio de 5 m^3/jour/ha d'activités (35 ha supplémentaires) au total soit 175 m^3.

Il convient de considérer cette dernière valeur comme un ordre de grandeur en l'absence de toute visibilité en particulier sur la nature des activités amenées à s'implanter dans les secteurs concernés.

Les besoins supplémentaires s'élèvent à environ 325 m^3/jour à l'horizon 2027.

Quoi qu'il en soit, la ressource utilisée en l'état actuel (nappe alluviale et nappe du Cénomanien) pour 9 des 11 communes (environ 1/3 des 325 m^3) au niveau du champ captant de Saumur, correspond à environ 10% du volume autorisé (1100 m^3/jour), sera apte à subvenir à ces besoins, d'autant plus que la mise en place de forages supplémentaires est prévue notamment pour accroître la sécurisation de l'approvisionnement.

Pour Doué qui représente environ 2/3 des besoins, la ressource utilisée (nappe alluviale de la Loire) sera apte à subvenir à ces besoins d'autant plus que le renforcement de la capacité de production et de traitement de l'Usine du Thoureil est envisagé.

Le scénario pressenti (non validé à ce jour) pour la sécurisation de l'alimentation en eau potable est la réalisation d'une interconnexion avec le réseau du syndicat sud saumurois.

- **Incidences qualitatives sur la ressource**

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation et de la densification des zones déjà urbanisées sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux souterraines.

Les risques de contamination de la ressource par une pollution de type accidentel sont très réduits dans la mesure où le territoire de la communauté de communes ne compte aucun captage ou forage exploitant les eaux souterraines à des fins d'alimentation en eau potable et/ou n'est concerné par aucun périmètre de protection de captages d'eau.

- **Défense incendie**

L'ensemble des secteurs à urbaniser seront desservis par les réseaux de défense incendie qui nécessiteront d'être conformes à la réglementation en vigueur.

ρ **Mesures**

Les mesures réglementaires (article 4) propres à chacune des zones du PLU consistent à imposer un raccordement au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Le règlement (article 4) pour la zone A (agricole) précise que « *dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les deux réseaux (la simple disconnexion s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution)* ».

INCIDENCES DU PLUI SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

L'élaboration du projet de PLU s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire intercommunal et sur les sites pressentis à être ouverts à l'urbanisation et/ou potentiellement concernés par des aménagements.

ρ **Incidences**

Les incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 sont développées au chapitre suivant

Les incidences négatives du PLUi sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être urbanisées. Ces incidences sont globalement modérées.

D'une façon générale, la lutte contre le mitage et l'étalement urbain évoquée précédemment constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montrent pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, ceux-ci se positionnant sur des espaces souvent déjà assez fortement artificialisés et dépourvus de sensibilités écologiques fortes.

Des mesures de préservation ont été intégrées à certaines orientations d'aménagement et de programmation visant en particulier à protéger les masses boisées, les haies bocagères ou arbres isolés les plus intéressants. Ces principes de préservation de l'existant contribuent autant que faire se peut à la prise en compte des éléments naturels même « banaux » du territoire. Certaines OAP préconisent par ailleurs la plantation de haies bocagères notamment à l'interface avec l'espace agricole.

A l'échelle du territoire, les incidences du PLUi sont positives ; il affiche une volonté forte de :

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel à travers l'identification et la protection des réservoirs de biodiversité principaux (les boisements remarquables, les milieux de plaine exceptionnels et les complexes de milieux boisés, humides et/ou bocagers) et le maintien des usages permettant de préserver la biodiversité des réservoirs secondaires
- Préserver la trame verte et bleue sur le territoire qui se décline en fonction des enjeux suivants:
  - un enjeu de protection pour les réservoirs principaux,
  - un enjeu de maintien des usages permettant le maintien des réservoirs de biodiversité secondaires.

L'identification de la trame verte et bleue va dans le sens de la protection des zones humides et de leurs fonctionnalités. Les mailles identifiées par la LPO jouant un rôle pour les chiroptères ont été notées en Réservoirs de biodiversité principaux dans la caractérisation de la Trame Verte et Bleue.

Vis-à-vis des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, aucun équipement structurant ou aucun projet d'urbanisation n'est de nature à entraver ceux-ci.

Par ailleurs, il convient de préciser que le PLU de Doué identifie une zone vouée à accueillir des activités dans la ZNIEFF de la plaine et carrières des Douces, identifiée comme réservoir de biodiversité principal. **Cette vocation d'activités sera supprimée dans le PLUi ce qui va dans le sens d'une protection des milieux et des espèces qui les fréquentent.**

Concernant les zones humides, en l'absence d'inventaire réalisé à l'échelle intercommunale, l'identification repose sur les pré-localisations réalisées par la DREAL et le SAGE Layon-Aubance qui ne correspondent pas à une délimitation réglementaire.

Les sondages pédologiques réalisés sur la plupart des sites à urbaniser n'ont pas mis en évidence la présence de zones humides exceptés sur une partie du secteur envisagé pour l'extension du camping à Concourson dont l'emprise a été réduite. Cette extension a pour objectif d'augmenter le nombre d'emplacements sans aménagements lourds remettant en cause le caractère humide des terrains concernés.

A Brigné, des zones humides ont également été identifiées dans un secteur pressenti pour accueillir des hébergements de loisir insolites et une l'extension de l'ISDI à Brigné.

La valorisation et la préservation de l'agriculture constitue une mesure permettant de protéger certains espaces naturels « ordinaires » et certains corridors écologiques, notamment dans l'objectif de l'intégration des espaces agricoles à la **trame verte et bleue**.

Il convient de préciser que le PLUi ne peut garantir la gestion de parcelles données notamment dans le secteur agricole (transformation de prairies ou de jachères favorables à certaines populations animales en culture).

ρ **Mesures**

Les réservoirs de biodiversité principaux qui intègre en particulier les ZNIEFF et les espaces naturels sensibles font l'objet généralement d'un classement en zone N ou Nf dont le règlement est restrictif. Il en est de même des principaux vallées et vallons (Douet, Layon,…). Ce zonage permet à la fois de préserver la fonction de corridor et de réservoir de biodiversité de ces vallées et vallons.

Une ISDI est autorisée depuis 2010 à l'extrémité ouest de la ZNIEFF de la Plaine des Douces sur 14 ha. Elle est identifiée par un zonage spécifique (Nr) dans le PLUi. Le suivi écologique d'une partie du site (phases 1 et 2 sur 5 phases au total) est aujourd'hui assuré par la LPO missionnée par le maître d'ouvrage de l'installation. Une activité de transit et de recyclage d'inertes dans l'enceinte du site en 2013 est également autorisée (Récépissé de déclaration Préfectorale du 19 décembre 2013). La maîtrise d'ouvrage va engager en 2016 l'actualisation de données naturalistes sur l'ensemble des 14 ha (précédent inventaire en date de 2009) et repréciser les enjeux et les mesures à prendre en compte en cas d'intervention envisagée sur le site.

Les fonctionnalités des corridors de qualité sont assurées par la protection des éléments qualitatifs qui permettent le maintien du corridor, tout en maintenant l'usage actuel du corridor si celui-ci est compatible, par l'identification et la protection des haies, ripisylves et mares qui participent à la fonctionnalité du corridor. Ces éléments sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les zones humides prélocalisées par la DREAL, le SAGE Authion et la Mission Interservices de l'Eau 49 sont identifiées dans le rapport de présentation (« état initial de l'environnement »).

Le règlement précise que cette prélocalisation « *ne saurait cependant constituer un inventaire précis des zones humides identifiées sur le territoire* (au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008) », *une étude approfondie au moment du projet est donc nécessaire afin de s'assurer de ne pas porter atteinte à une zone humide (*doctrine Eviter – Réduire – Compenser).

Pour le camping de Concourson (secteur Nlc(t)), le règlement précise que sont interdits : « *tout aménagement, construction et installation remettant en cause la pérennité de la zone humide, à l'exception d'aménagements légers (cheminements piéton, emplacements pour caravanes avec maintien du terrain naturel en l'état…) ».*

Pour le projet d'hébergements insolites à Brigné (secteur At3), le règlement stipule que sont interdits : « *tout aménagement, construction et installation remettant en cause la pérennité de la zone humide, à l'exception de l'aménagement d'un chemin de desserte à sens unique et d'installations n'ayant pas d'impact sur la zone humide».*

Enfin, différentes mesures réglementaires vont dans le sens de favoriser la biodiversité dans les zones urbaines :

- l'article 13 du règlement des zones urbaines (ainsi que les zones agricoles et naturelles) précise que :

« *les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmilles*

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

- pour les secteurs à urbaniser, les OAP précisent là où des haies bocagères doivent être plantées.

L'ensemble de ces mesures (limitation de la consommation d'espaces naturels, de la fragmentation des milieux naturels et du mitage, préservation des espaces naturels et d'espaces « verts » dans les bourgs) vont dans le sens de la **prise en compte de la trame verte et bleue** (préservation des noyaux et continuités écologiques).

INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Pour rappel, aucun site du réseau Natura 2000 n'est recensé sur le territoire intercommunal.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont les suivants :

- Site d'Importance Communautaire (SIC), n°FR5202001 « Cave Billard » au Puy Notre Dame (intérêt pour les chauves-souris) à environ 2 kilomètres au sud-est de la commune de Verchers-sur-Layon,
- Site d'Importance Communautaire (SIC), n°FR5200629 et Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5212003 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau ». à environ 5 kilomètres au nord-est
- Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) n°FR5212006 « Champagne de Méron » (intérêt pour l'avifaune), à environ 9 km au sud-est.

On se reportera à la présentation des sites Natura figurant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Prise en compte dans le document d'urbanisme des sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire du PLUi. Cette rubrique est alors sans objet car le PLUi ne remet pas en cause la délimitation de ces périmètres, situés en dehors de son territoire.

Concernant les milieux naturels sensibles, les orientations générales du PADD affichent clairement la volonté d'assurer la protection de ces espaces ce qui se traduit dans le plan de zonage par une identification de ses secteurs en zone N où les occupations et utilisations du sol sont très limitées ce qui va dans le sens d'une protection forte de ces espaces, voire A dans une moindre mesure.

Les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Prise en compte des espèces ayant justifié les sites Natura 2000 les plus proches

Espèces ayant justifié les SIC / ZPS	Habitats	Présence d'habitats susceptibles d'accueillir l'espèce sur le territoire du PLUi CC Région Doué La Fontaine	Prise en compte de ces habitats dans le PLUi
Barbastelle, Murin de Bechstein, **Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit Rhinolophe, Grand Rhinolophe et Rhinolophe euryale**	Massifs forestiers et vallées des cours d'eau Cavités	Oui	Préservation des vallées du Layon et du Douet + Préservation des bois, forêts et zones humides+ Protection des boisements importants + Protection de la Plaine de Douces + prise en compte des cavités et des vallées dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ; en particulier sur Dénezé sous-Doué, Meigné, Les Ulmes, Doué la Fontaine, St Georges sur Layon, Les Verchers sur Layon
Castor d'Europe, Loutre d'Europe et cortège des poissons de Loire	Vallée des cours d'eau	Oui mais actuellement peu favorables à l'accueil de ces espèces	Préservation des vallées du Layon et du Douet
Moule d'eau douce *Unio crassus*, Agrion de Mercure et Gomphe serpentin	Vallée des cours d'eau	Oui	Préservation des vallées du Layon et du Douet
Triton crêté	Mares et plans d'eau	Oui	Préservation des vallées du Layon et du Douet + Préservation des plans d'eau et des zones humides + Mares et étangs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
Lucane cerf-volant, **Grand Capricorne, Pique-Prune, Rosalie des Alpes et Ecaille chinée**	Ripisylves boisées et arbres anciens isolées ou en massifs	Oui	Préservation des surfaces et des activités agricoles par la limitation de l'extension urbaine (limitation du mitage source de destruction du maillage bocager)) + Mesures de conservation des arbres, haies et alignement d'arbres préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, des boisements
Cortège des oiseaux de Loire	Vallée alluviale et ses annexes : grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses,…	Oui	Préservation des vallées du Layon et du Douet + Préservation des bois, forêts et zones humides+ Protection des boisements importants + Protection de la Plaine de Douces
Cortège des Oiseaux des plaines cultivées et des pelouses sèches	Grandes cultures, friches agricoles et pelouses sèches	Oui	Protection de la Plaine de Douces + Préservation des plaines et des boisements de Concourson aux Verchers-sur-Layon dans le cadre de la Trame Verte et Bleue

Impacts directs

Aucun site du réseau Natura 2000 n'est recensé sur le territoire intercommunal ; le PLUi n'aura donc pas d'impacts directs sur les habitats d'intérêt communautaire ou les habitats d'espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 à proximité.

Impacts indirects

Les impacts indirects potentiels du PLUi sur les sites Natura 2000 sont liés :

- à la destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des sites, ainsi qu'au dérangement des espèces d'intérêt communautaire,
- à la dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces des sites Natura 2000.

- **Dégradation indirecte d'habitats d'espèces**

L'analyse porte sur la dégradation indirecte d'habitats d'espèces des sites Natura 2000 du fait d'une altération des eaux liées à des rejets d'eaux pluviales et/ou d'eaux usées.

Les risques apparaissent dans le cas présent négligeables dans la mesure où :

- aucun cours d'eau n'apparaît directement exposé par rapport au projet de développement de l'urbanisation.

- la mise en place de réseaux d'assainissement étanche constitue une protection efficace pour éviter toute altération des milieux récepteurs.

- les stations d'épuration présentent généralement une capacité nominale organique et hydraulique leur permettant de faire face aux projets de développement communaux. Aucune incidence négative n'est donc à attendre sur les milieux récepteurs sous réserve de la réalisation de travaux du système d'assainissement sur certaines communes (voir mesures – tableau récapitulatif).

- les dispositions réglementaires visent à éviter toute dégradation des ressources en eau.

Le projet de PLUi n'induira donc pas de dégradation indirecte par les rejets d'eaux pluviales et/ou d'eaux usées des habitats ou habitats d'espèces des sites Natura 2000.

- **Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire/dérangement d'espèces**

Cet impact potentiel concerne les espèces des SIC/ZPS susceptibles de se déplacer vers les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les sites à urbaniser ne renferment pas de milieux aquatiques ou humides en mesure d'accueillir les espèces d'intérêt communautaire inféodées à ce type de milieux au sein des sites Natura 2000. Il en est de même pour les espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux boisés et/ou pré-forestiers (amphibiens, oiseaux, chiroptères) pour les raisons exposées ci-avant.

Le PLUi vise à une urbanisation au sein ou à proximité immédiate des secteurs déjà urbanisés qui sont, par nature, peu favorables à la présence d'habitat d'espèce d'intérêt communautaire et peu favorables pour les espèces fréquentant les sites Natura 2000 concernés.

Les orientations mises en avant dans le PADD en matière de protection et de valorisation du patrimoine naturel et de la préservation de la trame verte et bleue et leur traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage vont dans le sens de ne pas induire d'incidences négatives sur les sites Natura 2000 les plus proches.

Ainsi, pour les habitats susceptibles d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire, et de façon plus générale pour les milieux naturels sensibles, le PLUi affiche clairement la volonté d'assurer la protection de ces espaces.

- Préservation des boisements
- Limitation des secteurs à urbaniser
- Protection et valorisation du patrimoine naturel à travers l'identification et la protection des réservoirs de biodiversité principaux (les boisements remarquables, les milieux de plaine exceptionnels et les complexes de

milieux boisés, humides et/ou bocagers) et le maintien des usages permettant de préserver la biodiversité des réservoirs secondaires

- Préserver la trame verte et bleue sur le territoire qui se décline en fonction des enjeux suivants:
  - un enjeu de protection pour les réservoirs principaux,
  - un enjeu de maintien des usages permettant le maintien des réservoirs de biodiversité secondaires.

Concernant les habitats d'insectes xylophages et de Chiroptères d'intérêt communautaire, on notera que dans le cadre du PLUi, les haies arborées, les ripisylves, les mares et étangs, bois et arbres remarquables de l'espace rural participant à la qualité des paysages sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. De même, les grands massifs boisés et les plus petits boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme) et/ou par un classement en zone naturelle Nf.

De plus, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous situés en continuité et/ou dans l'épaisseur des tissus urbains existants, limitant de fait d'ores et déjà les potentialités d'accueil de ces territoires pour des espèces d'intérêt communautaire sensibles aux dérangements.

Les espaces aquatiques constituant éventuellement l'habitat d'espèces d'intérêt communautaire tels les poissons, l'Agrion de Mercure et le Castor d'Europe… ou des milieux connexes (zones humides, rives) intéressants pour le Gomphe serpentin ou la Rosalie des Alpes ou constituant le territoire de chasse du Grand Rhinolophe, du Petit Rhinolophe, de la Barbastelle et du Grand Murin… ne sont pas remis en cause par le projet de PLUi de Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine.

En outre, le maintien et la préservation de l'activité agricole et de fait des zones agricoles, classées en zone A, sont les garants de la préservation de milieux ouverts favorables aux Chauves-souris et des oiseaux des plaines identifiés au sein des SIC. De plus, on notera que les mailles identifiées au sein de la Trame Verte et Bleue par la LPO jouant un rôle pour les chiroptères ont été notées en Réservoirs de biodiversité principaux dans la caractérisation de la Trame Verte et Bleue.

En conséquence, la quasi-totalité des milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des SIC s'inscrivent sur des territoires exclus de l'urbanisation envisagée dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine.

Compte tenu des choix faits quant au zonage, l'impact indirect du PLUi sur les sites « Vallée de la Loire des Points-de Cé à Montsoreau», sur le site « Champagne de Méron » et sur le site « Cave Billard » apparait non significatif dans la mesure où le projet de PLUi n'affecte pas les sites majeurs d'alimentation, de reproduction et de repos des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 et ne compromet pas la fréquentation des sites Natura 2000 concernés par les espèces d'intérêt communautaire.

Au contraire, le PLUi a une incidence favorable sur ces territoires dans la mesure où il les exclut de tout aménagement pouvant remettre en cause l'intérêt naturel de leur classement et/ou réglemente fortement l'usage des terrains concernés. La préservation des habitats d'espèce d'intérêt communautaire du site considéré est ainsi assurée, notamment les chauves-souris.

Les secteurs sous-cavés sont signalés dans la mesure des connaissances. Il en est de même pour les Oiseaux puisque la zone vouée à accueillir des activités dans la ZNIEFF de la plaine et carrières des Douces dans le PLU de Doué a été identifiée comme réservoir de biodiversité principal. Cette vocation d'activités sera supprimée dans le PLUi ce qui va dans le sens d'une protection des milieux et des espèces qui les fréquentent.

Les réservoirs de biodiversité principaux qui intègre, en particulier, les habitats d'espèces d'intérêt communautaire font l'objet généralement d'un classement en zone N ou Nf dont le règlement est restrictif. Il en est de même des principales vallées et vallons (Douet, Layon,…). Ce zonage permet à la fois de préserver la fonction de corridor et de réservoir de biodiversité de ces vallées et vallons.

Nota : Concernant les cavités à Chauves-souris en zone urbaine, la plupart d'entre elles se situe sur le domaine privé, d'où une impossibilité d'y appliquer une protection stricte ou une obligation de suivi des populations. Toutefois, il est recommandé de prendre en compte ces populations lors de travaux (rénovation, ravalement de façade, réfection des murs, pose d'isolation, …), de préserver ces sites de la destruction (comblement, pose de grille anti-pigeons, traitement du bois contre les parasites,…) , de protéger les accès (grille avec espace libre laissé au-dessus pour que les animaux puissent circuler,

éviter l'incursion des chats, pose de portes aménagées pour le passage des chiroptères…), éviter l'usage de pesticides à proximité des cavités, privilégier les essences locales…

- **Conclusion**

Les choix faits en termes de localisation des zones à urbaniser, des superficies ajustées aux besoins locaux démographiques, les dispositions appliquées aux autres secteurs (hors OAP) définies sur le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine n'impliquent pas d'impact direct sur les sites Natura 2000 en question.

La préservation des habitats d'espèces d'intérêt communautaire des sites considérés est ainsi assurée.

De plus, l'impact indirect du PLUi de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine sur ces mêmes sites apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLUi n'affecte pas les milieux d'intérêt majeur des espèces ayant permis la désignation des sites Natura 2000, dont aucun, on le rappelle, ne se situe sur le territoire intercommunal.

Au regard de la prise en compte précoce de la biodiversité dans les projets, de la Trame Verte et Bleue, en lien avec les vallées du Layon et du Douet, la Plaine de Douces et les grands boisements, aucun impact direct ou indirect significatif n'est à attendre sur les sites Natura 2000 les plus proches.

INCIDENCES DU PLUI SUR LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

172

Le paysage

ρ **Incidences**

Le PLUi va dans le sens d'un développement valorisant l'identité paysagère et architecturale du douessin, afin d'en faire le moteur de l'attractivité du territoire, et s'avère positif à ce titre.

Tout le travail sur la réduction de la consommation foncière, qui se traduit notamment par la suppression d'environ 115 ha de zones précédemment inscrites à urbaniser dans les documents d'urbanisme opposables, permet de préserver certes des espaces agricoles ou naturels, mais avant tout la silhouette des bourgs et de l'agglomération douessine. Par ailleurs, tout le travail sur la densification, le renouvellement urbain, et le choix fait de recentrer l'urbanisation sur les bourgs, permettent de préserver du développement urbain la quasi-totalité des hameaux … et donc un des éléments forts des paysages douessins, à savoir la très grande qualité patrimoniale de ces hameaux au bâti ancien bien intégré dans le paysage du fait des logiques d'implantation, de volumétrie, de choix des matériaux, et d'un équilibre végétal / bâti.

En outre, la mise en place de nombreux outils pour préserver la trame verte et bleue ont un impact direct sur la préservation de la qualité paysagère car les 2 sont souvent intimement liées (secteur Nf, espaces boisés classés, éléments identifiés au titre de l'article de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, secteur Nd intégrant les parcs de grandes propriétés).

La protection des terroirs viticoles, avec la mise en place notamment d'un secteur Avp pour les terroirs de meilleure qualité, induisant une impossibilité d'implantations de constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, mais aussi la création d'un zonage Ap (ayant les mêmes incidences règlementaires) pour le coteau du Layon, les abords de l'agglomération douessine, la butte d'Argentay, les abords de Rochemenier et l'arrivée par l'est sur le bourg de Meigné, constituent un affichage très fort du volontarisme de la CCRDF en matière de protection des paysages emblématiques de son territoire.

Néanmoins le PLUi a quand même des incidences sur le paysage, car :

- il reste des d'extensions urbaines au niveau des bourgs et de l'agglomération douessine qui viennent modifier la perception des limites d'urbanisation actuelle et créer de nouvelles zones de contact avec l'espace agricole et naturel ;

- Il existe des projets à caractère touristique en marge de l'agglomération douessine ou dans l'espace rural qui remettent en cause une vocation agricole ou naturel de certains espaces ;

- L'évolution de l'activité agricole va induire des constructions de bâtiments de plus en plus conséquents en termes de volumétrie, même si les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager sont classés en N ou Ap ce qui ne permet pas de telles implantations.

ρ **Mesures**

Au niveau des extensions urbaines ouvertes à l'urbanisation (1AU), il convient d'abord de souligner qu'elles font toutes l'objet d'OAP, dont les principes concernant la préservation et la mise en valeur du paysage sont traduits réglementairement : traduction graphique à travers l'utilisation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mais aussi des trames obligeant à faire (plantations à réaliser, aménagement paysager d'entrée de ville à réaliser) et traduction écrite aux articles 6, 7, 10, 11 et 13, pour gérer respectivement les implantations et la volumétrie, l'aspect extérieur des constructions, les espaces libres et les plantations, afin de s'intégrer à la forme urbaine préexistante, à l'environnement naturel et bâti.

Plus spécifiquement au niveau de l'agglomération douessine, la création du futur quartier du Fief Limousin s'accompagne d'une ambition forte de requalification de l'entrée de ville par la route d'Angers, qui a jusqu'à ce jour conservée son caractère routier d'avant déviation.

Les extensions urbaines non ouvertes à l'urbanisation (2AU) devront quant à elles faire l'objet d'OAP et d'une traduction règlementaire des principes retenus, au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

Pour ce qui est des projets touristiques implantés en marge de l'agglomération douessine (Bioparc, Escale des Minières, Chemins de la Rose) ou dans l'espace rural (au hameau de Linières sur la commune de Brigné, au village troglodytique de Forges sur la commune de Dénezé, à Cru sur la commune de Meigné), un travail fin de concertation a été réalisé avec les porteurs de projet, afin de limiter l'impact de leur projet dans le paysage. Cela se traduit par la création de STECAL bien spécifiques à chaque fois, avec des règles très différenciées tenant compte à la fois du besoin et du contexte bien particulier. A titre d'exemple pour le site du village troglodytique de Forges, une trame « plantations à réaliser » est mise en place en limite du site, afin de permettre l'intégration des futures constructions et installations dans un paysage très ouvert. Au niveau du site du hameau de Linières, le bois existant est protégé en permettant l'installation d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, roulotte …) ne remettant pas en cause son caractère boisé.

Au niveau de l'espace agricole pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les prescriptions permettant de faciliter leur intégration portent sur la prise en compte de la trame végétale existante ou la réalisation de plantations à défaut et sur la teinte des bâtiments. Par ailleurs, les créations de logements pour les exploitants agricoles, qui dans bien des cas s'apparentent à du mitage de l'espace agricole car seule une règle quantitative de recul maximal de 100 mètres des bâtiments d'exploitation est appliquée, devront avec ce PLUi être analysées de manière plus qualitative en tenant compte du contexte paysager et environnemental (cf. conditions posées à l'article A2).

Le patrimoine culturel et historique

ρ **Incidences**

La protection et la mise en valeur de la richesse et des spécificités du patrimoine culturel douessin est un autre objectif décliné dans le PADD. Il repose notamment sur la singularité de son patrimoine géologique qui induit un habitat vernaculaire avec le troglodytisme, mais aussi sur la présence de grandes propriétés, la qualité de son patrimoine bâti traditionnel, la diversité des éléments de petit patrimoine et de nombreux sites ou entités archéologiques recensés.

Le lancement d'une réflexion pour la mise en place d'une AVAP en cours d'élaboration du PLUi met clairement en évidence la sensibilité des élus communautaires pour l'intérêt de développer une politique patrimoniale ambitieuse. Cependant, l'accélération du calendrier d'élaboration du PLUi, afin d'anticiper la recomposition territoriale qui interviendra début 2017,

n'a pas permis de mener à bien en même temps les 2 outils. En effet, le travail de définition du règlement de l'AVAP nécessite beaucoup d'implication en temps pour les élus, ce qui n'a pu être fait vu tous les dossiers de premier plan qui étaient à traiter au cours du 1er semestre 2016, ainsi qu'un recul suffisant pour apprécier la portée des règles édictées. Dès lors, même si au niveau des orientations du PADD et des grandes lignes du projet d'AVAP il y a une réelle cohérence, en revanche le volet règlementaire du PLUi n'a pu développer un volet patrimonial plus abouti en s'appuyant sur les travaux de l'AVAP puisque cette dernière n'était pas assez avancée.

Le développement de la densification des espaces déjà bâtis pose clairement la question, dans le tissu ancien, de l'intégration des nouvelles constructions aux caractéristiques typo-morphologiques et architecturales existantes, alors que des « modes » sont à l'œuvre aujourd'hui en matière d'habitations nouvelles …

De même la mise en place d'un PLU intercommunal pourrait induire, par souci de simplification, l'élaboration d'un règlement « standard » pour tout le territoire, faisant fi de certaines spécificités (tuile canal ou « tige de botte » en couverture présente très fortement dans les communes du Layon, alors qu'elle est plus anecdotique dans les autres communes ou l'ardoise est de rigueur).

ρ **Mesures**

La définition de la zone UA au niveau des bourgs et de la partie ancienne de l'agglomération douessine (hyper-centre et anciens villages de Soulanger, La Chapelle et Douces) contribue avec des règles strictes en termes d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur des constructions à préserver la qualité de la forme urbaine existante et l'intérêt architectural des lieux ; une attention particulière étant portée sur la préservation des murs de clôtures en pierres existants (grison ou tuffeau en fonction des lieux).

Cette exigence est transposée, au niveau de l'aspect extérieur des constructions, pour les hameaux (Ah) et les grandes propriétés bâties au sein de l'espace agricole et naturel (Nd).

Plus généralement, la concentration d'un patrimoine bâti recensé dans la base de données Mérimée a conduit à instaurer de manière systématique le recours au permis de démolir au niveau des zones et secteurs UA, Ah et Nd. Par ailleurs, là où il était plus facile d'individualiser les éléments de patrimoine (au sein de l'espace agricole et naturel), ils font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et sont ainsi protégés (pas de démolition possible).

Des secteurs et sous-secteurs indicés « t » ont été créés pour les 3 communes du Layon, afin de permettre l'édification de constructions nouvelles en tuile canal, alors que sur le reste du territoire l'emploi de ces tuiles se limite à la réhabilitation de bâtiments déjà couverts par ce matériau et pour les annexes.

Afin de sensibiliser la population au patrimoine archéologique, les sites et entités archéologiques connus figurent au Règlement – Documents graphiques.

INCIDENCES DU PLUI SUR L'AGRICULTURE

ρ **Incidences et mesures**

Le PLUi à travers le PADD affiche une volonté forte de maintenir la spécificité du territoire à travers une agriculture très diversifiée s'appuyant sur des cultures spécialisées pourvoyeuses d'emplois à travers :

- ✓ la protection des espaces agricoles de la pression de l'urbanisation (évitement de l'enclavement des terres agricoles et du mitage par des espaces constructibles
- ✓ la possibilité de permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole et la création de nouveaux sites
- ✓ le fait d'apporter des conditions favorables au maintien de certaines filières aujourd'hui fragilisées (rosiers, pépinières ou maraîchage ou élevage)
- ✓ la possibilité d'encourager la diversification de l'activité agricole et l'agrotourisme

Le PLUi vise à réduire au mieux les incidences sur l'activité agricole en :

- limitant la consommation foncière aux stricts besoins nécessaires pour les extensions urbaines au niveau des bourgs et en périphérie immédiate ; une partie de ces extensions impactera néanmoins des terres agricoles,
- restituant au secteur agricole des emprises foncières jusqu'alors destinées à une urbanisation future dans le secteur de la ZI de la Saulaie à Doué et au sud de cette même agglomération,
- encadrant très strictement les possibilités de construire au niveau du patrimoine viticole en Appellation d'Origine Contrôlée, sur la base des recommandations du volet viticole de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine-et-Loire,
- maintenant un éloignement réciproque (100 m) entre les exploitations agricoles et les tiers aux exploitations, hors bourg dans le cadre notamment de l'identification du potentiel en changement de destination pour création de logement en zone A.

Si au niveau des sites d'extension urbaine dans les villages périphériques à Doué-la-Fontaine, on peut aisément conclure à une incidence très restreinte du PLUi sur les exploitations agricoles, car les surfaces prélevées sont très faibles, en revanche au niveau de l'agglomération douessine un examen au cas par cas est nécessaire.

- ***Zone 1AUy extension ZA La Saulaie*** : la surface brute du site est de 17.3 ha, dont il faut soustraire l'espace occupé par la SPA, ce qui fait 16.6 ha prélevés à l'activité agricole. La plus grande majorité de la surface est propriété de la SODEMEL (le classement en potentiel de développement pour les activités économiques étant ancien) avec mise en place de baux précaires pour les exploitants concernés. Cet espace est occupé par des cultures de pépinières et de céréales. L'exploitant le plus impacté (concerné pour 9 ha environ) dispose d'une exploitation de 40 ha environ en pépinières et céréales. Il a cependant récemment récupéré via la SAFER environ 6 ha sur le territoire.

- ***Zone 2AUy extension ZA La Croix St-Marc*** : la surface du site est de 9 ha environ, exploités en grandes cultures. Quatre exploitants sont concernés, ce qui au final représente peu par exploitation ; deux d'entre eux exploitent plus de 200 ha.

- ***Zone 1AUh Le Fief Limousin*** : la surface du site est de 9.6 ha, dont 3.5 ha correspondant à l'emprise du bd De Gaulle, à un espace de gestion des eaux pluviales existant et à un pré où un particulier met un cheval ; le prélèvement effectif à l'activité agricole est donc de 6 ha environ. La quasi-totalité du foncier est aujourd'hui propriété de la ville de Doué-la-Fontaine avec mise en place de locations précaires pour des céréales ou des pépinières. Quatre exploitants sont concernés, dont 2 pépiniéristes pour 1.20 ha et 0.7 ha.

- ***Zone 2AUh Le Fief Limousin*** : la surface du site est de 13 ha environ, dont 1 ha environ correspond à l'emprise du Bd De Gaulle et à la VC n°7. La totalité du foncier est propriété de la ville de Doué-la-Fontaine. Trois exploitants sont concernés pour environ 7.5 ha, 3.5 ha et 1 ha, avec à chaque fois des baux précaires renouvelables annuellement sans possibilité de mise en place de cultures bisannuelles. L'exploitant disposant de 3.5 ha (pépiniériste) est réellement impacté, car il a peu de terres en propriété et fonctionne beaucoup par échange. Cette partie en 2AUh du Fief Limousin correspond à de bonnes terres ; le phasage de l'urbanisation de ce futur quartier en tient compte en différant son emprunt à l'activité agricole. Les réflexions menées, tant dans le cadre du PLUi que des études pré-opérationnelles relatives au futur quartier, ont permis de mettre en évidence que l'ouverture à l'urbanisation de cette partie s'entendait au-delà des 10 prochaines années et que l'inscription en 2AUh visait simplement à mettre en évidence la cohérence d'ensemble de la réflexion pour l'urbanisation de ce nouveau morceau de ville (réflexion intégrant notamment les circulations agricoles avec la VC7 qui est conservée le plus longtemps possible dans sa configuration actuelle et l'aménagement d'un axe structurant calibré pour accueillir de telles circulations). Compte tenu de ce calendrier, la Ville envisage de faire évoluer les baux précaires afin de permettre la mise en place de cultures bisannuelles (rosiers) ; en revanche elle reste prudente quant à une ouverture vers les cultures d'arbres fruitiers qui s'entendent sur 5-6 ans en général.

- ***Zone 2AUh du chemin des Cornillières*** : ces terrains entièrement insérés dans l'urbanisation ne sont pas exploités.

- ***Zone 2AUh de la rue Gérard Martin*** : ces terrains entièrement insérés dans l'urbanisation ne sont pas exploités.

- ***Zone 2AUc de la Petite Champagne*** : terrain utilisé en agrément par le propriétaire qui y met des ânes.

- ***Zone 2AUh de Soulanger*** : la surface du site est de 2.3 ha environ. Il fait l'objet d'un bail oral pour une exploitation disposant au total de 180 ha en exploitation.

- ***Secteur Ntz*** : la surface de cette extension destinée au développement du Bioparc est de 4 ha. Elle est propriété du Bioparc avec un bail précaire depuis environ 10 ans. Un seul exploitant, disposant au total d'une surface d'exploitation de 200 ha est concerné. Elle est utilisée en grandes cultures et parfois pour un peu de pépinières, mais le sol, sableux, est séchant.

Quelques secteurs pressentis à être ouverts à l'urbanisation interfèrent de façon globalement restreinte avec des parcelles classées AOC à Concourson-sur-Layon, Saint-Georges-sur-Layon, les Verchers-sur-Layon et Brigné, mais très majoritairement non plantées. Il en est de même au droit du gisement potentiel de falun au sud de la carrière du Clos Melon à Doué la Fontaine. Quantitativement cela reste très modéré comme impact, puisque seul 0.2% de la surface en AOC sur le territoire de la CCRDF est concerné.

Par ailleurs, à l'Interface entre terroirs viticoles et zones urbanisées ou urbanisables, conformément aux recommandations de la charte agricole, une zone tampon de 20 m de large sera prise en compte entre les vignes et les constructions (cette bande tampon va dans le sens d'une protection sanitaire des populations riveraines vis-à-vis des polluants liés au traitement des vignes). Cette bande tampon figure dans l'OAP Route des Verchers à Concourson et l'OAP Extension le Clos Davy à Saint-Georges-sur-Layon. Elle ne figure pas pour l'OAP du Chemin de La Fontaine à Concourson, car la déclivité très importante entre les parcelles viticoles et la zone à urbaniser (qui plus est avec une route entre les 2) génère une zone tampon tout aussi efficace, si ce n'est plus qu'une bande de 20 mètres dans une perception des choses en 2 dimensions.
En outre, elle n'a pas pu être mise en place de manière systématique, car des opérations déjà en cours, tels l'écoquartier du Clos Davy à St-Georges-sur-Layon ou le lotissement communal des Ulmes, ont été conçus, viabilisés et pour partie construits (pour Les Ulmes) sur la base de documents d'urbanisme antérieurs ne prenant pas en compte cet enjeu. Dès lors, appliquer aujourd'hui la marge de recul de 20 mètres rendrait non constructible certaines parcelles.
Il a donc été décidé :

- pour l'écoquartier de St-Georges-sur-Layon, d'imposer la plantation d'une haie bocagère en limite de l'écoquartier et d'instaurer un emplacement réservé de 4 m d'emprise pour créer une liaison douce côté zone Ap(t) ;
- pour le lotissement des Ulmes de protéger un petit boisement existant dans le secteur Av contigu au lotissement, ainsi qu'une haie existante, ces dispositions permettant de générer un espace « tampon » pour 5 des 8 lots situés en frange du lotissement.

INCIDENCES DU PLUI SUR LES POLLUTIONS, LES RISQUES ET LES NUISANCES

Les risques naturels

ρ **Incidences**

- **Les risques d'inondation**

Le développement du potentiel d'urbanisation se situe hors zones inondables du Layon (seul secteur qui bénéficie d'un atlas des zones inondables).

L'extension du camping de Concourson sur Layon situé en zone inondable concerne des terrains également inondables. Il s'agit d'une création de nouveaux emplacements (une quinzaine) n'engendrant pas de perte de champ d'expansion des crues.

- **Les risques d'inondation par remontée de nappe**

Les populations exposées au risque inondation par remontée de nappe seront plus importantes qu'actuellement. Plusieurs bourgs ou parties de bourg présentant une sensibilité forte ou très forte à ce type de risque : les Verchers sur Layon,

Concourson sur Layon, Saint Georges sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (secteur du Fief Limousin), Dénezé sous Doué (partie Est), les Ulmes.

Le site du BRGM « remontée de nappe » indique certaines précautions à prendre :

- **déconseiller la réalisation de sous-sol** dans les secteurs sensibles, ou **réglementer leur conception** (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),

- **Les risques mouvement de terrain**

- **Cavités**

Le PLU prend en compte ce risque en ne permettant le développement urbain que dans les zones où l'aléa connu ou estimé est nul à faible. Deux petits secteurs de densification urbaine à Doué sont concernés néanmoins par un aléa moyen de façon partielle.

Il permet par ailleurs les potentialités de valorisation des troglodytes, leur occupation permettant leur entretien et donc la limitation des risques d'effondrement.

Concernant les risques de **mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux**, l'aléa est généralement considéré faible pour une majorité des secteurs urbanisables. Toutefois, l'aléa est considéré moyen à fort pour certains autres secteurs :

- Moyen : Brigné (OAP BR1), Doué (Fief Limousin, Nord France Champignon), Saint-Georges (extension ZA)
- Fort : Forges, Les Verchers (Extension ZA partiellement), Louresse (extension ZA sud bourg, nord bourg), Monfort (sud-ouest bourg)

Le PLUi induit donc une augmentation des populations exposées à ce risque.

Concernant le **risque sismique**, le territoire est situé selon les communes en zone de sismicité en zone 2 (zone de sismicité faible) ou 3 (zone de sismicité modérée). Depuis le 1er mai 2011, des règles de construction parasismiques y sont pplicables à certaines catégories de nouveaux bâtiments et à certaines catégories de bâtiments anciens.

L'habitat individuel n'est pas concerné sur les communes de Brigné, Concourson, Doué-la-Fontaine Louresse-Rochemenier et Les Verchers-sur-Layon.

Concernant le **risque « feu de forêt »**, le PLUi n'induira pas d'accroissement des risques liés aux feux de forêt (pas d'urbanisation au sein et aux lisières des massifs boisés). Il n'autorise pas de possibilités d'urbanisation à proximité immédiate des boisements.

ρ **Mesures**

Le règlement du PLU mentionne pour l'extension des caves troglodytes « *qu'il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique pour s'assurer de la solidité de l'ensemble troglodytique et définir les modalités techniques appropriées en termes de sécurité pour prolonger une cavité existante*. »

Le règlement établit des recommandations sur la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées à la prise en compte des risques sismiques et de retrait – gonflement des sols argileux.

Le rapport de présentation du PLU rappelle que des **règles de construction parasismiques** sont applicables à certaines catégories de bâtiments.

Les risques industriels et technologiques

ρ **Incidences**

Le développement de zones à vocation d'activités est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implanteront (risques industriels, augmentation des risques liés aux transports de matières dangereuses par voie routière).

On rappelle que les surfaces dévolues aux activités sont en diminution en comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Les secteurs pressentis pour l'accueil d'activités sont localisés en retrait des zones d'habitat agglomérées, excepté un secteur au sud de Louresse dans le prolongement Ouest d'une zone d'activités existante.

Le PLUi n'induit pas d'augmentation des populations exposées au risque lié au transport de matières dangereuses puisqu'aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est positionnée à proximité du contournement de Doué ou de la route de Saumur les plus susceptibles d'être concernées par ce risque.

Le PLUi n'autorise par ailleurs l'exploitation de carrières que dans un seul secteur au sud de la seule carrière autorisée jusqu'en 2017 dans le territoire de la CCRdF.

ρ **Mesures**

Le PLU ne peut garantir une réelle maîtrise des risques et nuisances s'implantant sur les zones à vocation d'activités. Le cas échéant, de nombreuses activités sont soumises à la législation relative aux installations classées et relève d'un régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation. Le porteur de projet doit constituer un dossier dans lequel figurent, pour les ICPE soumises à autorisation, une étude d'impact et une étude de dangers indiquant en particulier les impacts potentiels pour les riverains et le milieu physique et les mesures à mettre en œuvre pour atténuer ces incidences.

Le règlement du PLU (article 2/AUy) précise que les activités dans l'ensemble de ces zones ne doivent présenter « *aucun danger ni entraîner aucune nuisance pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels* ».

Les sols pollués

ρ **Incidences**

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le PLUi doivent permettre d'atteindre cet objectif. Cette connaissance est néanmoins lacunaire puisqu'un certain nombre de sites potentiellement pollués mentionnés par Basias ne sont pas précisément localisés.

Le PLUi recense les sites recensés connus ayant accueilli ou accueillant des activités ayant potentiellement engendré une pollution des sols. Aucun d'eux n'est localisé dans des secteurs concernés par des OAP. Il n'en demeure qu'un certain nombre d'entre eux sont localisés dans l'agglomération de Doué la Fontaine.

On rappellera que l'ancienne décharge de Montfort est voué à accueillir une centrale photovoltaïque.

ρ **Mesures**

La liste des sites « Basias » figure dans l'état initial de l'environnement.

De façon générale, dans le cas d'une suspicion d'une activité passée susceptible d'avoir pu engendrer une pollution des sols et dans l'hypothèse d'un changement d'affectation du site (aménagement d'habitat, d'équipements), un **diagnostic de la pollution des sols** nécessitera d'être établi et des mesures de dépollution à mettre en œuvre si nécessaire.

Les nuisances sonores

ρ **Incidences**

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours. Ces volumes seront très faibles dans les communes en périphérie de Doué la Fontaine non concernées par l'extension de zones d'activités (Doué la Fontaine, Louresse-Rochemenier, Les Verchers sur Layon). Les flux de trafics induits dépendront de la nature des activités qui viendront s'implanter dans ces secteurs. La création d'une nouvelle zone artisanale à Saint Georges sur Layon sur une surface restreinte (de l'ordre de 1 ha) ne devrait pas induire des trafics conséquents. Sa desserte sera par ailleurs localisée à l'écart des habitations.

C'est le secteur du Fief Limousin qui générera le plus de trafic au regard du nombre de logements envisagés (environ 220 dans secteur 1AU). L'étude d'impact, en cours de réalisation, définira précisément les incidences sur le contexte sonore pour les riverains.

Le PLUi induit un accroissement potentiel très limité des populations à proximité d'infrastructures routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores. Un des sites pressentis à être ouvert à l'urbanisation au nord du bourg de Concourson est localisé dans la bande affectée par le bruit de part et d'autre de la RD 960 qui traverse le bourg.
La réalisation du contournement permettra à terme de réduire les nuisances liées à la circulation automobile dans la traversée du bourg.

Le développement du maillage des liaisons douces pour une bonne irrigation de l'ensemble du territoire et au cœur de l'agglomération douessine constitue un autre enjeu identifié dans le PADD. Ces cheminements sont destinés aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (marche, vélo) afin de minimiser l'utilisation systématique des véhicules, et sont donc peu générateurs de bruit.

Le PLUi n'autorise les carrières dans un seul secteur, au sud de la carrière encore en activité à Doué la Fontaine. Ce secteur étant compris entre la ZA de la Saulaie et le site des Perrières, il n'accueille que de très rares habitations à proximité ce qui va dans le sens de la prévention de la population des nuisances potentiellement générées par ce type d'activités. Les habitations concernées pourront néanmoins être concernées par des nuisances sonores.

ρ **Mesures**

Un certain nombre d'OAP préconise la création de nouvelles liaisons douces, pour certaines connectées à des liaisons douces existantes qui acquièrent un caractère impératif du fait de leur traduction règlementaire. Cela est vrai à l'échelle des différents bourgs, mais de manière plus forte encore à l'échelle du futur quartier du Fief Limousin à Doué-la-Fontaine, avec la problématique de la connexion de ce futur quartier à la coulée verte toute proche et au centre-ville.

Quelques emplacements réservés ont aussi été mis en place à cette fin, le plus souvent en prolongement d'OAP.

Le renforcement du réseau de liaisons douces au sein des nouveaux quartiers ou poches urbanisées en lien avec les centralités des bourgs et constituant de véritables alternatives à l'utilisation des véhicules motorisés pour les déplacements courts, est positif et va dans le sens d'une diminution des nuisances sonores.

Les études d'impact réalisées dans le cadre des projets d'aménagement du secteur du Fief Limousin et de la carrière préciseront les incidences sonores à mettre en œuvre

Les activités seront tenues de respecter la réglementation relative aux bruits de voisinage.

INCIDENCES DU PLUI SUR LA SANTE HUMAINE

Cette partie de l'évaluation environnementale porte sur l'évaluation des effets du projet sur la santé humaine.

De façon générique, sont étudiées les causes potentielles (bruit, pollution atmosphérique, pollution des eaux…) d'altération sanitaire et les précautions particulières pour y remédier. Dans ces conditions, on renverra sur certains paragraphes précédents où les éléments de base ont été déjà fournis.

Les problèmes potentiels sont de différents ordres et concernent :

- la pollution des eaux,
- la pollution des sols,
- le bruit,
- la pollution atmosphérique.

La pollution des eaux

ρ **Incidences**

Les impacts potentiels sur la santé humaine du fait d'une dégradation de la qualité des eaux souterraines et/ou superficielles peuvent être induits par les rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales ou le cas échéant par déversements de produits polluants. Ces risques sont à considérer du point de vue de la qualité bactériologique et du point de vue de la qualité physico-chimique (notamment des teneurs en hydrocarbures et en métaux).

Comme développé dans le chapitre « *Ressource en eau potable* », le PLUi n'induit pas d'accroissement des risques potentiels d'altération de la ressource ; les risques de contamination de la ressource par une pollution de type accidentel sont par ailleurs très faibles eu égard à la localisation des sites d'ouverture à l'urbanisation, tous éloignés de tout périmètre de protection de captages d'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

ρ **Mesures**

Voir mesures du chapitre « *Ressource en eau potable* »

Le règlement du PLUi rappelle :

- le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis
- pour les autres secteurs, l'obligation pour les constructions d'être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- la soumission à autorisation du service gestionnaire du réseau de rejet au réseau public d'efflluents non domestiques qui peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Ces mesures vont également dans le sens de la protection de cette ressource en eau.

Pollution des sols

Voir chapitre relatif aux sols pollués.

Le bruit

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :

- dommages physiques importants du type surdité,
- effets physiques du type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque,
- effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration…).

A titre d'information, on considère comme « zone noire », les espaces soumis à un niveau sonore supérieur à 65 dB(A). Ce niveau sonore peut perturber le sommeil, les conversations, l'écoute de la radio ou de la télévision. Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).

ρ **Incidences**

Les incidences éventuelles correspondent au dépassement des seuils règlementaires en matière d'ambiance sonore liés à des infrastructures routières et/ou des activités.

Compte tenu de la variabilité de sensibilité au bruit des individus, l'appréciation de la vulnérabilité d'une population au bruit conserve un caractère subjectif.

ρ **Mesures**

Se référer aux mesures du chapitre « nuisances sonores ».

La pollution atmosphérique

ρ **Incidences**

La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé. Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic, les problèmes de santé publique se rencontrent principalement en milieu urbain.

L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation routière, aux activités elles mêmes, le cas échéant, et au chauffage des habitations, équipements et bâtiments d'activités.

Les incidences sanitaires potentielles dépendent de très nombreux paramètres (nature des activités, flux de trafics induits, conditions de circulation, conditions météorologiques,…) et ne peuvent être estimées de façon précise.

Il peut néanmoins être considéré que le projet de développement ne devrait pas induire de dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle du territoire intercommunal.

ρ **Mesures**

Voir chapitre « qualité de l'air et climat »

PARTIE 7 : ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI – DÉFINITION D'INDICATEURS

Conformément à l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation liste les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du plan devra être réalisée, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme à savoir l'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

L'évaluation environnementale menée ici *ex-ante* ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLUi et, *in fine*, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés. Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLUi dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivi, comme par exemple, suivi du contexte territorial (indicateurs de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi *stricto sensu* des conséquences de la mise en œuvre du PLUi (indicateurs de résultat). En conséquence, dans le cadre de la révision du PLUi, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés

afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet. Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation. Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et pourra engendrer des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire du Douessin.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Remarque importante :

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée.

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme stipule que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

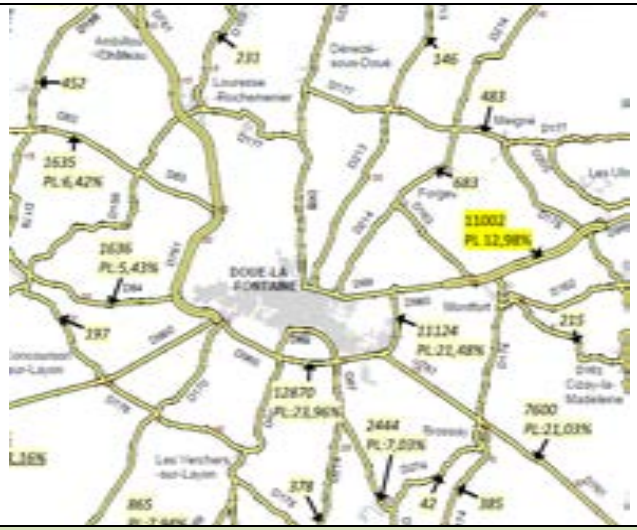
Concernant la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine, afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLUi au regard de la satisfaction des besoins en logements, il s'agit de mettre en place un tableau de bord de suivi annuel des opérations autorisées regroupant a minima les champs suivants :

- **date de délivrance du permis de construire** ;
- **maître d'ouvrage** ;
- **localisation de l'opération** : commune / bourg ou hameau
- **mode d'urbanisation** : renouvellement urbain / densification d'une dent creuse / densification d'un fond de jardin / changement de destination / densification d'une zone UB ou AU avec OAP / extension dans une zone AU avec OAP
- **procédure d'aménagement** : ZAC / lotissement / permis groupé / diffus ;
- **nombre de logements créés** avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre...) ;
- **date d'achèvement de l'opération** ;
- **nombre d'occupants** à la date d'achèvement de l'opération, âge des occupants pour voir l'effet sur l'accueil de jeunes ménages.

Thème	Indicateur de suivi	Etat initial	Source des données
Eaux superficielles et souterraines			
- Ressource en eau	Suivi de la consommation annuelle d'eau potable par habitant	SMAEPA Sud Saumuroise : La consommation moyenne s'élève à 105 m³ par abonnement domestique en 2012 Doué : 126 m³/an à Doué en 2013	Rapports annuels syndicat d'eau potable
	Suivi de la consommation annuelle d'eau potable pour les abonnés industriels ou gros consommateurs	22% des consommations d'eau par les industriels	
	Rendement des réseaux d'eau potable - annuelle	Rendement réseau : 93,6% à Doué en 2013	
Consommation d'espace			
Consommation d'espace	Surfaces consommées en zones U et 1AU	Surfaces à la date d'approbation du PLU	Communes / Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Densification / Renouvellement urbain	Densité de logements par hectare pour les nouvelles opérations Superficie de zones urbaines avec OAP construites Nombre de logements construits au coup par coup dans l'enveloppe urbaine		Communes / Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Consommations et productions énergétiques			
-Consommations énergétiques des équipements publics	Suivi de l'évolution des consommations énergétiques des équipements publics	A intégrer à partir de l'année suivant l'approbation du PLU	Factures électricité
-Consommations	Installations de production	A intégrer à partir de l'année suivant l'approbation du PLU	Communes

énergétiques de l'habitat	d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie…) Nombre de logements améliorés thermiquement Nombre de logements basse consommation / passifs		
Risques			
Evolution de la vulnérabilité	Part des PC délivrés dans des zones soumises à des aléas (mouvement de terrain lié à des zone sous-cavées, inondation, retrait/gonflement argiles)	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Communes / Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Patrimoine naturel, paysage et patrimoine			
Trame bocagère et espaces boisés	Evolution de la trame bocagère et des surfaces boisées	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Communes / Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Préservation du patrimoine paysager	Evolution des éléments paysagers protégés au PLUi (suppression – augmentation) Mise en place d'outils spécifiques (AVAP, PPM …)	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Communes / Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Préservation du patrimoine bâti	Evolution des éléments du patrimoine bâti protégés au PLUi (suppression – augmentation) Mise en place d'outils spécifiques (AVAP, PPM …)	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Communes / Service instructeur des autorisations d'urbanisme
Déplacements			
- Déplacements doux	Suivi de l'évolution du linéaire de liaisons douces (linéaire créé, aménagements de l'existant réalisés) – annuelle	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
-Trafics	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur	Trafics 2013	Conseil Départemental de Maine-et-Loire

185

			
Déchets			
-Déchets ménagers	Evolution du tonnage de déchets produits, recyclés Evolution des tonnages collectés en déchetterie	O.M : 185 kg par habitant par an en 2012 emballages, papiers et verres : 87 kg en moyenne par habitant par an	Rapport annuel SMITOM Sud Saumurois
- Eaux usées	Suivi du fonctionnement des stations d'épuration, des charges et volumes à l'entrée de la station et suivi de la qualité des rejets	Voir tableau récapitulatif des stations d'épuration dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement)	Rapport de fonctionnement annuel du SATEA
	Linéaire de réseau réhabilité Branchements/raccords rendus conformes	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Communes
	Suivi des installations d'assainissement autonomes	Voir bilan récapitulatif dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement)	CCDRF

ANNEXES

La méthode mise en œuvre pour la définition des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires suivants (et leurs annexes) :

- **l'arrêté du 24 juin 2008** (et annexes) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement,
- **l'arrêté du 1er octobre 2009** (et annexes) modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement,
- **la circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

188

METHODE DE DELIMITATION DES ZONES HUMIDES

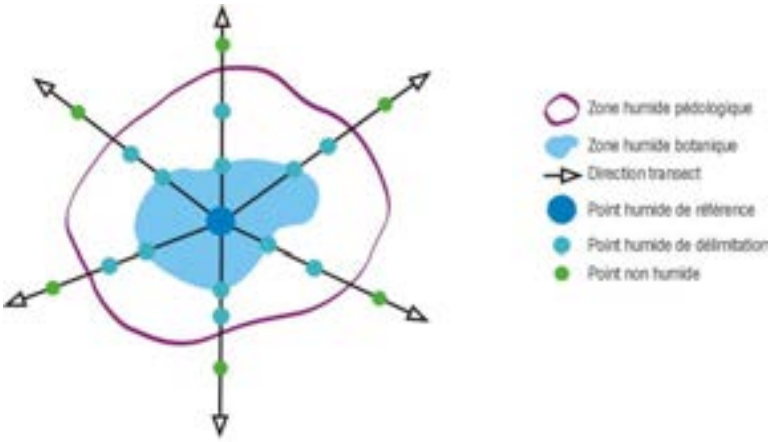
La délimitation des zones humides est réalisée sur la base :

- des habitats et des espèces végétales présentes ;
- du semis de point pédologique réalisé dans le cadre de l'étude pédologique.

Pour définir le contour des zones humides, les sondages pédologiques et le contour des habitats sont géoréférencés (Lambert 93). Les sondages pédologiques sont réalisés principalement selon des transects positionnés autour d'une zone humide botanique, corrélée par un point de sondage humide.

188

La limite de la zone humide botanique correspond à l'emprise de l'habitat humide. La limite de la zone humide pédologique est en général positionnée à équidistance entre un point humide et un point non humide. C'est pourquoi la densité d'échantillonnage reflète la précision de la délimitation. La limite de la zone humide peut être ajustée avec les indices de terrains (topographie, infrastructures, remblais, talus…). Au sein de parcelles homogènes, parfois un seul point de sondage est nécessaire puisqu'il est jugé représentatif de toute la parcelle. Dans ce cas, la limite de la zone humide correspond aux limites parcellaires.



Matériel

Les investigations pédologiques spécifiques ont été réalisées à la tarière manuelle. La tarière manuelle de diamètre 60 mm permet d'échantillonner les sols jusqu'à une profondeur de 120 cm en absence de refus.

Les points de sondages sont localisés à l'aide d'une tablette PC durcie de marque FIELDBOOK intégrant un GPS d'une précision sub-métrique.

Plan d'échantillonnage

Au total, 102 points de sondages ont été réalisés au niveau des zones pressenties pour l'urbanisation.

La plus grande partie des parcelles pressenties à être ouvertes à l'urbanisation ont été prospectées à l'exception des zones closes ou privées non accessibles. Deux parcelles n'ont pas été prospectées sur Meigné Cru, car elles étaient déjà définies comme étant des zones humides selon le critère botanique.

Par ailleurs, ont été repris le résultat des investigations spécifiques réalisées dans le cadre des études préalables sur le site du Fief Limousin à Doué la Fontaine et le projet de lotissement au sud-ouest du bourg de Montfort.

Le nombre de sondages par parcelle a été défini de manière à constituer un échantillonnage représentatif de l'intégralité de chaque site prospecté. On précise que la variabilité spatiale des sols est induite par la variation des 5 facteurs de pédogenèse suivants :

- La topographie ;
- La géologie ;
- Le climat ;
- Le temps ;
- L'action biologique.

Ainsi, au sein d'une parcelle où aucun de ces 5 facteurs ne varie (parcelle d'un seul tenant présentant une végétation homogène où la topographie et la géologie ne varient pas), un seul sondage suffit pour caractériser les sols de la parcelle. Dans l'éventualité où ces critères varient, les sondages sont multipliés afin d'échantillonner tous les types de sol de la parcelle.

Il convient de préciser que les limites de certains secteurs voués à être urbanisés ont évolué par la suite. Quelques sondages ont ainsi été réalisé dans des secteurs qui font finalement l'objet d'un zonage A (agricole).

Analyse

Les sondages pédologiques permettent de mettre en avant le caractère « humide » des sols, étant donné que leur matrice garde en mémoire les mouvements de circulation de l'eau. Ces traces d'engorgement se discernent dans la couverture pédologique grâce à l'apparition d'horizons caractéristiques tels que :

- **Horizon réductique** : Horizon engorgé de façon permanente ou quasi permanente entraînant ainsi la formation du processus de réduction et de mobilisation du fer. « La morphologie des horizons réductiques varie sensiblement au cours de l'année en fonction de la persistance ou du caractère saisonnier de la saturation (battement de nappe profonde) qui les génèrent. D'où la distinction entre horizons réductiques, entièrement réduits et ceux temporairement réoxydés » [Afes, 2008].

Lors des investigations de terrain, l'apparition ou non de ce type d'horizon a été mise en évidence à l'aide de la solution d'orthophénanthroline (diluée à 2% dans de l'éthanol pur) qui réagit avec l'ion Fe^{2+} (forme réduite du Fer) pour former un complexe rouge violacé, aisément perceptible, appelé férroïne.

- **Horizon rédoxique** : Horizon engorgé de façon temporaire permettant la superposition de plusieurs processus. Lors de la saturation en eau, le fer de cet horizon se réduit (Fe^{2+}) et devient mobile, puis lors de la période d'assèchement le fer se réoxyde (Fe^{3+}) et s'immobilise. Contrairement à l'horizon réductique, la distribution en fer est hétérogène, marquant des zones appauvries en fer (teintes grisâtres) et des zones enrichies en fer sous la forme de taches de couleur rouille.

- Horizon histique : « Horizon holorganique formé en milieu saturé par l'eau durant des périodes prolongées (plus de 6 mois dans l'année) et composé principalement à partir de débris de végétaux hygrophiles ou subaquatiques » [Afes, 2008].
La planche photographique suivante montre des exemples de ces horizons caractéristiques de zones humides (photographies non prises sur le site d'étude).

190

Horizon réductique

Horizon réductique

mis en évidence par l'orthophénanthroline

Horizon rédoxique

Horizon histique

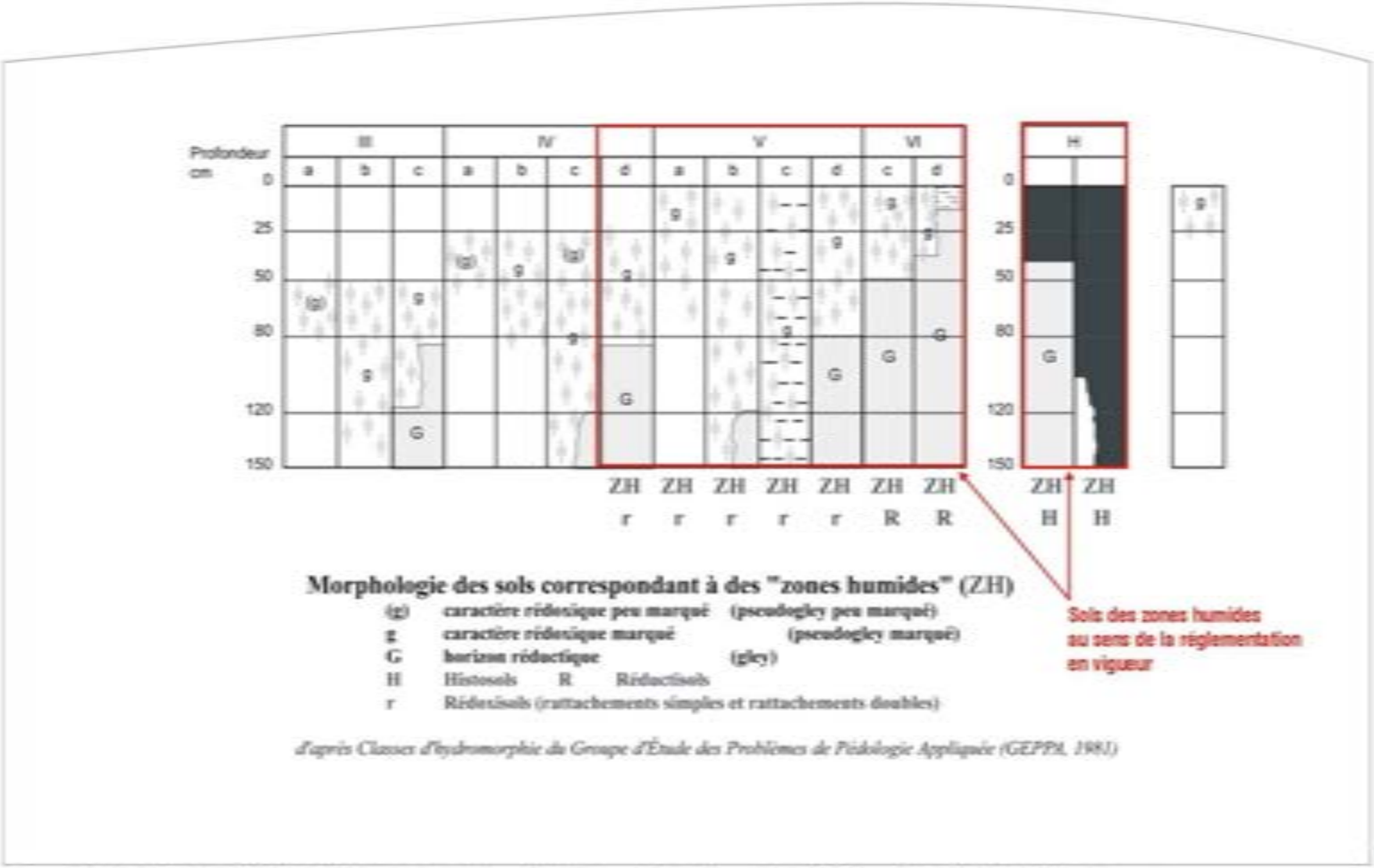
190

L'examen des sondages pédologiques a consisté plus particulièrement à visualiser la présence :

- **d'horizons histiques (ou tourbeux) débutants à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres,**
- **ou de traits réductiques débutant à moins de 5 centimètres de la surface du sol,**
- **ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur,**
- **ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.**

En effet, si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zones humides. La classification des sols hydromorphes a été effectuée par l'intermédiaire du tableau du GEPPA (1981) adapté à la réglementation en vigueur (cf. Figure 1).

SOLS DE ZONE HUMIDE



Source : Circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

Figure 1 : Classification des sols hydromorphes du GEPPA

Résultats

La localisation des sondages figure sur les cartes d'occupation des sols.

- **Brigné**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans les tableaux suivants.

- **Secteur 2AUh**

Deux sondages ont été nécessaires pour caractériser les sols de la parcelle en culture concernée, car le premier sondage a été confronté à un refus à 40 cm. Il s'agit de sols bruns à texture équilibrée issus de sables et argiles. Ces sols relativement caillouteux ne présentent pas de traces d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S47	CALCOSOL argileux, sur potager, issu de faluns d'Anjou	/	Non	2AUh

- **Secteur OAP BR2**

Sur ce site constitué d'une culture homogène, un seul sondage a été réalisé. Il révèle un sol brun, caillouteux, sablo-limoneux issus de sables et graviers. Ce sol filtrant ne révèle aucune trace d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S48	BRUNISOL caillouteux, sablo-limoneux sur culture	/	Non	BR2

- **Secteur OAP BR1**

Compte tenu de l'invariance des facteurs pédogénétiques sur ce site, 1 seul sondage permet de caractériser les sols du site. Le sondage révèle un CALCOSOL issu des faluns d'Anjou qui ne présente aucune trace d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S49	BRUNISOL caillouteux à texture équilibrée sur culture	/	Non	BR1
S50	BRUNISOL caillouteux à texture équilibrée sur culture	/	Non	BR1

- **Secteur At3 – logements insolites**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

Site	Sondages	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation « zone humide »
Logements insolites	S01	ANTHROPOSOL reconstitué, sablo-argileux, sur prairie sèche	/	**NON**
	S02	BRUNISOL redoxique, argilo-sableux, sur prairie sèche	/	**NON**
	S03	BRUNISOL redoxique, sablo-argileux, sous chênaie	/	**NON**
	S04	ANTHROPOSOL artificiel nivelé, redoxique, argilo-limoneux, sur remblais	IVc	**NON**
	S05	REDOXISOL Argilo-sableux, sous chênaie	Vb	**OUI**
	S06	REDOXISOL sablo-argileux, sous chênaie	Vb	**OUI**
	S07	REDOXISOL sablo-argileux sous chênaie	IVc	**NON**
	S07b	REDOXISOL sablo-argileux, sous chênaie	IVc	**NON**
	S08	ANTHROPOSOL artificiel nivelé, redoxique en profondeur argilo-sableux sur remblais	/	**NON**
	S09	BRUNISOL redoxique, argilo-sableux, sur prairie méso-hygrophile	IVc	**NON**
	S10	REDOXISOL argilo-sableux, sur prairie méso-hygrophile	Vb	**OUI**
	S11	ANTHROPOSOL artificiel nivelé, argilo-sableux, sur remblai	/	**NON**
	S12	ANTHROPOSOL artificiel nivelé, sablo-argileux, sur remblais	/	**NON**
	S13	BRUNISOL rédoxique, sablo-argileux.	/	**NON**
	S14	BRUNISOL rédoxique, argilo-sableux	IIIc	**NON**
	P01	REDOXISOL argilo-sableux, sur prairie méso-hygrophile	Vb	**OUI**
	P02	BRUNISOL rédoxique, argilo-sableux, sous chênaie	IVc	**NON**
	P03	BRUNISOL rédoxique, sablo-argileux	IVc	**NON**

LOCALISATION DES SONDAGES - LOGEMENTS INSOLITES

Fond cartographique : IGN - Orthophotographie

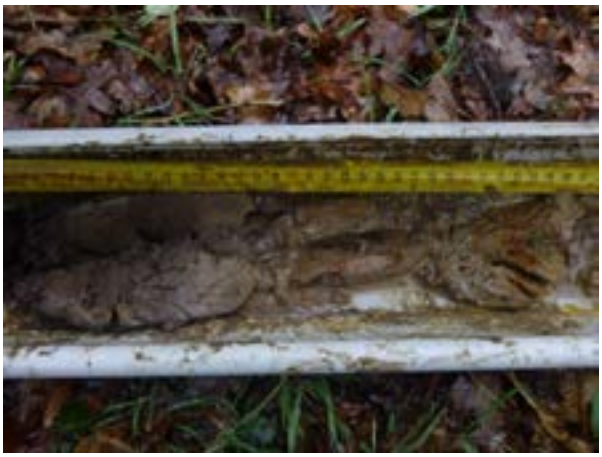
A13.168

Les sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence la présence de sols issus des sables glauconieux du Cénomanien inférieur et de sols issus d'une profonde modification de la pédologie du site.

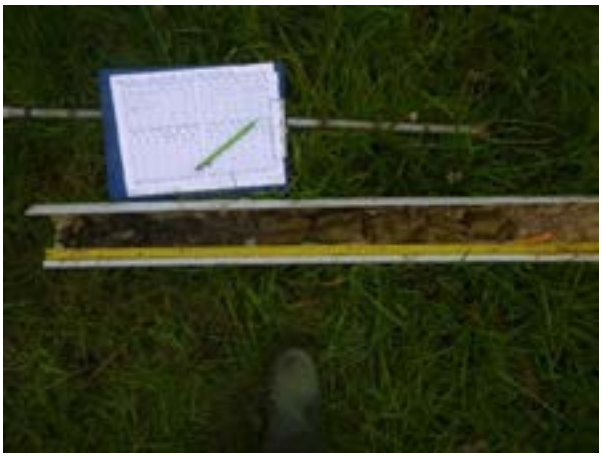
Dans l'ensemble du secteur, les sols peuvent être définis comme des sols à texture principalement argilo-sableuse à sablo-argileuse. On retrouve dans les sols des témoins d'une artificialisation des lieux par des apports de remblais.

Notons la présence de remblais issus de sols rédoxiques et de sols réductiques perturbant les investigations en périphérie du point d'eau (S04, S08, S11 et S12).

4 sondages sont caractéristiques de sols de zones humides.



Horizon redoxique à faible profondeur (S06)



Profil de BRUNISOL sondé sur site (S02)

- **Extension ISDI**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

Site	Sondages	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation « zone humide »
ISDI	S1	ANTHROPOSOL argilo-sableux	IVc	**NON**
	S2	REDOXISOL argilo-sableux	Va	**OUI**
	S3	ANTHROPOSOL argilo-sableux	/	**NON**
	S4	REDOXISOL leptique, argilo-sableux	Va	**OUI**
	S5	BRUNISOL argilo-sableux	/	**NON**
	S6	ANTHROPOSOL leptique, argilo-sableux	/	**NON**
	S7	BRUNISOL leptique, argilo-sableux	Va	**OUI**

LOCALISATION DES SONDAGES - EXTENSION DE L'ISDI

Fond cartographique : IGN - Orthophotographie

A13.168

Les sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence la présence de sols issus des faluns du Miocène et de sols issus d'apports terrigènes sur le site.

Les processus pédologiques mis en jeu au sein des horizons de sols sont :

- Brunification des matériaux sablo-argileux à sablo-limoneux.

- Anthropisation des matériaux et des horizons
- Hydromorphie de type rédoxique marquée.

Dans l'ensemble du secteur de l'extension de l'ISDI, les sols peuvent être définis comme des sols à texture principalement argilo-sableuse. On retrouve dans les sols des témoins d'une artificialisation des lieux par des ensembles de sols et de sous-sol désorganisés.

La dynamique de l'eau dans ces sols sur le site est majoritairement la circulation des eaux par infiltration, voir une stagnation en surface lorsque l'intensité des pluies est forte. En effet, le site issu d'une ancienne carrière présente en grande partie des surfaces planes, remblayées par endroits. La texture fine de ces sols permet alors une infiltration lente des eaux météorique vers la profondeur. Des signes d'hydromorphie ont été observés dans les profils sondés (S02, S04 et S07), du centre du site vers le sud-est du site.

Notons que la densité de la végétation ainsi que la présence de remblais et d'apports anthropiques on conduit à réduire les investigations pédologiques.

La position du site et son origine ne permettent pas aux eaux météoriques de s'écouler rapidement en surface lorsque l'intensité de la pluie dépasse la vitesse d'infiltration du sol. De fait, les eaux pluviales ont tendance à être infiltrées ou à stagner.

Horizon de sol perturbé à faible profondeur (S01)

Horizon de falun du miocène altéré (S02)

- **Concourson-sur-Layon**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

- **Secteur OAP CO2**

Le site se positionne en bas de versant. Le sondage a été réalisé au niveau de la rupture de pente. Il a révélé un sol sur épaissit, colluvionné par les apports gravitaires de versant. Aucun signe d'hydromorphie n'est observé sur ce profil.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Ssite
S21	COLLUVIOSOL calcaire issu d'éboulis en bas de pente	/	Non	CO2

- **Secteur OAP CO1**

Ce site se positionne sur le coteau en forte pente vers le sud. Compte tenu de la pente marquée et homogène, un seul sondage a été réalisé sur le site. Celui-ci à révéler un sol très court développé sur les schistes. Ce sol est soumis à un rajeunissement permanent par érosion sous l'effet de la pente. Aucun signe d'hydromorphie n'est observé sur ce profil.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Ssite
S22	RANKOSOL sur pente, issu de schistes	/	Non	CO1

- **Secteur OAP CO3 et 2AUh**

Trois sondages ont été réalisés le long de la pente du site. Ces sols se situent sur la partie haute du coteau du layon. Les sols se sont développés sur des schistes et sont peu profonds en haut de pente et s'épaississent en bas de pente par colluvionnement (S24 et S25). Aucun des trois sondages n'a révélé de traces d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Ssite
S23	RANKOSOL sur pente, issu de schistes	/	Non	CO3
S24	COLLUVIOSOL en bas de pente issu de schiste	/	Non	CO3
S25	COLLUVIOSOL en bas de pente issu de schiste	/	Non	CO3

- **Site du camping**

Les prospections réalisées le 25 février 2016 ont permis de réaliser de sept sondages à la tarière manuelle sur le site du camping de Concourson sur Layon. Ces sondages ont mis en évidence des sols développés à partir d'alluvions du Layon, plus ou moins engorgées. Deux types de sols ont été identifiés sur le site :

- Dans la partie sud, au niveau de la friche herbacée, les deux sondages ont révélé des sols bruns, rédoxiques en profondeur. Cette partie du site est située en contrehaut par rapport aux terrains situés au nord. Les sols sont affectés par le battement d'une nappe donnant naissance à des horizons rédoxiques. L'horizon rédoxique est repéré entre 80 et 40 cm de profondeur. Ces sols sont des BRUNISOLS rédoxiques, fluviques et ne caractérisent pas de zone humide selon la règlementation en vigueur.
- Dans la partie nord, le site correspond à la zone inondable du Layon. On retrouve des habitats typiques des milieux humides sur le pourtour d'une mare située au point bas. Les sols présentent des horizons rédoxiques dès la surface et des horizons réductiques (gorgés d'eau en permanence) débutants entre 50 et 80 cm. Ce sont des REDOXISOL réductiques, fluviques. Ces sols caractérisent donc une zone humide selon la réglementation en vigueur.

Sol rédoxique sondé sur site

Horizon rédoxique

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Ssite
S62	BRUNISOL sain issu d'alluvions	/	Non	41
S63	BRUNISOL fluvique, rédoxique issu d'alluvions	IVc	Non	41
S64	REDOXISOL fluvique en position de vallée, issu d'alluvions	Vc	Oui	41
S65	REDOXISOL fluvique en position de vallée, issu d'alluvions	Vc	Oui	41
S66	REDOXISOL réductique, fluvique en position de vallée, issu d'alluvions	VIc	Oui	41
S67	REDOXISOL réductique, fluvique en position de vallée, issu d'alluvions	Vd	Oui	41
S68	REDOXISOL réductique, fluvique en position de vallée, issu d'alluvions	Vd	Oui	41

- **Dénezé sous Doué**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S34	RENDOSOL anthropisé, limono-argileux, issu de craie à inocérame	/	Non	DE2
S35	ANTHROPOSOL calcaire	/	Non	DE2

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S36	RENDOSOL limono-argileux, issu de craie à inocérame	/	Non	UC
S37	RENDOSOL limono-argileux, issu de craie à inocérame	/	Non	UB

- **Secteur OAP DE 2**

Le site étant perturbé (terrain de football) et une topographie descendante vers le sud, deux sondages ont été réalisés afin de caractériser les sols du site.

Ils correspondent à des sols remaniés à partir des sols naturels issus de la craie à inocérame. Ces sols calcaires sont courts (entre 20 et 40 cm) et ne présentent pas de signes d'hydromorphie.

- **Secteur UC Ouest bourg**

Sur ce site homogène constitué d'un jardin, un seul sondage permet de caractériser les sols. Il s'agit d'un sol court reposant sur la craie à inocérame dès 50 cm. Ce sol filtrant ne présente aucun signe d'hydromorphie.

- **Secteur UB Nord bourg**

Ce site constitué d'un potager sur une topographie plane, les sols sont également hérités de la craie à inocérame. Ce sol très court (roche mère présente à 30 cm) et filtrant ne présente pas d'horizon hydromorphe.

- **Doué-la-Fontaine**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans les tableaux suivants.

- **Secteur 2AUh – Soulanger**

Compte tenu de la topographie descendante vers le sud et du changement d'occupation des sols, 4 sondages ont été réalisés sur ce site. Les sondages n'ont révélé aucune variation de la nature et de la profondeur du sol. Il s'agit de sols calcaires, relativement profonds (roche mère observée au minimum à70 cm de profondeur) ne présentant aucun signe d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S69	CALCOSOL argilo-sableux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**2AUh – Soulanger**
S70	CALCOSOL argilo-sableux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**2AUh – Soulanger**
S71	CALCOSOL argilo-sableux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**2AUh – Soulanger**
S72	CALCOSOL argilo-sableux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**2AUh – Soulanger**

- **Secteur Ntz (Bioparc)**

Compte tenu de la topographie descendante vers le nord et du changement lithologique indiqué par la carte géologique du secteur, 4 sondages ont été réalisés au sein de ces deux parcelles homogènes. Les sondages n'ont révélé aucune variation de la nature et de la profondeur du sol. Il s'agit de sols calcaires, moyennement profonds (roche mère observée entre 65 et 80 cm de profondeur) ne présentant aucun signe d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S8	CALCOSOL argilo-limoneux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**Bioparc**
S9	CALCOSOL argilo-limoneux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**Bioparc**
S10	CALCOSOL argilo-limoneux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**Bioparc**
S11	CALCOSOL argilo-limoneux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	**Bioparc**

- **Secteur 2AUh rue de Soulanger**

Trois sondages ont été réalisés au niveau de la parcelle non close sur ce site où la topographie ne varie pas. Les sondages ont révélé des sols moyennement profonds (roche mère observée entre 50 et 65 cm de profondeur) ne présentant aucun signe d'hydromorphie. Seul le sondage S14 présente une variation de la texture de sol qui s'enrichit nettement en sable.

202

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S12	CALCOSOL argilo-sableux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	2AUh rue de Soulanger
S13	CALCOSOL argilo-sableux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	2AUh rue de Soulanger
S14	CALCOSOL sablo-limoneux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	2AUh rue de Soulanger

- **Secteur 2AUy au nord de France Champignon**

Huit sondages ont été nécessaires afin d'échantillonner chaque parcelle homogène du site. Ces sols sont différents, ils sont issus de sables glauconieux et sont majoritairement sableux en surface puis argileux en profondeur, témoignant de phénomènes de lessivage des argiles.

Certains sondages ont révélé des horizons hydromorphes entre 30 et 60 cm de profondeur à la faveur d'une nappe perchée temporaire dont l'horizon argileux constitue l'assise. Ces sondages appartiennent aux catégories du GEPPA mais ne caractérisent pas une zone humide selon la règlementation en vigueur.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S15	BRUNISOL luvique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	/	Non	Nord France Champignon
S16	BRUNISOL luvique, rédoxique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	IIIa	Non	Nord France Champignon
S17	BRUNISOL luvique, rédoxique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	IIIa	Non	Nord France Champignon
S18	BRUNISOL luvique, rédoxique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	IVc	Non	Nord France Champignon
S73	BRUNISOL luvique, rédoxique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	IIIa	Non	Nord France Champignon
S74	BRUNISOL luvique, rédoxique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	IIIa	Non	Nord France Champignon
S75	BRUNISOL luvique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	/	Non	Nord France Champignon
S76	BRUNISOL luvique, rédoxique, sableux en surface et argileux en profondeur, issu de sables glauconieux	IIIa	Non	Nord France Champignon

- **Secteur ZI de la Saulaie (OAP DO 4)**

Les 4 sondages réalisés ont révélé des CALCOSOLS argileux. Ils sont développés à partir des Faluns d'Anjou et présentent une pierrosité calcaire importante. La roche mère altérée est rencontrée entre 50 et 10 cm de profondeur. Aucune hydromorphie n'est présente sur ces sondages.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S1	CALCOSOL argileux, en position de plateau sur culture, issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZI Saulaie DO4
S2	CALCOSOL argileux, en position de plateau sur culture, issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZI Saulaie DO4
S3	CALCOSOL argileux, en position de plateau sur culture, issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZI Saulaie DO4
S4	CALCOSOL argileux, en position de plateau sur culture, issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZI Saulaie DO4

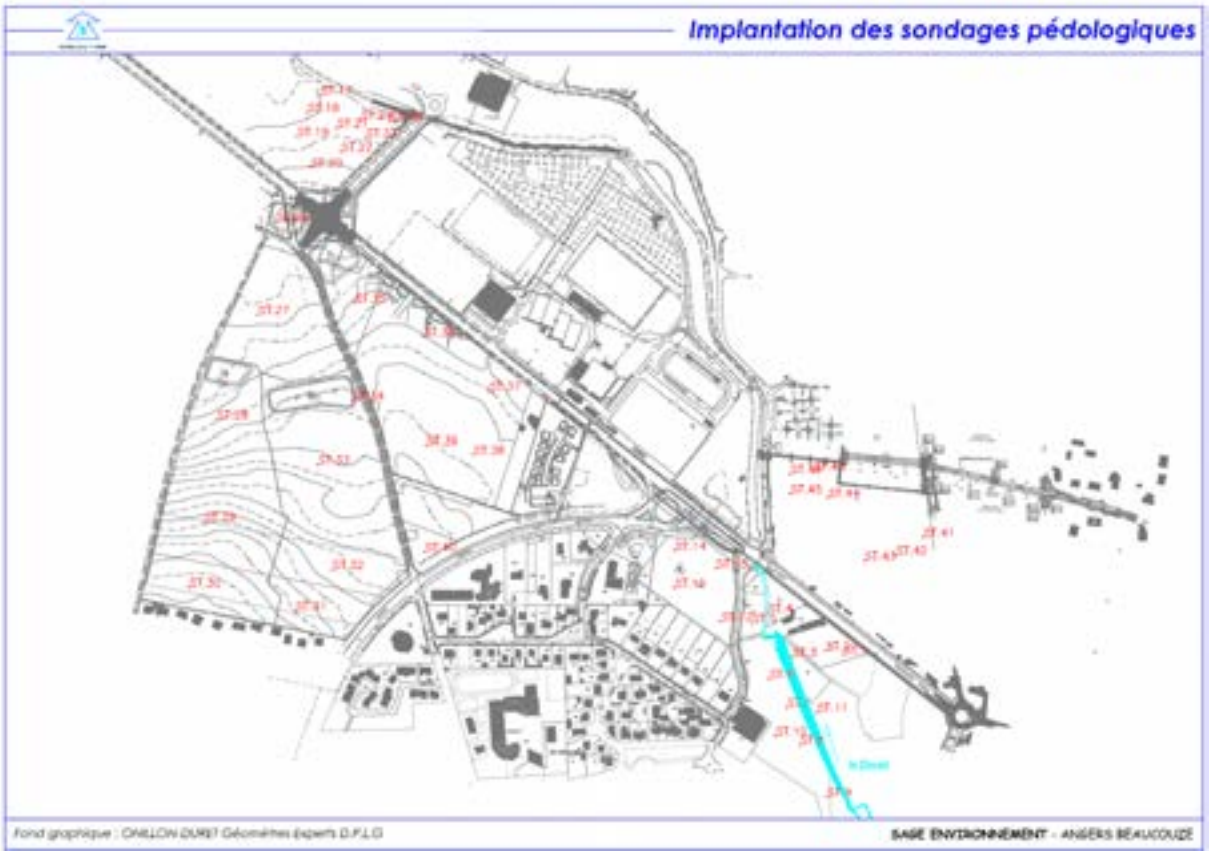
- **Secteur ZA les Fougerons**

Trois sondages ont été réalisés afin de caractériser chaque secteur homogène du site. Les 3 sondages ont révélé des sols calcaires semblables au site n°1, mais plus superficiels pour les sondages S5 et S6. En effet, des refus sont observés sur la roche mère dès 35 cm de profondeur sur ces deux points. Aucun des trois sondages n'a révélé de traces d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S5	RENDOSOL argilo-limoneux, caillouteux, sur prairie, issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZA Les Fougerons
S6	RENDOSOL argilo-limoneux, caillouteux, sur prairie, issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZA Les Fougerons
S7	CALCOSOL argilo-limoneux, caillouteux issu de faluns d'Anjou	/	Non	ZA Les Fougerons

- **Secteur du Fief Limousin**

Investigations réalisées par SAGE ENVIRONNEMENT



Sondage ST1	Horizons pédologiques
0 à 0,30 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,30 à 0,80 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns grisâtres à gris verdâtre. Quelques fragments de coquilles d'huîtres résiduelles. Débit polyédrique net, cohésion moyenne à forte. Transition et limite diffuse.
0,80 à 1,10 m	Argile brune verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur. Nombreuses taches ocres-orangées contrastées.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST2	Horizons pédologiques
0 à 0,15 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,15 à 0,80 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns grisâtres à gris verdâtre. Quelques fragments de coquilles d'huîtres résiduelles. Débit polyédrique net, cohésion moyenne à forte. Transition et limite diffuse.
0,80 à 1,10 m	Argile brune verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur. Leger bariolage à partir de 0,62 m croissant avec la profondeur. Nombreuses taches ocres-orangées contrastées.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST3	Horizons pédologiques
0 à 0,15 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,15 à 0,72 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns grisâtres à gris verdâtre. Quelques fragments de coquilles d'huîtres résiduelles. Quelques ocres-orangées et concrétions ferro-manganiques noires à partir de 0,70 m.
0,72 à 1,20 m	Sables grossiers légèrement verts-olives ou destruction d'un grès (formation des grès verts associée à la formation du cénomanien inférieur).
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST4	Horizons pédologiques
0 à 0,41 m	Remblais : Faluns indurés.
0,41 à 0,60 m	Limons fins sableux bruns grisâtres à gris verdâtre. Quelques fragments de coquilles d'huîtres résiduelles et petits cailloutis calcaires résiduels. Quelques ocres-orangées et concrétions ferro-manganiques noires à partir de 0,70 m.
0,60 à 1,20 m	Sables grossiers légèrement verts-olives ou destruction d'un grès (formation des grès verts associée à la formation du cénomanien inférieur).
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST5	Horizons pédologiques
0 à 0,15 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,15 à 0,57 m	Faluns terreux. 50 ù de faluns et 50 % de limions fins bruns beiges.
0,57 à 1,20 m	Sables grossiers coquillers ou faluns
	Classification pédologique : CALCOSOL
	Classification GEPPA : Non répertorié

Sondage ST6	Horizons pédologiques
0 à 0,15 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,15 à 0,80 m	-Limons fins argilo-sableux bruns-noirs. Nombreux cailloutis calcaires et débris de coquillage résiduels. Quelques traces d'hydromorphie en taches ocres-orangées faiblement contrastées à partir de 0,46 m
0,80 à 1,20 m	Argile brune-verdâtre à sables grossiers. 5 à 10 % de sables grossiers bruns-rougeâtres colorés par les hydroxydes ferriques.
	Classification pédologique : BRUNISOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III C / IV b

Sondage ST10	Horizons pédologiques
0 à 0,10 m	Terre végétale très humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué.
0,10 à 0,46 m	Limons fins sableux bruns-beiges à bruns-verdâtres. Nombreux très petits cailloutis calcaires et débris de coquillage résiduels.
0,46 à 1.20 m	Argile sableuse grossière brune-verdâtre. Sables grossiers blancs et trainées blanches calcaires en fond de profil ou marne calcaire ou toit de la formation des marnes à huîtres. Quelques traces d'hydromorphie en tâches ocres-orangées faiblement contrastées.
	Classification pédologique : CALCOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III C

Sondage ST11	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale très humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué.
0,28 à 1,05 m	Limons fins sableux bruns-grisâtres. Cohésion faible à moyenne. Horizon friable.
1,05 à 1,20 m	Argile sableuse grossière brune-verdâtre. Sables grossiers blancs et trainées blanches calcaires en fond de profil ou marne calcaire ou toit de la formation des marnes à huîtres. Plus ou moins 5 % de tâches ocres-orangées contrastées recouvrant les agrégats
	Classification pédologique : CALCOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III C

Sondage ST12	Horizons pédologiques
0 à 0,15 m	Terre végétale très humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué. Nombreux petits cailloutis calcaires résiduels.
0,15 à 0,62 m	Limons fins argilo-sableux bruns-verdâtres (glauconie). Cohésion faible à moyenne. Horizon friable.
0,62 m	Refus sur grès verts indurés
	Classification pédologique : CALCOSOL
	Classification GEPPA : Non répertorié

Sondages ST13 et ST15	Horizons pédologiques
0 à 0,34 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-verdâtres. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué. Nombreux petits cailloutis calcaires résiduels.
0,34 à 1,00 m	Marnes argilo-sableuses ocres-blanches. Nombreuses petites tâches ocres-orangées contrastées. Cohésion faible à moyenne. Horizon friable.
	Classification pédologique : CALCOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : IV c

Sondage ST7	Horizons pédologiques
0 à 0,20 m	Terre végétale très humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,20 à 0,57 m	Limons fins sableux bruns-beiges à bruns-grisâtres. Nombreux cailloutis calcaires et débris de coquillage résiduels.
0,57 à 0,82 m	Limons fins sableux bruns-beiges à bruns-grisâtres dito-ci-dessus. Nombreux cailloutis calcaires et débris de coquillage résiduels. Quelques rares concrétions ferro-manganiques noires.
0,82 à 1.20 m	Colluvions argilo-sableuses brunes-verdâtres et lentilles de sables fins ferrugineux représentant de 5 à 10 % de la masse
	Classification pédologique : COLLUVIOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III C

Sondage ST8	Horizons pédologiques
0 à 0,31 m	Terre végétale très humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué.
0,31 à 1,08 m	Limons fins argilo-sableux bruns-beiges à bruns-grisâtres. Nombreux cailloutis calcaires et débris de coquillage résiduels. Plus ou moins 5 % d'hydromorphie en tâches ocres-orangées.
	Classification pédologique : COLLUVIOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : IV c

Sondage ST9	Horizons pédologiques
0 à 0,32 m	Terre végétale très humifère. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué.
0,32 à 0,95 m	Limons fins sableux bruns-beiges à bruns-grisâtres dito-ci-dessus. Nombreux cailloutis calcaires et débris de coquillage résiduels. Quelques rares concrétions ferro-manganiques noires et tâches ocres-orangées contrastées.
0,95 à 1.20 m	Colluvions argilo-sableuses grossières brunes-verdâtres et lentilles de sables fins ferrugineux représentant de 5 à 10 % de la masse et tâches ocres-brunes contrastées.
	Classification pédologique : COLLUVIOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III C

Sondage ST17	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns noirs. Nombreux cailloutis pluri-millimétriques de calcaires. Horizon friable, sain et ressué.
0,28 à 0,92 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux ocres-bruns à bruns-verdâtres. Début du bariolage à 0,59 m et tâches ocres-orangées contrastées à partir de 0,59 m croissant avec la profondeur pour représenter plus ou moins 15 % de la surface à partir de de 0,76 m.
0,92 à 1,15 m	Sables grossiers argileux bariolés bruns-verdâtres et gris (horizon réductique). Cohésion moyenne à forte.
	Classification pédologique : BRUNI-REDUCTISOL
	Classification GEPPA : III c

Sondage 18	Horizons pédologiques
0 à 0,38 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns noirs. Nombreux cailloutis pluri-millimétriques de calcaires. Horizon friable, sain et ressué.
0,38 à 0,54 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux ocres-bruns à tâches ocres-orangées contrastées représentant 7/8 % de la surface croissant avec la profondeur. Transition et limite.
0,54 à 1,00 m	Marnes argilo-calcaire grises à liserés et trainées calcaires blanches-crémeuses. Hydromorphie représentant 20 à25 % de la masse sous forme de petites concrétions noires, taches ocres-orangées contrastées et lentilles de sables fins ferrugineux ocres-rouilles à rouges vifs tachant les doigts. Cohésion faible à moyenne.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : V a

Sondages ST19 et ST20	Horizons pédologiques
0 à 0,41 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-verdâtres. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué. Nombreux petits cailloutis calcaires résiduels.
0,41 à 0,58 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux ocres-bruns à tâches ocres-orangées contrastées représentant 7/8 % de la surface croissant avec la profondeur. Transition et limite.
0,58 à 1,20 m	Argile feuilletée noire à grise bleutée (Cénomanien inférieur). Horizon plastique et légèrement humide. Quelques lentilles de centimétriques de graves calcaires blanches.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b / IV c

Figure 7 Horizons pédologiques remarquables. Terre végétale grumeleuse à petits cailloutis calcaires résiduels (photo de gauche) sur marnes argilo-calcaires (photo de droite) ou toit de la formation du Cénomanien moyen ou formation des marnes à huîtres.

Sondage ST14	Horizons pédologiques
0 à 0,15 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-verdâtres. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes. Horizon sain et ressué. Nombreux petits cailloutis calcaires résiduels.
0,15 à 0,62 m	Limons fins argilo-calcaire bruns-verdâtres (glauconie). Cohésion faible à moyenne. Horizon friable. Hydromorphie à partir de 0,62 m croissante avec la profondeur.
0,62 à 1,20 m	Marnes argilo-sableuses ocres-blanches. 10 à 15 % de sables grossiers verts-olives et 20 % de traces d'hydromorphie sous forme de tâches ocres-orangées contrastées et sables fins ferrugineux. Cohésion faible à moyenne.
	Classification pédologique : CALCOSOL-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST16	Horizons pédologiques
0 à 0,23 m	Remblais ???. Argile lourde brune-verdâtres hydromorphe.
0,23 à 0,54 m	Argile lourde brune-noire. Débit polyédrique net avec larges tâches rouges-briques sur les faces des agrégats.
0,54 à 0,90 m	Argile bariolée ocres-brunes et brunes verdâtres (formation géologique du Cénomanien inférieur). Débit polyédrique net. Cohésion forte à très forte.
	Classification pédologique : BRUNI-REDOXYSOL
	Classification GEPPA : V b

Sondage ST21	Horizons pédologiques
0 à 0,21 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns-verdâtres. Structure grumeleuse, poreux, racines abondantes.
0,21 à 0,78 m	Argile lourde brune-verdâtre. Débit polyédrique net avec larges tâches rouges-briques sur les faces des agrégats.
0,78 à 0,95 m	Marnes argilo-calcaire grises à liserés et trainées calcaires blanches-crémeuses. Hydromorphie représentant 20 à25 % de la masse sous forme de petites concrétions noires, taches ocres-orangées contrastées et lentilles de sables fins ferrugineux ocres-rouilles à rouges vifs tachant les doigts. Cohésion faible à moyenne.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : limite des classes IV c / V b

Sondage ST22	Horizons pédologiques
0 à 0,44 m	Terre végétale humifère. Sables moyens et grossiers limoneux bruns-noirs. Nombreux cailloutis de graves calcaires. Structure grumeleuse et souple.
0,44 à 0,69 m	Horizon intermédiaire. Sables moyens et grossiers ocres-bruns. Début de bariolage et tâches ocres-orangées et brunes-verdâtres à partir de 0,64 m. Transition et limite diffuse.
0,69 à 0,90 m	Argile lourde bariolée ocre-orangée et brune verdâtre brune-verdâtre ou argile de décalcification. Débit polyédrique net avec larges tâches rouges-briques sur les faces des agrégats.
0,90 à 1,20 m	Marnes argilo-calcaire grises à liserés et trainées calcaires blanches-crémeuses. Hydromorphie sous forme de sables fins ferrugineux marquant le bariolage.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondages ST23 et ST25	Horizons pédologiques
0 à 0,42 m	Terre végétale humifère. Sables moyens et grossiers limoneux bruns-noirs. Nombreux cailloutis de graves calcaires. Structure grumeleuse et souple.
0,42 à 0,53 m	Sables moyens et grossiers blonds à gris-verdâtres. Quelques tâches ocres-orangées contrastées. croissants avec la profondeur
0,53 à 0,80 m	Sables moyens et grossiers argileux avec fraction argileuse croissante avec la profondeur. Hydromorphie en larges tâches et bariolage ocre-orangée représentant 20 à 25 % de la surface des agrégats.
0,80 à 1,15 m	Argile sableuse grossière brune-verdâtre. Hydromorphie en larges tâches et bariolage ocre-orangée représentant 20 à 25 % de la surface des agrégats. Transition et limite graduelle et diffuse.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST24	Horizons pédologiques
0 à 0,39 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux grossiers. Taches rouges-briques sur les faces des agrégats et racines gainées en rouges-vifs pratiquement dès le terrain naturel.
0,39 à 0,90 m	Argile lourde à sables grossiers ocres brunes bariolée et hydromorphe.
0,90 à 1,20 m	Marnes argilo-calcaire bariolées ocres-orangées et brunes-verdâtres à liserés et trainées calcaires blanches-crémeuses. Hydromorphie sous forme de sables fins ferrugineux ocres-rouilles soulignant le bariolage et représentant 12/15 % de la masse.
	Classification pédologique : CLACOSOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : V b

Sondage ST26 Test de perméabilité 1	Horizons pédologiques
0 à 0,38 m	Terre végétale humifère. Sables moyens et grossiers limoneux bruns. Texture grumeleuse et souple. Horizon sain et ressué.
0,38 à 0,49 m	Horizon intermédiaire. Sables moyens et grossiers argilo-limoneux ocres bruns. Quelques tâches ocres-orangées contrastées. Débit polyédrique net.
0,49 à 1,70 m	Argile lourde bariolée ocre-rouille et brune-verdâtre ou argile lourde du Cénomanien inférieur. Lentilles de sables fins verts glauconieux, lentilles de sables fins et moyens ferrugineux tachant les doigts et traces de lignites. Débit polyédrique net. Cohésion forte à très forte Horizon frais, non humide.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : IV c

212

Figure 8 : Horizons pédologiques remarquables. Horizon intermédiaire : Sables gossier argileux et légèrement hydromorphe (photo de gauche) sur argile bariolée lourde Cénomanienne (photo de droite).

Sondage ST27	Horizons pédologiques
0 à 0,32 m	Terre végétale humifère. Sables moyens et grossiers limoneux bruns. Texture grumeleuse et souple. Horizon sain et ressué.
0,32 à 1,20 m	Argile lourde légèrement bariolée ocre-rouille et brune-verdâtre finement et légèrement sablo-micacés ou argile lourde du Cénomanien inférieur. Lentilles de sables fins verts glauconieux, lentilles de sables fins et moyens ferrugineux tachant les doigts. Débit polyédrique net. Cohésion forte à très forte Horizon frais, non humide.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : IV c

Sondages ST28 et ST29	Horizons pédologiques
0 à 0,32 m	Terre végétale humifère. Sables moyens et grossiers limoneux bruns. Texture grumeleuse et souple. Horizon sain et ressué.
0,32 à 0,89 m	Horizon intermédiaire. Sables moyens et grossiers argilo-limoneux ocres bruns. Quelques tâches ocres-orangées contrastées. Débit polyédrique net.
0,89 à 1,15 m	Argile lourde bariolée ocre-rouille et brune-verdâtre ou argile lourde du Cénomanien inférieur. Lentilles de sables fins verts glauconieux, lentilles de sables fins et moyens ferrugineux tachant les doigts et traces de lignites. Nombreux cailloutis quartzeux et calcaires blancs laiteux centimétriques Débit polyédrique net. Cohésion forte à très forte Horizon frais, non humide.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST30	Horizons pédologiques
0 à 0,34 m	Terre végétale humifère ou horizon de labour. Limons fins sableux bruns. Texture grumeleuse et souple. Horizon sain et ressué.
0,34 à 0,73 m	Argile lourde sableuse grossières et micacées brune-verdâtre à verte bouteille (glauconie). Quelques tâches ocres-orangées contrastées.
0,73 à 1,15 m	Marne argileuse et calcaire brune verdâtre et sables moyens et grossiers verts.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondages ST31, ST32 et ST34	Horizons pédologiques
0 à 0,62 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns. Quelques cailloutis de graves calcaires résiduels Structure grumeleuse et souple.
0,62 à 0,73 m	Limons fins sableux blonds à gris-verdâtres. Quelques tâches ocres-orangées contrastées. croissants avec la profondeur
0,73 à 1,15 m	Argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. Hydromorphie en larges tâches et bariolage ocre-orangée représentant 20 à 25 % de la surface des agrégats. Transition et limite graduelle et diffuse.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

214

Figure 9 : Horizons pédologiques remarquables. Horizon végétatif : Limons fins sableux profonds et sains (photo de gauche) sur argile sableuse à caractère vertique (photo de droite).

Sondage ST33	Horizons pédologiques
0 à 0,42 m	Terre végétale humifère. Limons fins sableux bruns. Nombreux cailloutis de graves calcaires résiduels Structure grumeleuse et souple.
0,42 à 0,57 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns verdâtres. Horizon sain et ressué.
0,57 à 0,92 m	Argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. brune verdâtre. 7/10 % de traces d'hydromorphie sous forme de concrétions noire ferro-manganiques, lignites et larges tâches ocre-orangée couvrant 20 à 25 % de la surface des agrégats. Transition et limite graduelle et diffuse.
0,92 à 1,05 m	Marnes argileuse bariolées ocres-orangées et brunes-verdâtres à liserés et trainées calcaires blanches-crémeuses et sables fins ferrugineux ocres-rouilles marquant le litage.
	Classification pédologique : CALCOSOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondages ST35 et ST37	Horizons pédologiques
0 à 0,30 m	Terre végétale humifère ou horizon de labour. Limons fins sableux bruns. Nombreux cailloutis de graves calcaires résiduels Structure grumeleuse et souple.
0,30 à 0,67 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux ocres-buns à bruns verdâtres.
0,67 à 1,20 m	Argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. brune verdâtre. 7/10 % de traces d'hydromorphie sous forme de concrétions noire ferro-manganiques, lignites et larges tâches ocre-orangée couvrant 20 à 25 % de la surface des agrégats. Transition et limite nettes.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondages ST36 et ST38	Horizons pédologiques
0 à 0,36 m	Terre végétale humifère ou horizon de labour. Limons fins sableux bruns-noirs. Structure grumeleuse et souple.
0,36 à 0,52 m	Sables gossiers à graves fines légèrement limoneux ocres-bruns.
0,52 à 1,12 m	Sables grossiers ferrugineux bruns-rouges à matrice argileuse.
1,12 à 1,20 m	Argile sableuse grossière bariolée ocre et brune-verdâtre. Transition et limite nettes.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST39	Horizons pédologiques
0 à 0,31 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns. Structure grumeleuse et souple.
0,31 à 0,77 m	Argile de décalcification ou argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. Débit polyédrique net, forte cohésion. Léger bariolage à partir de 0,65 m.
0,77 à 1,15 m	Marnes argileuse bariolées ocres-orangées et brunes-verdâtres à liserés et quelques trainées calcaires blanches-crémeuses résiduelles.
	Classification pédologique : CALCOSOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST40	Horizons pédologiques
0 à 0,41 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns. Structure grumeleuse et souple.
0,41 à 0,86 m	Argile de décalcification ou argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. Quelques graves quartzeuses rouges briques et lentilles de sables fins ferrugineux. Débit polyédrique net, forte cohésion. Léger bariolage à partir de 0,65 m.
0,86 à 1,15 m	Marnes argileuse bariolées ocres-orangées et brunes-verdâtres à liserés et quelques trainées calcaires blanches-crémeuses résiduelles.
	Classification pédologique : CALCOSOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST41	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns-noirs à bruns verdâtres. Structure grumeleuse et souple.
0,28 à 0,59 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns verdâtres. Horizon sain et ressué. Quelques concrétions noires et léger bariolage à partir de 0,44 m
0,59 à 1,20 m	Argile sableuse grossière bariolée ocre-brune et brune-verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : Limite des classes III b et IV c

Sondage ST42	Horizons pédologiques
0 à 0,20 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns-noirs à bruns verdâtres. Structure grumeleuse et souple.
0,20 à 0,90 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns verdâtres. Horizon sain et ressué. Quelques concrétions noires et léger bariolage à partir de 0,72 m
0,90 à 1,20 m	Argile sableuse grossière bariolée ocre-brune et brune-verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST43	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns-noirs à bruns verdâtres. Structure grumeleuse et souple.
0,28 à 0,59 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns verdâtres. Horizon sain et ressué. Quelques concrétions noires et léger bariolage à partir de 0,39 m
0,59 à 1,20 m	Argile sableuse grossière bariolée ocre-brune et brune-verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : IV c

Sondage ST44	Horizons pédologiques
0 à 0,31 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns. Structure grumeleuse et souple.
0,31 à 0,66 m	Argile de décalcification ou argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. Quelques graves quartzeuses rouges briques et lentilles de sables fins ferrugineux. Débit polyédrique net, forte cohésion.
0,66 à 1,20 m	Alluvions sablo-argileux dont environ 70 % de graves siliceuse et sables grossiers beiges et verts-olives et 30 % d'argile ocre-brune
	Classification pédologique : ALLUVIOSOLS
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST45	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns. Structure grumeleuse et souple.
0,28 à 0,56 m	Argile de décalcification ou argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. Quelques graves quartzeuses rouges briques et lentilles de sables fins ferrugineux. Débit polyédrique net, forte cohésion.
0,56 à 1,20 m	Alluvions sablo-argileux à dominance sableuse à partir de 0,80 m.
	Classification pédologique : ALLUVIOSOLS
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST46	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns. Structure grumeleuse et souple.
0,28 à 0,64 m	Argile de décalcification ou argile sableuse grossière à caractère vertique marqué. Quelques graves quartzeuses rouges briques et lentilles de sables fins ferrugineux. Débit polyédrique net, forte cohésion.
0,64 à 1,20 m	Alluvions sablo-argileux à dominance sableuse à partir de 0,80 m.
	Classification pédologique : ALLUVIOSOLS
	Classification GEPPA : III b

Sondage ST47	Horizons pédologiques
0 à 0,28 m	Terre végétale humifère. Limons fins argilo-sableux bruns-noirs à bruns verdâtres. Structure grumeleuse et souple. Nombreux cailloutis centimétriques de calcaires blancs millimétriques
0,28 à 0,49 m	Horizon intermédiaire. Limons fins argilo-sableux bruns verdâtres. Horizon sain et ressué. Quelques concrétions noires et léger bariolage à partir de 0,40 m
0,49 à 0,64 m	Argile sableuse grossière bariolée ocre-brune et brune-verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur. 20/30 % de traces d'hydromorphie sous forme de concrétions pluri-millimétriques noires et liserés de sables fins rouges briques.
0,64 à 1,20 m	Argile sableuse grossière bariolée ocre-brune et brune-verdâtre avec fraction argileuse croissante avec la profondeur.
	Classification pédologique : BRUNISOL - REDOXYSOL
	Classification GEPPA : IV c

218

- **Forges**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

- **Secteur OAP FO 1**

De la même manière que pour le site précédent, un seul sondage suffit pour caractériser le site. De plus, ce dernier est réalisé au point bas de la parcelle. Le sol est identique au sondage précédent et ne présente aucun signe d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S57	CALCOSOL sain issu de marnes calcaires sur culture	/	Non	FO1

- **Secteur OAP FO 2**

Sur cette petite partie d'une parcelle cultivée, un seul sondage permet de caractériser les sols. Il s'agit d'un CALCOSOL à texture équilibrée développée à partir des marnes calcaires qui ne présentent pas d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S56	CALCOSOL sain issu de marnes calcaires sur culture	/	Non	FO2

- **Secteur Nl**

Sur ce site, la microtopographie implique la réalisation de deux sondages afin de représenter la variabilité du sol. Les deux sondages ont révélé des sols calcaires, profonds qui présentent un horizon rédoxique débutant entre 40 et 60 cm de profondeur. L'observation du profil vers la profondeur permet d'exclure la présence de zone humide (absence d'horizon réductique en profondeur).

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Site
S54	CALCOSOL rédoxique en profondeur issu de marnes calcaires sur culture	IIIb	Non	NL
S55	CALCOSOL rédoxique issu de marnes calcaires sur culture	IVc	Non	NL

- **Les Ulmes**

- **Secteur OAP UL 1**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID Ssite
S1	RENDOSOL sain limono-argileux issu de craie sur culture	/	Non	23

219

Sur cette petite partie d'une parcelle cultivée, un seul sondage permet de caractériser les sols. Il s'agit d'un RENDOSOL qui repose sur la roche-mère dès 40 cm de profondeur. Dans ce profil, aucune hydromorphie n'existe.

- **Les Verchers sur Layon**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S51	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur pente, issu de marnes non calcaires	/	Non	2AUh
S52	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur pente, issu de marnes non calcaires	/	Non	2AUh
S60	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur culture, issu de marnes non calcaires	/	Non	1AUY
S61	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur culture, issu de marnes non calcaires	/	Non	1AUY

On se référera à la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**pour la localisation des sondages pédologiques.

- **Secteur 2AUh**

Le site se positionnant en pente vers le sud, deux sondages ont été réalisés au point haut et au point bas du site. Ils révèlent des sols identiques, profonds et tassés, argilo-limoneux sans aucun signe d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S51	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur pente, issu de marnes non calcaires	/	Non	2AUh
S52	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur pente, issu de marnes non calcaires	/	Non	2AUh

- **Secteur 1AUY**

Compte tenu de la présence de deux parcelles distinctes, deux sondages ont été réalisés au sein de ces zones en culture. Ils révèlent des dols identiques au site précédent, mais avec un tassement moindre. Ils ne présentent pas d'horizons hydromorphes.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S60	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur culture, issu de marnes non calcaires	/	Non	1AUY
S61	BRUNISOL argilo-limoneux, sain, sur culture, issu de marnes non calcaires	/	Non	1AUY

- **Louresse Rochemenier**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans les tableaux suivants.

- **Secteur OAP LO 4**

Sur ce site, deux sondages ont été réalisés dans l'emprise non close afin d'obtenir un sondage par parcelle homogène (culture et horticulture). Les sondages ont révélé des sols calcaires décarbonatés en surface, probablement par amendement, profonds et sains.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S77	CALCISOL argileux, sain développé à partir de marnes à ostracées sur horticulture	/	Non	LO4
S78	CALCISOL argileux, sain développé à partir de marnes à ostracées sur culture	/	Non	LO4

- **Secteur OAP LO 3**

Sur cette petite partie d'une parcelle cultivée, un seul sondage permet de caractériser les sols. Il s'agit d'un CALCOSOL limono-argileux développé à partir des marnes calcaires qui ne présente pas d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S43	CALCOSOL limono-argileux, issus de faluns d'Anjou sur friche	/	Non	LO3

- **Secteur OAP LO 6**

Sur ce site, deux sondages ont été réalisés pour échantillonner chaque parcelle du site. Les sols sont des sols calcaires argilo-limoneux qui ne présentent pas d'horizon rédoxique.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S44	CALCOSOL argilo-limoneux, rédoxique issu de marnes à ostracées sur friche	IIIb	Non	LO6
S45	CALCOSOL argilo-limoneux, sain issu de marnes à ostracées sur friche	/	Non	LO6

- **Secteur Uh (au nord du bourg)**

Sur cette parcelle en friche, un seul sondage permet de caractériser les sols. Il s'agit d'un CALCOSOL argilo-limoneux développé à partir des marnes calcaires qui ne présente pas d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S46	CALCOSOL argilo-limoneux, sain issu de marnes à ostracées sur friche	/	Non	Uh

- **Meigné Bourg**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans les tableaux suivants.

- **Secteur 2AUh et UBa**

De la même manière que pour le site précédent, un seul sondage suffit pour caractériser cette culture. Le sol est identique au sondage précédent et ne présente aucun signe d'hydromorphie.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S30	CALCOSOL sain à texture équilibrée issu de craie sur culture	/	Non	2AUh

- **Secteur OAP ME 1**

Sur cette petite partie d'une parcelle cultivée, un seul sondage permet de caractériser les sols. Il s'agit d'un CALCOSOL à texture équilibrée développé à partir de craie micacée qui ne présente pas d'hydromorphie. Il s'agit d'un sol filtrant avec une pierrosité importante.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S29	CALCOSOL sain à texture équilibrée issu de craie sur culture	/	Non	ME1

- **Montfort**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans le tableau suivant.

- **Secteur 2 AUh**

Sur ce site correspondant à une partie d'une culture en haut de pente, un seul sondage suffit à caractériser les sols. Il permet de caractériser un sol court, calcaire, développé à partir des craies à inocérame. Dans ce profil très court, aucune hydromorphie n'existe.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S39	RENDOSOL sain, limono-argileux issu de craie à inocérame sur jardin	/	Non	2AUh

- **Saint-Georges sur Layon**

Les résultats et l'analyse des sondages pédologiques sont présentés dans les tableaux suivants.

- **Secteur OAP GE 1**

Sur ce site en partie clos, un seul sondage a été réalisé au sein d'un potager. Compte tenu de l'invariance des facteurs pédogénétique, il permet de caractériser les sols du site. Il s'agit de sol calcaire, sain et profond, développé à partir des faluns d'Anjou.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S28	CALCOSOL sain, limono-argileux issu de faluns d'Anjou sur potager	/	Non	GE1

- **Secteur OAP GE 2**

Sur ce site, deux sondages ont été réalisés pour couvrir les deux parcelles. Les sondages révèlent des sols courts, caillouteux développés à partir de schistes. Un sondage présente un horizon rédoxique à partir de 50 cm de profondeur. La profondeur d'apparition de cet horizon ne permet pas de définir une zone humide selon la règlementation en vigueur.

Sondage	Dénomination pédologique	Classe d'hydromorphie GEPPA, 1981	Sols relevant la réglementation "Zone humide"	ID site
S26	BRUNISOL caillouteux à texture équilibrée, issu de schistes sur friche	/	Non	GE2
S27	BRUNISOL caillouteux, rédoxique à texture équilibrée, issu de schistes sur prairie	IIIa	Non	GE2