PLUi valant PLH

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

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

Élaboration

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

COMMUNAUTÉ de COMMUNES de la RÉGION de DOUÉ-LA-FONTAINE - 49 -

urbanism l'innovation au Service de nos Métiers URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

INGÉNIEURS CONSEILS THEMA environnement

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LE MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine
49, Boulevard Savary
49700 DOUÉ-LA-FONTAINE

L'EQUIPE

URBAN'*ism*
9 rue du Picard
37140 BOURGUEIL

THEMA Environnement
ZA Aéropôle-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer
44150 ANCENIS

SOLIHA 49
312 avenue René Gasnier
49100 ANGERS

PREAMBULE 5

RAPPEL DES ENJEUX 6

AXE 1 : LE DOUESSIN, UN BASSIN DE VIE A REEQUILIBRER DANS SON FONCTIONNEMENT, EN CONFORTANT LA VILLE-CENTRE AFIN QU'ELLE JOUE PLEINEMENT SON ROLE DE CATALYSEUR DES ENERGIES LOCALES 7

OBJECTIF 1 : UNE VILLE-CENTRE CONFORTEE ET UNE ARMATURE URBAINE HIERARCHISEE POUR UNE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE 9

OBJECTIF 2 : DES ROLES SPECIFIQUES POUR CHAQUE COMMUNE AU SERVICE D'UNE STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE 11

OBJECTIF 3 : MOBILITE ET QUALITE DE LA DESSERTE NUMERIQUE AU SERVICE DE LA REUSSITE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT GLOBAL DU DOUESSIN 17

AXE 2 : UN HABITAT DE QUALITE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE 20

OBJECTIF 1 : ACCROITRE DE FAÇON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE 21

OBJECTIF 2 : AMELIORER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE DANS LE DOUESSIN 22

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DE CERTAINS HABITANTS DE LA REGION DE DOUE 24

OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE APPROPRIEE 26

AXE 3 : DEVELOPPEMENT DURABLE, VALORISATION PATRIMONIALE ET PRESERVATION DES RESSOURCES, LIGNES DIRECTRICES DU PROJET DE TERRITOIRE DOUESSIN 27

OBJECTIF 1 : LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 29

OBJECTIF 2 : LE PATRIMOINE, FAIRE D'UN ATOUT UN MOTEUR DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET UN AXE DE DEVELOPPEMENT A TRAVERS SA VALORISATION 30

OBJECTIF 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU DOUESSIN, DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITES HUMAINES 34

OBJECTIF 4 : TENDRE VERS UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE 39

OBJECTIF 5 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES 41

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation et le programme d'orientations et d'actions (pour le volet habitat du PLUi valant Programme Local de l'Habitat), eux opposables, constituent la traduction des axes et objectifs qui y sont définis.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la Communauté de Communes. Il ne saurait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLUi en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour la communauté de communes. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLUi, telles que le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le programme d'orientations et d'actions, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLUi. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire, ainsi que dans chaque conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLUi au sein du conseil communautaire.

RAPPEL DES ENJEUX

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.

AXE 1 : LE DOUESSIN, UN BASSIN DE VIE A REEQUILIBRER DANS SON FONCTIONNEMENT, EN CONFORTANT LA VILLE-CENTRE AFIN QU'ELLE JOUE PLEINEMENT SON ROLE DE CATALYSEUR DES ENERGIES LOCALES

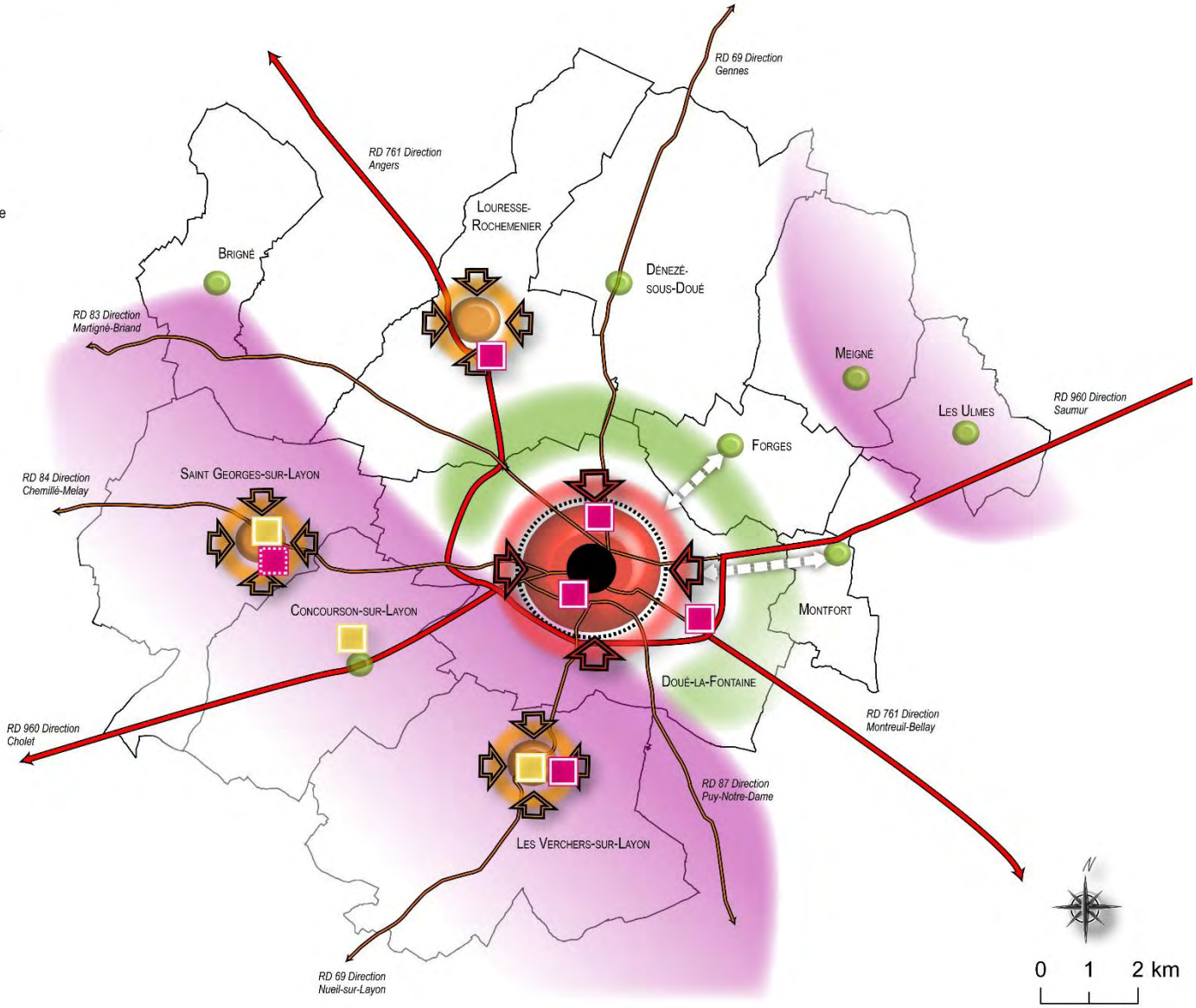
OBJECTIF 1 : UNE VILLE-CENTRE CONFORTEE ET UNE ARMATURE URBAINE HIERARCHISEE POUR UNE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE

OBJECTIF 2 : DES ROLES SPECIFIQUES POUR CHAQUE COMMUNE AU SERVICE D'UNE STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE

OBJECTIF 3 : MOBILITE ET QUALITE DE LA DESSERTE NUMERIQUE AU SERVICE DE LA REUSSITE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT GLOBAL DU DOUESSIN

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

- Axe départemental principal
- Axe départemental secondaire
- 1. Un cobfortement de la ville centre tant dans son poids démographique que dans son rôle d'animation du bassin de vie (équipements, services)
- 2. Un confortement démographique des pôles relais, vecteurs d'animation de la vie locale
- 3. Commune de proximité : évolution démographique modérée en adéquation avec les infrastructures existantes
- 4. Lien interquartier à développer
- Projet de révitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine
- Requalification, réorganisation du centre-bourg : *habitat, commerces, services, équipements*
- Pôle d'activités économiques à conforter
- Ancien site agricole à reconvertir pour l'accueil d'activités économiques
- Pôle commercial à conforter en maintenant une complémentarité entre l'offre du centre-ville et l'offre commerciale de périphérie
- Protection des terroirs viticoles
- Confortement de l'agriculture spécialisée



OBJECTIF 1 : UNE VILLE-CENTRE CONFORTEE ET UNE ARMATURE URBAINE HIERARCHISEE POUR UNE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE

1. Conforter la ville-centre tant dans son poids démographique que dans son rôle de pôle d'animation du bassin de vie

Le territoire, aujourd'hui constitué autour d'un pôle (Doué-la-Fontaine) qui concentre près de 58% de la population, 75% des emplois (et 80% des emplois salariés), l'intégralité des équipements structurants dont le rayonnement dépasse largement les limites du territoire, la majorité des équipements scolaires, culturels, sportifs et de santé et qui regroupe un très grand nombre de sites d'accueil touristique, **doit poursuivre son développement démographique (objectif de + 980 habitants en 11 ans), en confortant la ville-centre (objectif de + 590 habitants), alors que la progression démographique des communes périphériques doit être désormais maîtrisée (objectif de + 390 habitants).**

Ainsi la ville-centre doit-elle voir son poids démographique stopper son érosion, avec pour objectif que la population de la CCRDF se répartisse à échéance 2027 à 58.3 % sur Doué (+0.5 points en 13 ans) et 41.7% sur les communes périphériques. Cette évolution démographique sur la ville-centre, ainsi que l'identification des communes de Montfort et Forges comme des « quartiers » à part entière de Doué-la-Fontaine induisant une accessibilité améliorée au quotidien, doivent permettre d'accroître le potentiel de fréquentation des commerces et services de la ville-centre. **Cette évolution démographique positive de la ville-centre ne peut résulter que de la mise en place d'une politique ambitieuse du logement articulée autour du Projet de revitalisation du centre-ville :**

- Pour ramener des habitants en centre-ville à travers notamment la lutte contre la vacance des logements, une densification raisonnée et la mise en place de projets de démolitions-reconstructions,
- Pour attirer de jeunes ménages, à travers une offre foncière et immobilière adaptée, afin de rééquilibrer la pyramide des âges.

Une production nouvelle de 510 logements environ doit donc être développée sur la ville-centre au cours des 11 années prises en compte pour l'établissement des projections du PLUi. Cette production nouvelle, au-delà du potentiel envisageable dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville, 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. En effet, les autres potentiels identifiés en densification sont plus aléatoires, tant du fait d'une absence de maîtrise foncière, que, pour certains sites, d'un aléa mouvement de terrain lié à la présence de zones sous-cavées apportant une certaine incertitude quant à la densification réelle de ces espaces en l'absence d'études pré-opérationnelles abouties. La mise en œuvre complète de cette ZAC s'inscrit cependant dans le cadre d'une réflexion à plus long terme que l'échéance de ce PLUi, car elle vise à répondre dans une logique de cohérence d'un projet d'aménagement d'ensemble aux enjeux de restructuration de l'entrée de ville depuis la route d'Angers et de requalification du boulevard De Gaulle (ancienne déviation de la Ville).

A elle seule, cette évolution démographique positive ne peut s'accompagner d'un effet sur la vitalité commerciale du centre-ville, si d'autres actions ne sont pas mises en œuvre pour rendre de manière générale le centre-ville attractif pour les chalands, telles que :

- Rendre positive l'image du centre-ville et de son cadre de vie de proximité,
- Améliorer l'animation et l'intensité commerciale,
- Favoriser l'installation des services de santé,
- Se doter d'un plan de déplacements permettant la gestion de l'offre de stationnement et les déplacements alternatifs à la voiture.

Il est également nécessaire de maintenir une complémentarité entre l'offre commerciale de centre-ville et l'offre commerciale de périphérie, en préservant à la fois des potentiels de confortement de l'offre en Grandes Surfaces Spécialisées sur le site de La Petite Champagne, sur la durée, et une possibilité d'extension sur place du pôle d'Intermarché, route de Saumur. Il est en revanche nécessaire de lutter contre la diffusion de l'offre commerciale ponctuelle, qui constitue un risque d'affaiblissement pour l'offre commerciale du centre-ville.

Plus généralement, 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.

2. Maîtriser l'évolution démographique des communes périphériques en définissant une hiérarchie

Trois communes relais (Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon) peuvent conserver une marge de manœuvre en termes de constructions neuves du fait de leur offre actuelle en commerces, services et équipements de proximité. L'objectif est bien que l'apport d'une population nouvelle sur ces 3 communes, prioritairement au niveau des centres-bourgs, permette de contribuer au maintien de cette offre, même si dans les années à venir cette offre peut être amenée à évoluer dans sa forme pour ce qui est des commerces et services. Il conviendra donc de s'inscrire dans une optique d'anticipation de l'évolution de cette offre, afin de ne pas la subir (au risque éventuellement d'une disparition pure et simple) et de l'organiser, notamment dans le cadre d'une politique de restructuration de centre-bourg, afin que ce dernier demeure bien un lieu attractif, de vie, de convivialité, de lien social.

Les communes de Brigné-sur-Layon, Concourson-sur-Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges, Les Ulmes, Meigné et Montfort doivent s'inscrire dans une évolution démographique modérée, afin de rester en adéquation avec les infrastructures existantes, avec un développement en réseau à imaginer et un rôle économique à affirmer (développement agricole, petit artisanat, tourisme), tout en travaillant aussi à leur échelle à la restructuration de leur centre-bourg.

Au global, la production nouvelle pour les 10 communes périphériques doit s'établir à 170 logements environ au cours des 11 années prises en compte pour l'établissement des projections du PLUi.

OBJECTIF 2 : DES ROLES SPECIFIQUES POUR CHAQUE COMMUNE AU SERVICE D'UNE STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE

1. Maintenir la spécificité du territoire à travers une agriculture très diversifiée s'appuyant sur des cultures spécialisées pourvoyeuses d'emplois

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.

- Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation

L'objectif, en terme d'organisation du territoire, est d'éviter l'enclavement des terres agricoles dans des espaces urbanisés et à l'inverse, le mitage des zones agricoles par des espaces constructibles. L'enjeu pour le premier point est de fait extrêmement important, car les cultures spécialisées viennent enserrer la plupart des bourgs ; le choix des extensions urbaines doit donc tenir compte de cette contrainte en privilégiant la stratégie de l'évitement.
Ainsi, pour ce faire, la priorité sera donnée au renouvellement urbain et à la densification ; les extensions urbaines seront limitées à la satisfaction des besoins non pourvus au sein de la tache urbaine, en continuité de l'urbanisation existante tant de l'agglomération douessine que des villages.

- Permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole et la création de nouveaux sites

Si le nombre de sièges d'exploitation agricole a fortement diminué depuis 2000 (passant de 308 exploitations à 243 en 2014, soit une baisse de 21%), cette activité demeure plus que prépondérante sur le territoire. Eu égard aux nombreuses contraintes réglementaires auxquelles elle est soumise (notamment du fait de la présence d'exploitations d'élevage et de cultures spécialisées), il est essentiel que le PLU soit utilisé à bon escient pour que les prescriptions réglementaires au titre de l'urbanisme ne viennent pas constituer des freins injustifiés au développement des exploitations agricoles en place, ou à la création de nouveaux sièges d'exploitation au sein de l'espace agricole.
Plus généralement, il est essentiel que les abords des sièges d'exploitation agricole existants ne soient pas soumis à une pression foncière, qu'elle prenne la forme d'extensions urbaines ou de changements de destination permettant l'implantation de tiers au sein de l'espace agricole.
Mais il est aussi nécessaire de conserver des possibilités de transfert pour certains sièges dont la localisation actuelle (au sein du tissu urbain ou dans un espace à protéger, notamment les terroirs viticoles de qualité) constitue un frein à leur développement.

- Apporter des conditions favorables au maintien de certaines filières aujourd'hui fragilisées

Pour les activités, tels les rosiers, les pépinières ou le maraîchage, assurer l'accès à l'eau pour l'irrigation, ainsi que l'accès au foncier pour les rotations de cultures constituent des objectifs essentiels pour leur pérennisation. Ces contraintes pouvant peser très fortement dans le cadre d'installation de jeunes exploitants, il convient que le PLU conduise à favoriser la mise en place d'actions collectives en la matière (exemple : création de points d'eau collectif pour l'irrigation …), afin de préserver des activités agricoles très identitaires pour le territoire.

Pour l'élevage, le maintien des prairies, notamment au bord du Layon et du Douet, constitue une priorité. Cependant la pression peut être forte dans certains cas pour aller vers une mise en culture de ces espaces, compte tenu de l'évolution de certaines réglementations. Dans la limite de ses attributions, le PLU peut apporter des conditions favorables au maintien de l'élevage, ou tout du moins ne pas faciliter la mise en culture, en protégeant par exemple la trame bocagère accompagnant ces secteurs prairiaux. En effet, le déclin de l'élevage aurait des conséquences lourdes tant au niveau économique, que de la diversité des paysages (alternance de milieux ouverts et fermés aujourd'hui) ou naturellement de la biodiversité avec la disparition des haies.

- Encourager la diversification de l'activité agricole et l'agrotourisme

Sur le territoire douessin, à travers la viticulture principalement, mais aussi dans le cadre d'autres productions telles le maraîchage ou l'élevage, s'est déjà développée depuis plusieurs années une diversification de l'activité agricole : oenotourisme, vente directe, circuits courts … celle-ci reposant en partie sur la filière agriculture biologique.

Ces activités de diversification contribuent à la fois à l'animation du territoire (à travers notamment une offre touristique), au développement de savoir-faire locaux et au confortement de l'assise économique et financière des exploitations concernées. Des réflexions sont actuellement en cours, au niveau de certaines exploitations agricoles, pour développer également le volet valorisation des énergies renouvelables (exemple : projet de méthanisation). Dans ce contexte, le PLU, principalement au niveau de son volet règlementaire, doit chercher à apporter des conditions favorables au développement de telles activités, lorsqu'il n'y a pas contradiction avec d'autres objectifs du projet de territoire.

- Permettre le confortement des activités en lien avec l'activité agricole

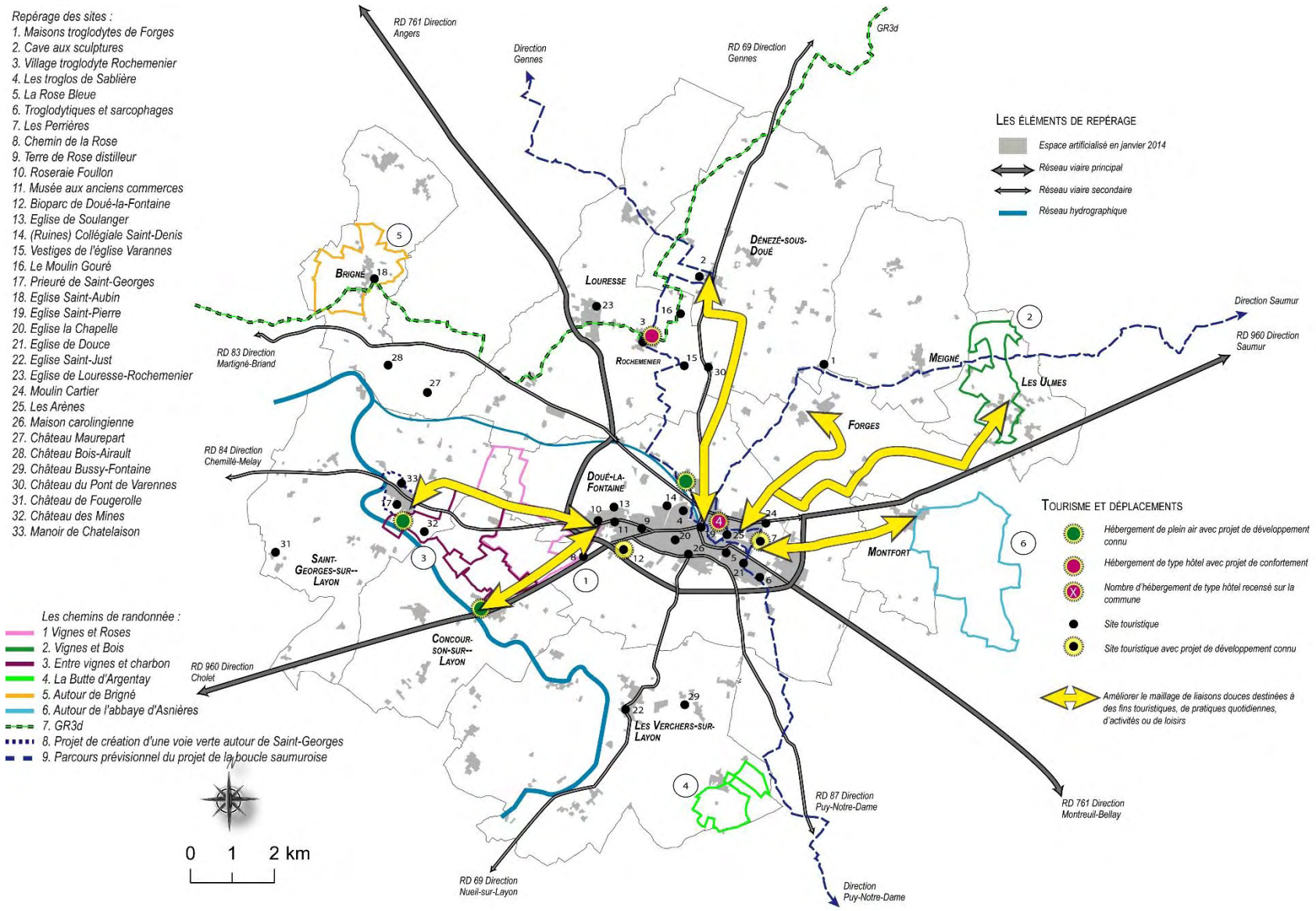
Le douessin, du fait de l'importance de l'agriculture sur son territoire et de la grande diversité des productions présentes, accueille de nombreuses activités gravitant autour de la thématique agricole (antenne de la Chambre d'Agriculture, antenne de la MSA, coopératives agricoles, vente de matériel agricole, activités de transformations, de conditionnement …). Il est important que toute cette économie « agricole » puisse continuer à accompagner le développement des exploitations agricoles, en disposant de possibilités d'évolution sur site ou le cas échéant de délocalisation pour les implantations existantes, et en permettant l'accueil de nouvelles activités pouvant contribuer à renforcer cette filière localement.

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

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.

- Valoriser le patrimoine troglodytique, vecteur d'identité à travers son caractère insolite

Roses et troglodytes constituent les 2 grandes singularités du douessin, cependant en matière de vocation touristique le troglodytisme représente un potentiel colossal à travers la grande diversité des produits qu'il peut permettre de développer. Le territoire est déjà riche de sites touristiques mettant en scène cette particularité soit directement (Village de Rochemenier, les Perrières …), soit indirectement (le Bioparc). Il reste cependant encore beaucoup à faire pour exploiter ce potentiel unique, qui peut constituer une vraie richesse économique à l'avenir pour le territoire. Quelle autre ville peut se vanter, comme Doué-la-Fontaine, de reposer sur une ville souterraine aussi importante ?
Il faut aujourd'hui donner à voir ce patrimoine en imaginant des itinéraires de randonnée tant au sein de la ville (en entrant dans les entrailles de cette ville si singulière) qu'à l'échelle de l'ensemble du douessin pour relier les sites troglodytiques parsemant le territoire.
Mais il faut aussi règlementairement ouvrir les possibilités de valorisation de ce patrimoine, car l'absence d'entretien des troglodytes est son pire ennemi pour sa pérennité.


Repérage des sites :
1. Maisons troglodytes de Forges
2. Cave aux sculptures
3. Village troglodyte Rochemenier
4. Les troglos de Sablière
5. La Rose Bleue
6. Troglodytiques et sarcophages
7. Les Perrières
8. Chemin de la Rose
9. Terre de Rose distilleur
10. Roseraie Foullon
11. Musée aux anciens commerces
12. Bioparc de Doué-la-Fontaine
13. Eglise de Soulanger
14. (Ruines) Collégiale Saint-Denis
15. Vestiges de l'église Varannes
16. Le Moulin Gouré
17. Prieuré de Saint-Georges
18. Eglise Saint-Aubin
19. Eglise Saint-Pierre
20. Eglise la Chapelle
21. Eglise de Douce
22. Eglise Saint-Just
23. Eglise de Louresse-Rochemenier
24. Moulin Cartier
25. Les Arènes
26. Maison carolingienne
27. Château Maurepart
28. Château Bois-Airault
29. Château Bussy-Fontaine
30. Château du Pont de Varennes
31. Château de Fougerolle
32. Château des Mines
33. Manoir de Chatelaison
Les chemins de randonnée :
1 Vignes et Roses
2. Vignes et Bois
3. Entre vignes et charbon
4. La Butte d'Argentay
5. Autour de Brigné
6. Autour de l'abbaye d'Asnières
7. GR3d
8. Projet de création d'une voie verte autour de Saint-Georges
9. Parcours prévisionnel du projet de la boucle saumuroise
0 1 2 km
RD 761 Direction Angers
Direction Gennes
RD 69 Direction Gennes
GR3d
Les éléments de repérage
Espace artificialisé en janvier 2014
Réseau viaire principal
Réseau viaire secondaire
Réseau hydrographique
Brigné
Louresse
Dénezé-sous-Doué
Rochemenier
Meigné
Les Ulmes
Forges
Doué-la-Fontaine
Saint-Georges-sur-Layon
Concourson-sur-Layon
Les Verchers-sur-Layon
Montfort
Direction Saumur
RD 960 Direction Saumur
RD 83 Direction Martigné-Briand
RD 84 Direction Chemillé-Melay
RD 960 Direction Cholet
RD 69 Direction Nueil-sur-Layon
RD 87 Direction Puy-Notre-Dame
Direction Puy-Notre-Dame
RD 761 Direction Montreuil-Bellay
Tourisme et déplacements
Hébergement de plein air avec projet de développement connu
Hébergement de type hôtel avec projet de confortement
Nombre d'hébergement de type hôtel recensé sur la commune
Site touristique
Site touristique avec projet de développement connu
Améliorer le maillage de liaisons douces destinées à des fins touristiques, de pratiques quotidiennes, d'activités ou de loisirs

- Permettre la valorisation des sites et leur développement

Le tourisme en douessin n'est pas une nouveauté, certains sites existants depuis plus d'une trentaine d'années. Le défi pour ces sites aujourd'hui est de s'adapter à l'évolution constante de la demande, qui, du fait d'une offre de plus en plus conséquente à l'échelle de la grande région, devient de plus en plus exigeante. L'offre étant multiple, il faut donc être en mesure à la fois de se différencier, principalement par la qualité des prestations, mais aussi de savoir se vendre, d'être visible.
Dès lors, il est nécessaire :

- de prévoir des possibilités de développement pour les sites touristiques existants (ex. : le Bioparc, les Perrières …) et de permettre la création de nouveaux sites en adéquation avec l'image du territoire (ex. : oenotourisme …) ;
- d'améliorer l'accessibilité aux sites (parcours patrimonial urbain à Doué, itinéraires de randonnées donnant à voir la richesse patrimoniale du territoire, accessibilité PMR, stationnement) et de valoriser leurs abords ;
- de développer des points d'information dans des lieux de passage stratégiques à l'échelle du territoire.

- Conforter la mixité de l'offre en hébergement

L'offre en hébergement touristique est aujourd'hui plurielle sur le territoire avec 3 campings, un réseau d'environ 40 gîtes / chambres d'hôtes / meublés et 5 hôtels (4 à Doué et 1 à Rochemenier). Dans le cadre du développement d'un tourisme patrimonial et nature, il semble important :

- de conforter les campings existants en permettant leur développement (le camping de Concourson ayant été récemment racheté et celui de Doué venant de faire l'objet d'une Délégation de Service Public) ;
- de maintenir des possibilités de création de nouveaux gîtes et chambres d'hôtes, notamment dans le cadre d'une diversification des activités agricoles (ex. : oenotourisme …), de la valorisation du patrimoine troglodytique, et plus généralement de valorisation du patrimoine bâti (notamment dans le cadre de grandes propriétés bâties disposant d'emprises bâties importantes en surface et qui pourraient ainsi être valorisées) lorsqu'il n'y a pas d'interférence avec un enjeu agricole ;
- de ne pas fermer la porte à la création de lieux d'hébergement proposant de l'habitat léger (par exemple pour valoriser le parc d'une grande propriété et ainsi créer une activité économique générant des ressources pour restaurer le patrimoine bâti) ou de l'habitat insolite (par exemple en lien avec le Bioparc).

Pour ce qui est de l'offre en hôtellerie, elle semble aujourd'hui suffisante (le taux de remplissage moyen des hôtels étant de 50%). Néanmoins, le PLU se projetant à échéance 13 ans il ne faut pas fermer la porte à des besoins complémentaires à l'avenir, tant au niveau de Rochemenier que de la ville-centre. Concernant cette dernière, la politique de revitalisation du centre-ville souhaitée plaide pour un confortement de l'offre hôtelière en centre-ville ou à proximité de ce dernier, afin qu'elle participe de la dynamisation du commerce de centre-ville en y apportant des clients potentiels.

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

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.

Il est donc essentiel que le PLUi offre des possibilités de développement pour ces 2 activités constituant le fleuron de la filière industrielle en douessin.

Au-delà de ces 2 entreprises phares, il est également nécessaire de maintenir une offre foncière pour des implantations industrielles structurantes au niveau de la ZI de La Saulaie, et permettre le développement d'entreprises industrielles de plus petite taille déjà installées sur place.

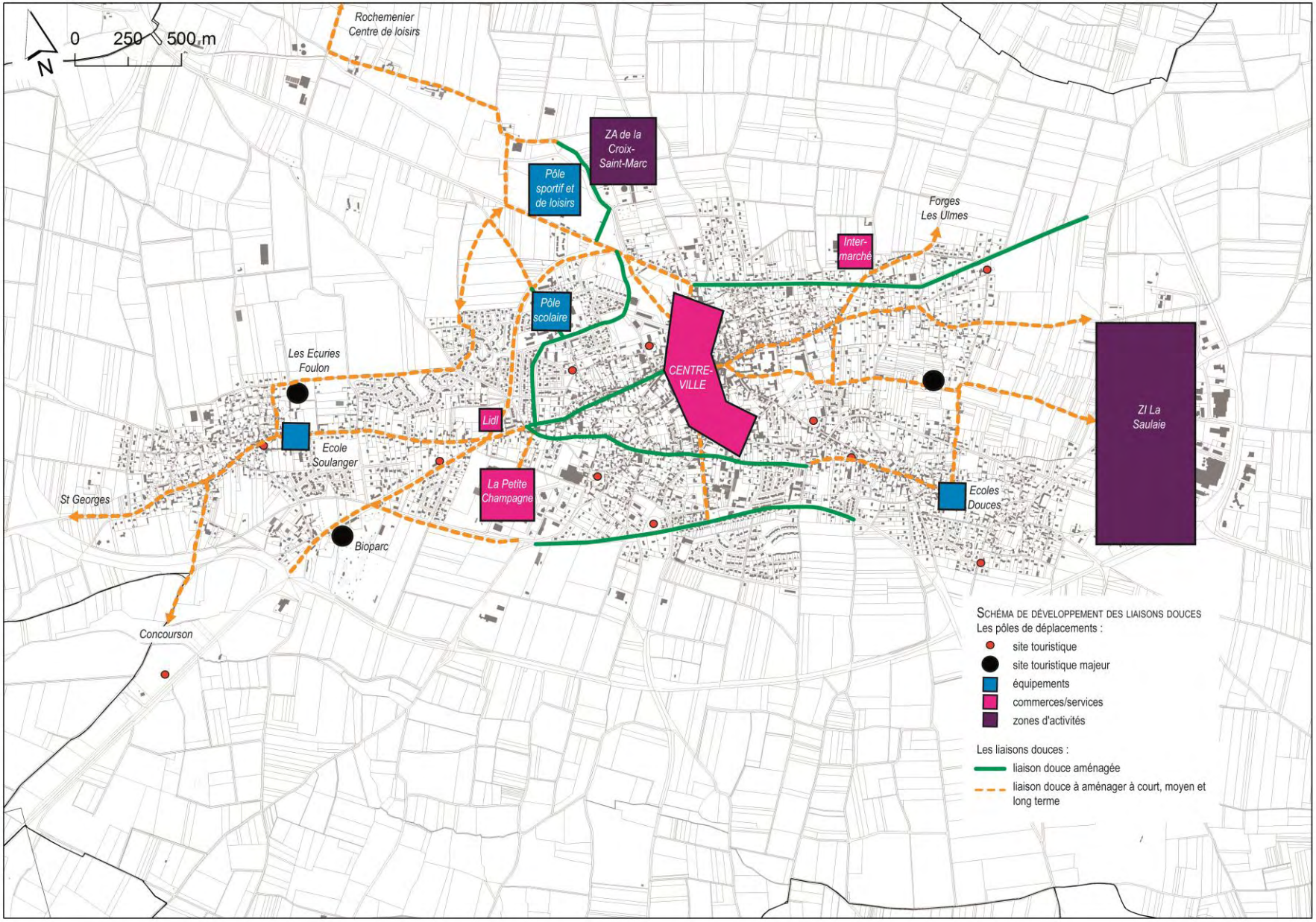
4. Poursuivre le développement du tissu économique artisanal et tertiaire

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 :

- Polariser l'offre sur Doué, en s'appuyant sur la ZA de La Saulaie pour la dominante artisanale, et sur le centre-ville et La Petite Champagne pour la dominante tertiaire ;
- Maintenir une offre complémentaire au niveau des polarités secondaires de Louresse-Rochemenier et Les Verchers-sur-Layon ;
- Reconnaître des implantations isolées existantes, mais sans potentiel de développement (exemple : ZA Concourson Rochette, transporteur à Montfort, transporteur aux Ulmes …) ;
- Laisser une certaine souplesse au sein du tissu urbain, afin de permettre une mixité fonctionnelle lorsque la nature de l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat ;
- Réfléchir à un projet innovant (tertiaire, éco-construction …) à St-Georges au sud du bourg en réhabilitation d'un site accueillant des séchoirs à tabac ;
- Permettre en campagne la réappropriation du bâti anciennement à vocation agricole pour l'implantation d'artisans n'ayant pas besoin d'une implantation spécifique en zone d'activités sur Doué ou Louresse, lorsqu'il n'y a pas d'interférence avec un enjeu agricole.

Concernant plus spécifiquement l'artisanat, le projet de territoire cherche explicitement à permettre à l'artisanat du bâtiment de se développer en mettant la réhabilitation du bâti existant, tant à des fins de valorisation patrimoniale que de réduction des consommations énergétiques, au cœur des préoccupations des politiques publiques portées par la Communauté de Communes. Les spécificités de l'habitat du territoire avec le tuffeau, le grison et le patrimoine troglodytique sont à l'origine de savoir-faire particuliers qu'il convient de valoriser, car constituant une richesse difficilement délocalisable.

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).


0 250 500 m
N
Rochemenier
Centre de loisirs
ZA de la
Croix-
Saint-Marc
Pôle
sportif et
de loisirs
Forges
Les Ulmes
Inter-
marché
Pôle
scolaire
CENTRE-
VILLE
Les Ecuries
Foulon
Lidl
Ecole
Soulanger
La Petite
Champagne
St Georges
Bioparc
Concourson
Ecoles
Douces
ZI La
Saulaie
Schéma de développement des liaisons douces
Les pôles de déplacements :
site touristique
site touristique majeur
équipements
commerces/services
zones d'activités
Les liaisons douces :
liaison douce aménagée
liaison douce à aménager à court, moyen et long terme

OBJECTIF 3 : MOBILITE ET QUALITE DE LA DESSERTE NUMERIQUE AU SERVICE DE LA REUSSITE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT GLOBAL DU DOUESSIN

1. Développer le maillage des liaisons douces pour une bonne irrigation de l'ensemble du territoire

La configuration géographique du douessin (tant physique, qu'humaine), une plaine avec la ville-centre au milieu de son territoire, explique la réalité du fonctionnement en bassin de vie de ce territoire et l'identité qui s'en dégage. Le maillage du réseau de voies permet une facilité de déplacements entre les communes périphériques et la ville-centre (et vice-versa naturellement), et au sein même de l'agglomération douessine le développement urbain s'est accompagné d'un renforcement des axes structurants de desserte. Cependant aujourd'hui, même si des efforts ont déjà été faits (principalement au sein de l'agglomération douessine) pour développer les liaisons douces, ce maillage reste avant tout fait pour la voiture.

Or le développement équilibré et raisonné du territoire doit permettre d'offrir d'autres modes de déplacements tant pour les besoins de la vie quotidienne, que pour les activités de loisirs des habitants et le développement touristique. La capacité d'attractivité résidentielle et touristique du territoire est aussi à ce prix. L'objectif à ce niveau est bien de parvenir à répondre prioritairement aux besoins de la population, en venant autant que faire se peut intégrer la dimension touristique afin de mutualiser les coûts d'aménagement.

- Développer les liaisons douces entre bourgs des communes périphériques et la ville-centre

On est à ce niveau à l'échelle du vélo. Il s'agit donc avant tout de s'appuyer sur le réseau de voies communales et chemins ruraux existants, en venant y mettre en place une signalétique adaptée, et en complétant le maillage sur les portions manquantes. Il s'agit avant tout d'une planification à long terme dans le cadre du PLUi, nécessitant une programmation des interventions publiques et pouvant évoluer aussi en fonction des opportunités foncières.

- Développer les liaisons douces au cœur de l'agglomération douessine

On est à ce niveau à l'échelle tant du vélo que du piéton et les enjeux sont multiples : améliorer l'accessibilité vers les générateurs de flux (commerces, services, équipements, emplois) depuis les communes périphériques mais aussi depuis les quartiers d'habitat de Doué existants ou futurs, inciter le touriste à aller d'un pôle touristique majeur vers le centre-ville et les autres sites touristiques sans reprendre sa voiture pour qu'il s'imprègne de l'ambiance si particulière de cette ville bâtie sur 2 niveaux.
Là encore le chantier est vaste et ne peut s'inscrire que dans une planification à long terme. La ligne directrice majeure est de privilégier un développement des liaisons douces en s'appuyant sur la trame viaire historique, celle qui rayonne depuis le centre-ville historique de Doué et des villages de Soulanger, Douces et La Chapelle, afin d'inciter tout le monde (habitants et touristes) à converger vers le centre-ville, afin de participer à la revitalisation du centre-ville. Ces interventions pourront rester assez modestes sur certains axes dans une logique de partage de voirie (signalétique, marquage). Le réaménagement des axes structurants périphériques, tels le boulevard De Gaulle, la route d'Angers, afin d'y sécuriser les cheminements piétons et vélos, est quant à lui à une autre échelle, car il s'agit de reprendre un profil de voie. Il sera étudié dans le cadre de réflexions plus globales, telle dans l'exemple précité l'extension urbaine du Fief Limousin.
La finalisation de la coulée verte dans sa portion revenant sur la Place des Fontaines constitue aussi une des priorités, afin d'améliorer l'accès au pôle d'équipements, mais aussi en sens inverse de drainer les occupants du camping vers le centre-ville, ainsi que les futurs habitants de la partie nord du Fief Limousin.

2. Faire du choix du site de la gare routière un élément déterminant de la politique de revitalisation du centre-ville de Doué

Dans le cadre du projet de réaménagement de la Place des Fontaines, la question se pose du déplacement de la gare routière le temps des travaux, mais plus généralement est questionné le choix de la localisation de cet équipement qui doit permettre d'irriguer aisément le centre-ville, en ce sens qu'il draine une population (lycéens, personnes âgées ou personnes ne disposant pas de véhicule pour se déplacer) pouvant être amenée à consommer en centre-ville (mutualisation du déplacement).

3. Poursuivre l'amélioration de la desserte des zones et sites d'activités principaux dans la limite des capacités financières de la collectivité

Ces dernières années l'aménagement du rond-point route de Saumur avec le barreau d'accès à la ZA de La Saulaie a permis de désenclaver cette zone d'activités, et donc d'en améliorer la desserte.

Si la ZA des Justices à Louresse dispose également d'une très bonne desserte depuis la déviation, en revanche la desserte de La Verchéenne est beaucoup plus problématique. Cependant à ce jour, il n'y a pas de projet routier de désenclavement d'envisagé compte tenu de l'investissement financier qu'il représenterait, qu'aucune collectivité n'est à même de supporter. Néanmoins le PLUi étant planifié à échéance 2026, il ne faut pas fermer toute porte en la matière si une opportunité se présentait.

En revanche, il est important, dans le cadre des réflexions menées sur le réaménagement de la route d'Angers, en lien avec l'extension urbaine du Fief Limousin, d'anticiper l'augmentation du trafic poids lourds dans ce secteur du fait du développement de France Champignon sur le site de la ZI de La Croix St-Marc.

4. Poursuivre l'amélioration de la desserte du territoire à partir des axes structurants (projets départementaux et interrégionaux) :

- finalisation de la mise en 2x2 voies de l'axe Doué-Saumur (secteur des Ulmes)
- mise en œuvre de la déviation du bourg de Concourson-sur-Layon.

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

- Raccorder prioritairement les zones d'activités en très haut débit

D'ores et déjà dans le choix d'implantation des entreprises, la qualité de la desserte numérique constitue un argument déterminant, et cela va être de plus en plus prégnant avec l'amélioration progressive de l'équipement des territoires. Le douessin souhaite s'inscrire dans ce mouvement d'un effort d'investissement sur les infrastructures numériques, car la croissance démographique envisagée n'est viable à terme que si elle s'accompagne aussi d'un développement du tissu économique.

Les priorités suivantes sont donc retenues :

- Développer la fibre optique sur la ZA de La Saulaie,
- Raccorder la ZA des Justices à Louresse, via le réseau existant sur la commune voisine d'Ambillou-Château,
- Permettre la desserte numérique du site de la Verchéenne (ZI des Fontaines, et plus généralement de la commune des Verchers-sur-Layon.

- Apporter des conditions favorables à l'amélioration de la desserte numérique pour une majorité d'habitants du territoire

Compte tenu de l'étendue du territoire communautaire, de la dispersion du bâti et du coût des investissements représentés par l'amélioration de la desserte en numérique, il est illusoire de croire que tout le territoire pourra bénéficier du même niveau d'équipement dans un contexte de crise des finances publiques.
Dès lors, il faudra aussi à l'avenir pouvoir définir des priorités d'investissements pour les secteurs d'habitat, en cherchant à optimiser le bilan coût / avantage entre le montant de l'investissement et le nombre de personnes desservies. Le mode de développement urbain retenu dans le cadre du PLUi pour l'habitat doit permettre d'y contribuer : arrêt du développement des hameaux, recentrage de l'urbanisation sur la ville de Doué et les bourgs, densification de l'existant et extensions urbaines essentiellement sous forme organisée facilitant la mise en place de moyens techniques collectifs.

AXE 2 : UN HABITAT DE QUALITE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

OBJECTIF 1 : ACCROITRE DE FAÇON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE-LA-FONTAINE

OBJECTIF 2 : AMELIORER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE DANS LE DOUESSIN

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DE CERTAINS HABITANTS DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE APPROPRIEE

OBJECTIF 1 : ACCROITRE DE FAÇON RAISONNABLE LE PARC DE LOGEMENTS PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REINVESTISSEMENT DES CENTRES-BOURGS ET DU CENTRE-VILLE DE DOUE-LA-FONTAINE

La création de logements supplémentaires est nécessitée par l'accroissement démographique du territoire, même s'il va se poursuivre à un rythme plus faible que dans la période précédente, et par la diminution de la taille moyenne des ménages. Dans le même temps, il y a un enjeu maximum à sauvegarder la vitalité des centre-bourgs des communes et du centre-ville de Doué-la-Fontaine. Si rien n'est fait, les risques de vacance d'un grand nombre d'immeubles, de dégradation du bâti ou de désaffectation de certains secteurs sont en effet importants, ce qui entrainerait inéluctablement une image de déclin du territoire.

Le premier objectif en matière d'habitat doit donc être de créer des logements supplémentaires au sein des centres-bourgs et du centre-ville de Doué-la-Fontaine par réhabilitation et redistribution des immeubles anciens, agrandissement, démolition-reconstruction, transformation d'usage, construction neuve, remembrement urbain, densification des parcelles, etc…
Le lancement dans les prochaines années d'une opération expérimentale de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine constitue une opportunité intéressante pour mettre en place des méthodes de travail nouvelles pour relever ce défi.

Le deuxième objectif est de profiter de cet accroissement du parc de logements, pour qu'il contribue, sur la ville de Doué-la-Fontaine, au rééquilibrage de la pyramide des âge en faveur des jeunes ménages, en qualifiant l'offre pour qu'elle réponde aux besoins des jeunes ménages, tant en termes de typologie de l'habitat, que de taille du logement, de budget …

De façon chiffrée, cet objectif se décline de la façon suivante :

1. Créer une soixantaine de logements supplémentaires chaque année, soit environ 680 logements de plus à l'horizon 2027.

Pour rester cohérent avec le premier axe stratégique du PLUI, les trois quarts de ces logements supplémentaires doivent se trouver sur la ville de Doué-la-Fontaine. Il est donc prévu environ 510 logements supplémentaires sur Doué-la-Fontaine et environ 170 sur les autres communes, en privilégiant les secteurs déjà construits et leurs abords immédiats (cf axe 3).

2. Développer le parc de logements sociaux publics et privés pour atteindre 15% du parc total en fin de période.

Le parc de logement social est actuellement constitué de 637 logements, soit 11.4 % du parc. Pour atteindre un taux de 13%, constituant déjà un effort significatif permettant de se rapprocher progressivement du taux de 15% souhaité par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), il faut créer environ 220 logements supplémentaires sur la période 2016-2027.

Parmi ces logements, environ 40 pourraient être de nouveaux logements conventionnés privés, créés à l'initiative de propriétaires bailleurs privés, spécialement soutenus par l'ANAH dans le cadre de l'opération de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine. Une seconde partie, d'environ 50 logements également, pourrait être constituée de logements individuels, HLM, créés dans les centre-bourgs ruraux, parce qu'ils peuvent jouer un rôle clé dans l'accueil de nouvelles familles.

Enfin, environ 130 logements, soit une douzaine de logements chaque année, devraient être construits par des organismes HLM sur l'agglomération de Doué-la-Fontaine. Une attention particulière sera portée à ces opérations pour en faire des actions exemplaires de reconquête des centres-bourgs et quartiers anciens (petites opérations bien insérées au plan urbain et paysager, haute performance énergétique, …).

OBJECTIF 2 : AMELIORER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE DANS LE DOUESSIN

Le vieillissement de la population est le facteur qui aura le plus d'impact sur l'évolution des modes de vie dans les années futures, d'où l'importance d'avoir un cadre de vie accessible, même aux personnes souffrant d'incapacités physiques. Le « maintien à domicile » étant par ailleurs privilégié par les personnes âgées, avant toute autre solution d'hébergement, il convient d'adapter les politiques d'habitat en conséquence, et ce sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine, afin que l'effet naturel d'aspiration de la ville-centre ne soit pas trop fort en la matière.

Pour ce qui concerne les aspirations à être propriétaire de son logement, les habitudes ne devraient pas changer dans les années à venir. Cependant, le contexte économique va modifier radicalement la façon de devenir propriétaire : cela se fera de moins en moins souvent en construisant un pavillon neuf mais de plus en plus par l'acquisition d'un bien immobilier existant. Les politiques d'habitat doivent donc prendre en compte ce changement radical.

Enfin les diagnostics effectués sur le parc existant montrent que de façon générale, la performance énergétique des logements peut être largement améliorée et que, de façon ponctuelle, certains logements ne répondent pas aux normes de décence.

Le second objectif se décline donc en 5 actions :

1. Promouvoir l'accessibilité des logements, des équipements et des espaces publics

- Le PLUI intègrera dans toutes ses dimensions (déplacements, conceptions des circulations douces, implantation des équipements publics à proximité des zones d'habitat, …) l'existence d'usagers à mobilité réduite.
- L'adoption du PLUI sera complétée par un programme d'actions pluri-annuel permettant d'améliorer l'accès aux équipements et aux espaces publics des personnes à mobilité réduite.

2. Créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes les plus âgées.

- Le soutien à l'adaptation des logements privés avec l'aide de l'ANAH, du Conseil Général et des institutions de retraite sera poursuivi. La simplification des processus administratifs et le raccourcissement des délais d'intervention seront recherchés.
- Un programme d'adaptation des logements sociaux du territoire sera engagé avec les bailleurs sociaux.
- L'offre et la demande de logements adaptables, tant publics que privés, seront mieux identifiées. Une « bourse de logements adaptables » pourra être envisagée.
- L'offre d'hébergement financièrement abordable sera renforcée. Des offres d'hébergements complémentaires à la maison de retraite de DOUE seront proposées (petites unités de vie, petits foyers logements, logement en co-location, habitat permettant une mixité générationnelle, …).
- L'accueil temporaire et l'accueil de jour seront développés pour venir en aide aux aidants (formules de répit pour les aidants).

3. Favoriser l'émergence d'une offre abordable pour les ménages qui souhaitent accéder à la propriété, notamment les jeunes ménages

- En lien avec l'ADIL du Maine-et-Loire et les professionnels du territoire (notaires, agents immobiliers, …) les services aux candidats accédants seront renforcés (annuaire, abécédaire des aides, liens entre les acteurs du territoire, observatoire des prix de transaction, …).
- Un bilan qualitatif de la première opération de location-accession sera conduit, ce qui pourra donner lieu au lancement d'autres actions de ce type.

4. Accompagner les efforts des propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des logements.

- Il sera proposé aux propriétaires privés ou institutionnels, la réalisation d'un audit énergétique fiable de leur patrimoine.
- En fonction des capacités de financement de l'ANAH, le dispositif de soutien aux propriétaires (programme Habiter Mieux) sera poursuivi.

5. Mettre à niveau les logements non-décents et éradiquer les logements insalubres.

- En lien avec l'ADIL du Maine-et-Loire et la cellule Habitat indigne, les propriétaires et les locataires pourront disposer d'informations et de conseils pour vérifier le caractère « décent » de leur logement et connaitre les possibilités d'interventions en cas de besoin.
- Une action particulière sera initiée pour repérer les logements insalubres ou indignes et engager un processus de remédiation lorsque c'est possible.

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES DE CERTAINS HABITANTS DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE

Des modalités d'habitats adaptés doivent permettre à tous les habitants du Douessin, quel que soit leur mode de vie, de vivre en bonne intelligence les uns avec les autres. Dans cette perspective et en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), trois actions sont prévues pour répondre aux besoins spécifiques de certains habitants.

1. Compléter le dispositif d'accueil et d'habitat proposé aux gens du voyage

Une aire d'accueil existe aujourd'hui sur la commune de Doué-la-Fontaine. Celle-ci est occupée presqu'entièrement d'octobre à mai, avec une faible rotation des familles résidentes. Par ailleurs, il a été recensé une quinzaine de familles de voyageurs qui résident sur des terrains privés dans plusieurs communes du Douessin. Ces familles sont généralement propriétaires de leur parcelle, avec un niveau de confort variable (il n'y a pas toujours de raccordement aux réseaux, électricité, assainissement, …). Enfin, il n'y a pas de site dédié au stationnement de groupe de voyageurs de passage pour une durée courte, ce qui peut créer ponctuellement quelques conflits.

Le PLUi va être l'occasion de compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage dans le Douessin, en accompagnant leurs changements de mode de vie : baisse du nomadisme, recherche d'un habitat banalisé pour certaines familles, aspiration à avoir un terrain personnel pour d'autres,…

Deux pistes seront notamment initiées dans ce cadre :

- Autoriser l'aménagement de terrains familiaux pour les familles qui le souhaitent dans les zones déjà urbanisées pouvant s'y prêter.
- Dédier un espace spécifique aux familles qui effectuent des courts séjours (terrain de passage).

2. Mieux encadrer et améliorer les installations d'habitat léger

En dehors des gens du voyage, d'autres ménages (une dizaine de situations recensées) utilisent des installations d'habitat léger à titre de villégiature ou pour y vivre de façon permanente (mobil-home, chalet, yourte,…). Là encore, le niveau de confort des installations est assez variable.

Le PLUi doit être l'occasion de diffuser plus largement les réglementations sur ce type d'habitat, de définir des règles plus précises pour encadrer la création de ces installations et pour définir les modalités d'amélioration des installations existantes.

3. Maintenir en l'état le dispositif permettant de répondre finement aux besoins spécifiques de logements

Un dispositif très fin d'attribution des logements sociaux, placé sous l'égide des élus locaux, existe aujourd'hui sur la commune de Doué-la-Fontaine. Ce dispositif permet d'avoir une connaissance très précise des caractéristiques de la demande de sorte que les réponses apportées sont les plus pertinentes possibles. Ce dispositif permet donc d'optimiser largement les ressources existantes pour répondre à la plupart des situations d'urgence sociale qui se présentent. Il s'agira donc de maintenir en l'état ce dispositif en l'élargissant à l'ensemble du territoire communautaire.

4. Répondre aux besoins des jeunes en matière de logement

De façon ponctuelle, des besoins de logements pour les jeunes sont parfois identifiés, notamment pour ceux qui sont en formation en alternance (apprentissage) ou ceux qui ont un emploi saisonnier. Les ressources locales (chambres chez l'habitant, colocation,…) suffisent la plupart du temps à répondre à ces besoins, toutefois une attention particulière sera portée au logement des jeunes. Une offre de petits logements adaptés (T2, T3) à coût abordable sera envisagée.

OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DES POLITIQUES D'HABITAT PAR LA MISE EN PLACE D'UNE INGENIERIE APPROPRIEE

Il faut avoir conscience que l'atteinte des 3 objectifs exposés précédemment nécessite des changements importants dans les pratiques d'aménagement et d'urbanisme. Il convient d'accompagner ces changements, faute de quoi les résultats ne seront pas au rendez-vous. Le Plan Local de l'Habitat élaboré concomitamment au PLUI, sera l'occasion de mettre en place une ingénierie et des outils appropriés, tant pour animer le programme d'action, que pour faire émerger des opérations immobilières d'un nouveau type.

1. Expérimenter un outil foncier à l'échelle des besoins du territoire

L'intervention dans les centres-bourgs et au centre-ville de Doué-la-Fontaine passera nécessairement par des opérations de remembrement parcellaire. En effet, les immeubles en centre ancien sont rarement ré-utilisables en l'état (pas de garage, espaces extérieurs insuffisants,…). Ce n'est donc qu'en ré-aménageant plusieurs parcelles contigües qu'on pourra trouver les espaces nécessaires à l'habitat sur le mode actuel. Or, un remembrement parcellaire suppose une capacité publique ou para-publique à acheter et revendre des unités foncières. Il y a aujourd'hui en France peu de dispositif de cette nature bien que les besoins existent partout. (Les « offices fonciers » sont à une échelle trop grande).

L'opération de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine pourrait être l'occasion d'expérimenter la mise en place d'un outil foncier en capacité d'intervenir de façon réactive et à petite échelle.

2. Inventer de nouvelles méthodes pour faire émerger des opérations d'habitat

Le montage d'opération en centre-bourg et centre-ville est autrement plus complexe que l'urbanisation d'espaces nouveaux. Il réclame une ingénierie spécifique alliant observation des biens à vendre (gestion des Déclarations d'Intention d'Aliéner - DIA), étude de faisabilité, recherche de maître d'ouvrages, etc…

Alors qu'aujourd'hui l'initiative privée suffit le plus souvent à produire des opérations en construction neuve, il faudra demain une impulsion publique plus forte pour faire émerger des opérations plus complexes en secteur ancien. L'adoption du PLUI sera l'occasion pour la communauté de communes de réfléchir aux moyens les plus appropriés pour mettre en place cette ingénierie nouvelle.

3. Mettre en place un dispositif d'animation, d'évaluation périodique et de programmation des politiques de l'habitat.

La conduite du Plan Local de l'Habitat (PLH) engagé concomitamment au PLUI, nécessite un dispositif d'animation, d'évaluation périodique et de programmation des politiques publiques. Celui-ci sera piloté par la communauté de communes, en mettant en place des dispositifs appropriés (observatoire de l'habitat, bilan périodique, conférence annuelle de l'habitat,…).

Dans la mesure où toute politique de l'habitat nécessite des partenariats pour réaliser les actions (Etat, conseils régional et départemental, financeurs,…), ce dispositif de pilotage sera utilisé pour définir les conventions pluri-annuelles à passer avec ces partenaires.

AXE 3 : DEVELOPPEMENT DURABLE, VALORISATION PATRIMONIALE ET PRESERVATION DES RESSOURCES, LIGNES DIRECTRICES DU PROJET DE TERRITOIRE DOUESSIN

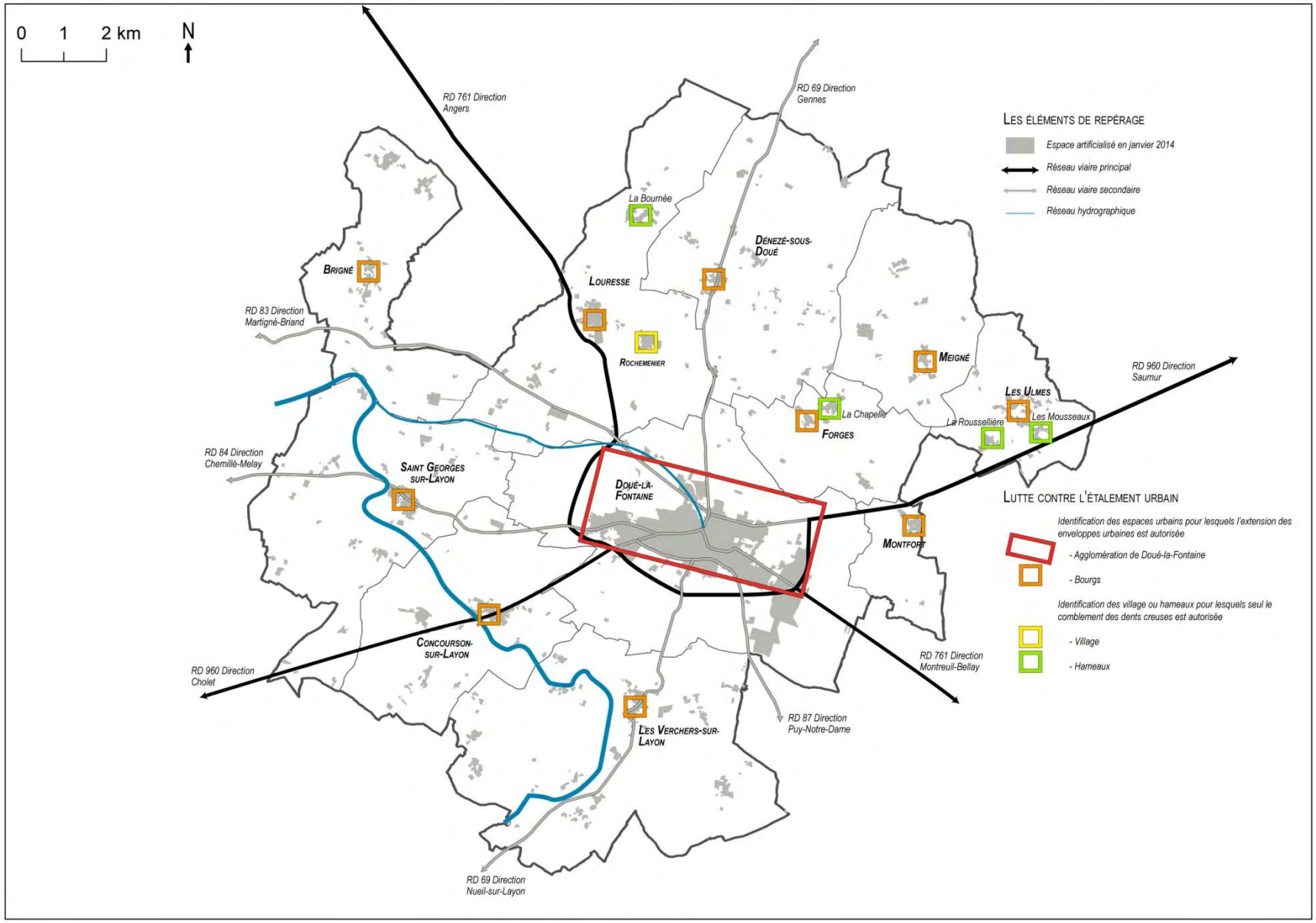
OBJECTIF 1 : LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

OBJECTIF 2 : LE PATRIMOINE, FAIRE D'UN ATOUT UN MOTEUR DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET UN AXE DE DEVELOPPEMENT A TRAVERS SA VALORISATION

OBJECTIF 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU DOUESSIN, DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITES HUMAINES

OBJECTIF 4 : TENDRE VERS UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE

OBJECTIF 5 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES


0 1 2 km
N
RD 761 Direction Angers
RD 69 Direction Gennes
La Bournée
Denezé-sous-Doué
Brigné
Louresse
RD 83 Direction Martigné-Briand
Rochemenier
Meigné
RD 960 Direction Saumur
Les Ulmes
La Chapelle
Forges
La Roussellière
Les Mousseaux
RD 84 Direction Chemillé-Melay
Saint Georges sur-Layon
Doué-la-Fontaine
Montfort
Concourson-sur-Layon
RD 960 Direction Cholet
RD 761 Direction Montreuil-Bellay
Les Verchers-sur-Layon
RD 87 Direction Puy-Notre-Dame
RD 69 Direction Nueil-sur-Layon
Les éléments de repérage
Espace artificialisé en janvier 2014
Réseau viaire principal
Réseau viaire secondaire
Réseau hydrographique
Lutte contre l'étalement urbain
Identification des espaces urbains pour lesquels l'extension des enveloppes urbaines est autorisée
- Agglomération de Doué-la-Fontaine
- Bourgs
Identification des village ou hameaux pour lesquels seul le comblement des dents creuses est autorisée
- Village
- Hameaux

OBJECTIF 1 : LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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.

1. Définir des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Sur la base de l'exposé des motifs de la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010*, le douessin s'est fixé pour objectif dans le cadre de ce PLUi de **diviser par 2 le rythme de consommation de l'espace** ; soit un **rythme annuel global** (tous usages confondus : logements, activités, équipements, hors infrastructures) de **6.66 ha** ; contre 15,7 ha entre 2003 et 2013.

** « Il devient urgent de mettre en œuvre une véritable politique de préservation du foncier agricole en France, en se fixant comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. »*

La réalisation de ces objectifs doit permettre de restituer aux zones agricoles et naturelles une centaine d'hectares de zones à urbaniser figurant précédemment aux documents d'urbanisme en vigueur, dont plus d'une soixantaine sur la ville-centre (secteurs des Murailles, de la Prêle, des Fougerons, du Court s'il pleut).

2. Densifier le tissu urbain existant et optimiser la consommation foncière :

- le travail sur le centre-ville de Doué-la-Fontaine, dans le cadre de la mise en œuvre de l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation du centre-ville, permettra de créer une offre en neuf d'une centaine logements supplémentaires, ainsi qu'une offre en réhabilitation de même importance,
- la densification au coup par coup dans des espaces déjà équipés, ainsi que les sites de densifications à organiser identifiés au sein des enveloppes urbaines doivent permettre de répondre **au minimum à environ 40% des besoins en logements neufs pour la ville-centre et 30% pour les autres communes,**
- la remise en cause de l'accueil de nouvelles constructions d'habitations dans les hameaux (à l'exception des hameaux de La Bournée pour Louresse-Rochemenier, de La Chapelle pour Forges, et de La Rousselière et le Mousseau pour Les Ulmes) permettra de diminuer la consommation foncière et limitera l'éloignement de la population par rapport aux équipements, services, commerces et zones d'emplois,

- les sites d'extension seront dimensionnés pour assurer les seuls besoins en logements qui ne peuvent l'être de manière réaliste (incertitudes liées à la rétention foncière, aux zones sous-cavées …) au sein des enveloppes urbaines de l'agglomération de Doué-la-Fontaine, des bourgs de Brigné, Concourson/Layon, Dénezé-sous-Doué, Forges, Les Ulmes, Louresse, Meigné, Montfort, St-Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon, du village de Rochemenier et des hameaux de La Bournée (Louresse), La Chapelle (Forges), La Rousselière et Le Mousseau (Les Ulmes),
- la définition d'une densité brute minimale moyenne de 18 logements par hectare sur les extensions urbaines au niveau de la ville-centre, et d'une densité brute moyenne de 16 logements par hectare sur les extensions urbaines au niveau des autres centres-bourgs), permettra de réduire la consommation foncière moyenne par logement, en favorisant des formes urbaines plus économes, adaptées à leur situation (typologies de logements, hauteur du bâti, volume de la construction, règles d'alignement…) ; ces densités minimales sont mutualisables à l'échelle du PLUi qui prend en compte des configurations urbaines ou des contraintes techniques spécifiques le cas échéant (assainissement non collectif, zones sous-cavées …) et doivent tenir compte du niveau d'effort fait en matière de réponse aux besoins au sein de l'enveloppe urbaine ; ainsi pour les communes hors Doué, au global la densité brute moyenne en extension peut-être légèrement inférieures au 16 logements par hectare, du fait d'une compensation de la ville-centre ou d'une consommation foncière totale en extension plus limitée que le potentiel offert par le SCoT ;
- la hiérarchisation de l'offre foncière en matière d'accueil d'activités économiques, notamment en encourageant le changement de destination à vocation d'activités artisanales en campagne pour de petites structures, permettra également de rationnaliser la consommation foncière. Sur les sites disposant de foncier disponible, équipé ou à équiper (ZI La Saulaie, ZA Les Fougerons, ZA La Petite Champagne, ZI La Croix St-Marc sur Doué-la-Fontaine, ZA Les Justices à Louresse, ZA des Morilles aux Verchers-sur-Layon, ZA des Rochettes à Concourson-sur-Layon, ZA de St-Georges-sur-Layon), l'aménagement veillera à encourager une utilisation raisonnée du foncier (accroissement des densités bâtis, rationalisation du stationnement, hiérarchisation des voiries …).

OBJECTIF 2 : LE PATRIMOINE, FAIRE D'UN ATOUT UN MOTEUR DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET UN AXE DE DEVELOPPEMENT A TRAVERS SA VALORISATION

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.

1. Protéger et valoriser le patrimoine naturel

La richesse écologique du territoire (cf. Objectif 3 ci-après), la présence de terroirs viticoles classés en AOC et la spécificité constituée par la production de rosiers (patrimoine végétal) constituent autant d'éléments du patrimoine naturel du territoire qui en font sa singularité.

A travers la protection des réservoirs de biodiversité principaux (boisements remarquables, milieux de plaine exceptionnels, complexes de milieux boisés, humides et ou bocagers), mais aussi le maintien des usages permettant de préserver la biodiversité des réservoirs secondaires en étant compatibles avec cette dernière (cf. Objectif 3 ci-après), le PLUi apporte des conditions favorables au développement ultérieur de politiques de mises en valeur de cette richesse écologique du territoire.

A travers la limitation de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain, le PLUi protège 2 éléments emblématiques du patrimoine naturel douessin : la vigne et la culture des rosiers. En effet, ces productions ont pour particularité d'être en grande partie localisée aux franges d'espaces urbanisés qui au cours des dernières décennies ont connu une pression foncière importante. Mais le PLUi ne se limite pas à la protection. Il permet aussi la valorisation de ces productions et donc de ces éléments de patrimoine, tant à travers les possibilités offertes de développement des sites d'exploitations agricoles existants, qu'à travers la mise en œuvre de conditions favorables pour la culture des rosiers (favoriser la mise en place d'actions collectives pour l'accès à l'eau) ou l'encouragement de la diversification des activités viticoles (ouverture à l'oenotourisme et donc à la connaissance de l'activité viticole).

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

La richesse du patrimoine culturel douessin repose avant tout sur la singularité de son patrimoine géologique : la présence d'un banc de falun sous la ville actuelle de Doué et le village de Rochemenier. Cette pierre très poreuse et de bonne résistance constitue un véritable socle qui sera rapidement exploité et habité (troglodytes de plaine). Ce matériau est donc fondateur dans la mesure où il constitue l'élément de construction principal en sous-sol et en surface.
A partir de là s'est constitué **un patrimoine archéologique, architectural, urbain et paysager hors norme au niveau de la ville de Doué et du village de Rochemenier, en ce sens qu'il est totalement atypique**. On n'est pas dans le registre du monumental en surface (sauf avec les Arènes et la Aula carolingienne), mais c'est plus une ambiance particulière qui se dégage des paysages urbains quand on déambule dans les petites rues et venelles de Doué bordées de murs et constructions en grison laissant entrevoir par moment des jardins en cœur d'îlot, de rares vignes ou plants de pépinières, des excavations, des entrées de caves … En souterrain, on entre en revanche clairement dans la dimension monumentale avec les caves « cathédrales », aujourd'hui mises en valeur avec la scénographie des Perrières.

A l'échelle des autres bourgs et des hameaux, la richesse du patrimoine bâti s'exprime plus dans une acception « saumuroise » à travers la présence du tuffeau comme matériau de construction qui confère une identité bâtie (et a permis le développement d'un habitat troglodytique de coteau cette fois), **mais surtout a permis la réalisation de belles demeures, châteaux, manoirs, fermes**, qui n'ont pas encore trop souffert de la pression foncière de ces dernières décennies.

Dans les deux cas, il s'agit d'**un patrimoine qui ne se laisse pas voir facilement, il faut aller à sa rencontre.** Ainsi en traversant le douessin par les grands axes automobiles peut-on totalement échapper à cette richesse patrimoniale. Il existe également un risque au long de ces grands axes, qui captent la pression foncière, de voir le développement urbain ne pas être maîtrisé. Il est donc essentiel de **développer une politique patrimoniale et paysagère ambitieuse s'appuyant sur la mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), démarrée parallèlement à l'élaboration du PLUi.**
L'AVAP constitue à la fois un outil de connaissance, de protection et de valorisation avec une dimension « projet » essentielle. Ainsi, la mise en place de cet outil doit-elle permettre :

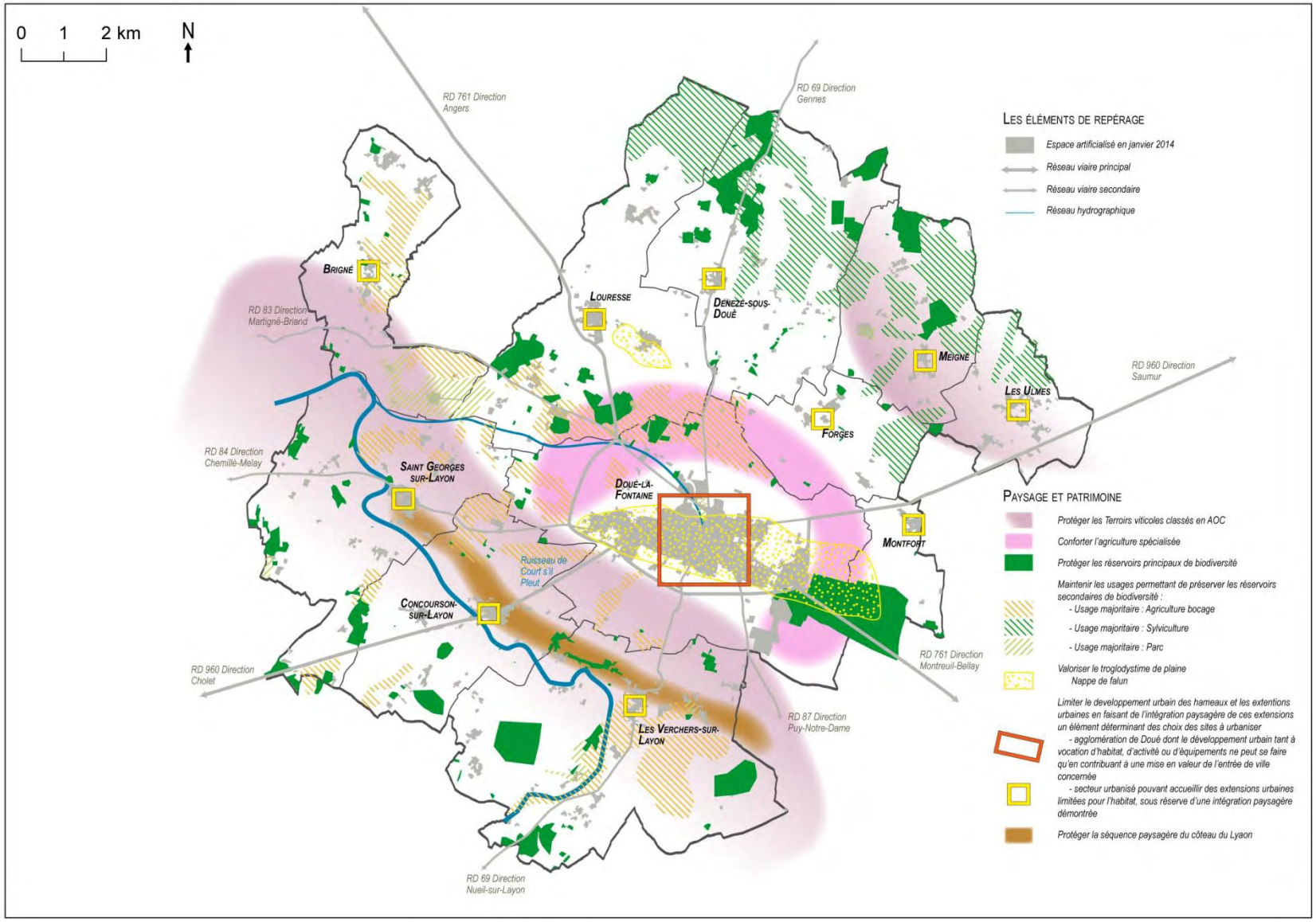
- de sensibiliser la population au patrimoine et à la qualité des paysages urbains ;
- de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti à protéger au sein du périmètre AVAP : identifier le patrimoine bâti à protéger en le hiérarchisant en fonction de son intérêt patrimonial, identifier le petit patrimoine à protéger, définir les moyens et modes de faire pour permettre une réhabilitation respectueuse du bâti existant en fonction de son intérêt patrimonial et veiller à la préservation des matériaux et techniques de mise en œuvre spécifiques au territoire (habitat troglodytique, murs en grisons, travail du tuffeau, …) ;

- d'intégrer les nouvelles constructions et les nouveaux modes constructifs, notamment sur le volet énergétique, en hiérarchisant le niveau des prescriptions en fonction des enjeux patrimoniaux (différenciation des prescriptions au sein du périmètre de l'AVAP en fonction des secteurs identifiés : cœur historique à dimension patrimoniale, tissu urbain mixtes, extensions urbaines récentes) ;
- de protéger les éléments de la trame végétale constitutifs de la qualité des paysages urbains (parcs, jardins, vignes, alignements d'arbres …).
- de tenir compte de la morphologie du parcellaire, élément de base de la structuration des paysages urbains, dans le cadre des réflexions relatives à la densification et au renouvellement urbain.

Cette politique patrimoniale et paysagère ambitieuse prendra également appui, hors AVAP, sur les leviers suivants :

- mettre en valeur les entrées de ville, en travaillant sur l'accompagnement végétal, la signalétique, la publicité, pour donner aux touristes l'envie de s'arrêter ;
- arrêter le développement urbain des hameaux et limiter les extensions urbaines aux bourgs et assimilés (cf. Objectif 1 ci-avant) en faisant de l'intégration paysagère de ces extensions un élément déterminant du choix des sites à développer, afin qu'ils ne viennent pas en rupture avec la silhouette des bourgs ;
- offrir des possibilités de valorisation économique des châteaux et parcs disséminés sur le territoire afin de permettre la réalisation de travaux contribuant à leur préservation ;
- protéger la séquence paysagère du coteau du Layon, paysage viticole emblématique du territoire constituant un atout dans le développement de l'oenotourisme, tant par rapport à la pression de l'habitat que du bâti agricole ;
- mettre en valeur les espaces publics centraux, tant à l'échelle de la ville-centre que des centres-bourgs (par exemple sous forme d'actions simples de fleurissement des pieds de murs), mais aussi développer le réseau des itinéraires de randonnée et les sentiers patrimoniaux pour donner à voir le patrimoine culturel douessin et donner envie de flâner ;
- protéger la trame végétale constitutive de l'identité paysagère des entités de paysage et permettant l'intégration du bâti et des activités humaines.

La concrétisation de ces différentes orientations doit notamment permettre au territoire d'obtenir une reconnaissance, à travers l'attribution de labels, constituant autant d'outils à disposition pour la valorisation touristique du territoire.


0 1 2 km
N
RD 761 Direction Angers
RD 69 Direction Gennes
RD 83 Direction Martigné-Briand
RD 84 Direction Chemillé-Melay
RD 960 Direction Cholet
RD 960 Direction Saumur
RD 761 Direction Montreuil-Bellay
RD 87 Direction Puy-Notre-Dame
RD 69 Direction Nueil-sur-Layon
Brigné
Louresse
Deneze-sous-Doué
Meigné
Les Ulmes
Forges
Saint Georges sur-Layon
Doué-la-Fontaine
Montfort
Concourson-sur-Layon
Les Verchers-sur-Layon
Ruisseau de Court s'il Pleut
Les éléments de repérage
Espace artificialisé en janvier 2014
Réseau viaire principal
Réseau viaire secondaire
Réseau hydrographique
Paysage et patrimoine
Protéger les Terroirs viticoles classés en AOC
Conforter l'agriculture spécialisée
Protéger les réservoirs principaux de biodiversité
Maintenir les usages permettant de préserver les réservoirs secondaires de biodiversité :
- Usage majoritaire : Agriculture bocage
- Usage majoritaire : Sylviculture
- Usage majoritaire : Parc
Valoriser le troglodystime de plaine
Nappe de falun
Limiter le developpement urbain des hameaux et les extentions urbaines en faisant de l'intégration paysagère de ces extensions un élément déterminant des choix des sites à urbaniser
- agglomération de Doué dont le développement urbain tant à vocation d'habitat, d'activité ou d'équipements ne peut se faire qu'en contribuant à une mise en valeur de l'entrée de ville concernée
- secteur urbanisé pouvant accueillir des extensions urbaines limitées pour l'habitat, sous réserve d'une intégration paysagère démontrée
Protéger la séquence paysagère du côteau du Lyaon

OBJECTIF 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU DOUESSIN, DANS UN SOUCI DE CONCILIATION AVEC LES ACTIVITES HUMAINES

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.

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)

- <u>Protéger les boisements importants,</u>
  - Forêt de Milly et Bois de la Tilleulée,
  - Landes de Louerre, Grézille et Saint-Georges-des-Sept Voies,

- Forêt de Brossay,
- Bois de la Lande,
- Bois de Vaillé,
- Bois de la Fontaine de l'Enfer,
- Bois de la Vallée du Doué,
- Boisements de feuillus identifiés sur les communes de Brigné, Saint-Georges-sur-Layon, les Verchers-sur-Layon.

- Protéger la Plaine de Douces : milieu de plaine exceptionnel accueillant une faune spécifique et protégée

- Protéger les complexes de milieux identifiés :
  - l'espace Naturel sensible de l'Etang de Launay,
  - les boisements et zones humides des affluents du Layon sur Concourson-sur-Layon et les Verchers-sur-Layon,
  - les bois et landes situées au sud des Verchers-sur-Layon,
  - les boisements et les mares situés à la limite est de Forges.

2. Conserver les usages permettant le maintien de la biodiversité des réservoirs secondaires en étant compatible avec cette dernière :

- Au sein des réservoirs secondaires localisés sur des zones d'usage agricole majoritaire par le maintien de l'activité agricole et l'identification puis la protection des haies et mares participant de la richesse écologique du secteur.
- Au sein des réservoirs secondaires localisés sur des zones d'usage sylvicole majoritaire par le maintien de l'activité sylvicole grâce à la préservation des boisements.
- Au sein des réservoirs secondaires localisés sur des parcs :
  - maintenir le parc dans ses composantes végétales actuelles,
  - permettre la valorisation des grandes propriétés reposant sur la présence d'un château accompagné de son parc, sous réserve qu'un projet, suffisamment précis dans sa définition puisse être apprécié au regard de son impact environnemental, soit présenté à la CC de la Région de Doué-la-Fontaine et qu'il soit jugé compatible avec les objectifs de préservation du parc.

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 :

- protéger la ripisylve quand elle existe encore,
- autoriser la réalisation d'ouvrages contribuant à l'amélioration de la qualité du cours d'eau en lien avec les objectifs du SAGE Layon – Aubance.

5. Restaurer les corridors identifiés qui présentent des dysfonctionnements ou des interruptions

- Protéger les éléments ponctuels qualitatifs résiduels et restaurer les corridors dans leurs parties discontinues :
  - identifier et protéger les ripisylves résiduelles,
  - identifier et protéger les haies existantes,
  - identifier les zones à privilégier pour la replantation de haies.

6. Préserver la ressource en eau

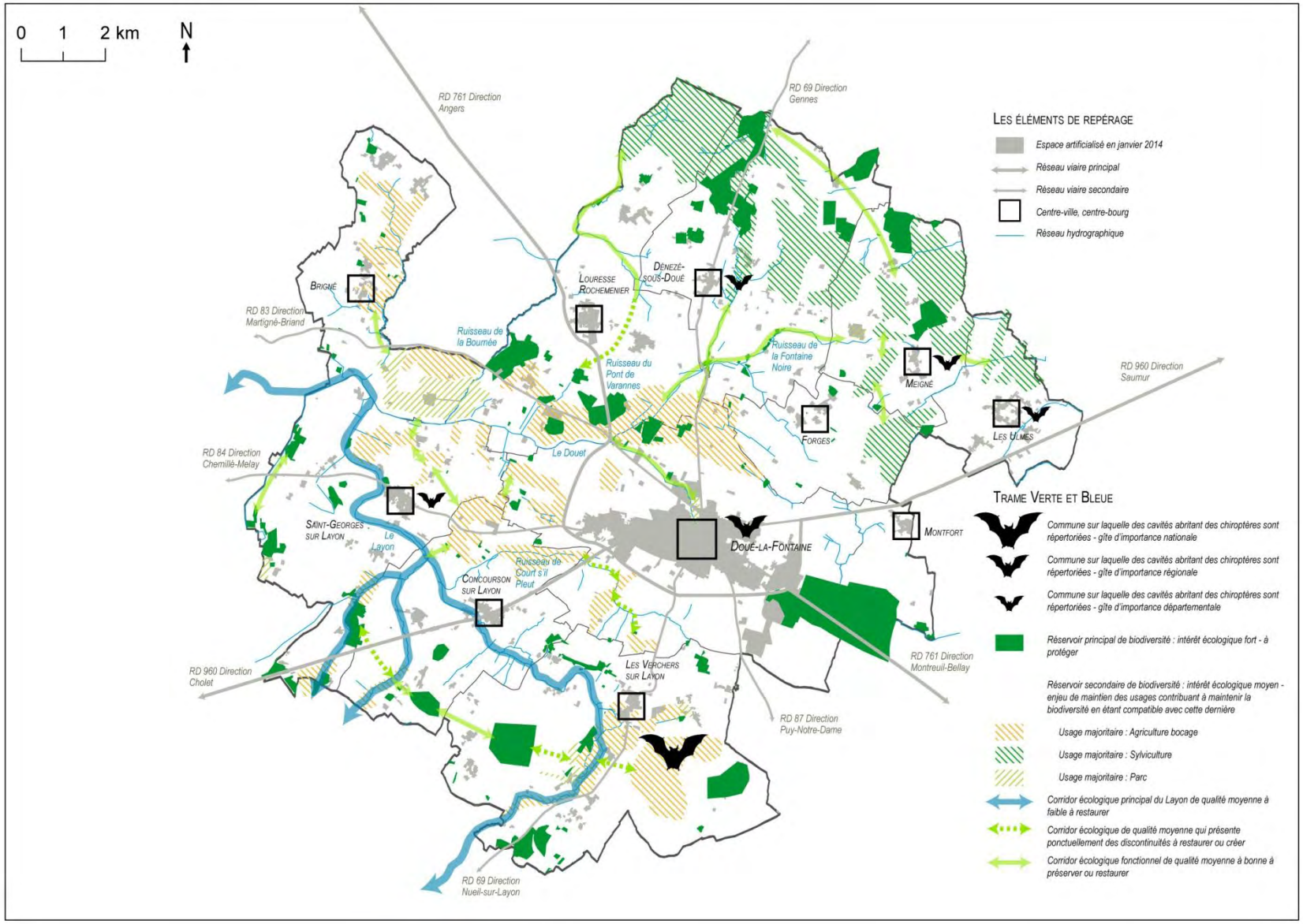
- Accompagner la mise en œuvre du programme de restauration du Layon.

Neuf communes du territoire disposent d'au moins un système d'assainissement collectif des eaux usées : seules les eaux usées des communes de Meigné et de Montfort sont traitées intégralement via des systèmes d'assainissement autonomes.

Les stations d'épuration des communes de Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, Saint-Georges-sur-Layon et des Verchers-sur-Layon montrent régulièrement des dysfonctionnements, et la capacité de plusieurs ouvrages est aujourd'hui limitée. Cependant, seules les communes de Concourson-sur-Layon, Saint-Georges-sur-Layon et Doué-la-Fontaine ont réalisé les études nécessaires à leur amélioration.

- Etablir des schémas d'assainissement des eaux usées en lien avec le projet de développement du territoire pour les communes de Louresse-Rochemenier et Les Verchers-sur-Layon.

- Garantir, sur l'ensemble du territoire communautaire, la qualité du traitement des eaux usées liées aux nouvelles constructions :
  - en identifiant prioritairement les potentiels de constructions sur les bourgs raccordés à l'assainissement collectif,
  - en n'autorisant l'urbanisation sur des terrains à ce jour non desservis par le réseau collectif d'assainissement que :
    - si une extension du réseau d'assainissement peut être financièrement envisagée et que la capacité de la station est suffisante,
    - si un système d'assainissement autonome performant peut être mis en place.


0 1 2 km
N
RD 761 Direction Angers
RD 69 Direction Gennes
RD 83 Direction Martigné-Briand
RD 84 Direction Chemillé-Melay
RD 960 Direction Saumur
RD 960 Direction Cholet
RD 761 Direction Montreuil-Bellay
RD 87 Direction Puy-Notre-Dame
RD 69 Direction Nueil-sur-Layon
Brigné
Louresse Rochemenier
Denezé-sous-Doué
Meigné
Forges
Les Ulmes
Saint-Georges sur Layon
Concourson sur Layon
Doué-la-Fontaine
Montfort
Les Verchers sur Layon
Ruisseau de la Bournée
Ruisseau du Pont de Varannes
Ruisseau de la Fontaine Noire
Le Douet
Le Layon
Ruisseau de Court s'il Pleut
Les Éléments de repérage
Espace artificialisé en janvier 2014
Réseau viaire principal
Réseau viaire secondaire
Centre-ville, centre-bourg
Réseau hydrographique
Trame Verte et Bleue
Commune sur laquelle des cavités abritant des chiroptères sont répertoriées - gîte d'importance nationale
Commune sur laquelle des cavités abritant des chiroptères sont répertoriées - gîte d'importance régionale
Commune sur laquelle des cavités abritant des chiroptères sont répertoriées - gîte d'importance départementale
Réservoir principal de biodiversité : intérêt écologique fort - à protéger
Réservoir secondaire de biodiversité : intérêt écologique moyen - enjeu de maintien des usages contribuant à maintenir la biodiversité en étant compatible avec cette dernière
Usage majoritaire : Agriculture bocage
Usage majoritaire : Sylviculture
Usage majoritaire : Parc
Corridor écologique principal du Layon de qualité moyenne à faible à restaurer
Corridor écologique de qualité moyenne qui présente ponctuellement des discontinuités à restaurer ou créer
Corridor écologique fonctionnel de qualité moyenne à bonne à préserver ou restaurer

Seules les communes de Doué-la-Fontaine et Concourson-sur-Layon sont aujourd'hui pourvues de zonages d'assainissement des eaux pluviales, le premier n'étant plus à jour et le second mettant en évidence d'ores et déjà dans la configuration actuelle des dysfonctionnements importants au niveau du bourg.

- Réaliser un schéma d'assainissement des eaux pluviales pour la ville de Doué.

- Prendre en compte la capacité des réseaux dans le choix des sites de développement urbain.

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…).

1. Développer le recours aux énergies renouvelables mobilisables sur le douessin

- <u>Tenir compte des sensibilités paysagères et environnementales pour l'installation de projets éoliens</u>

- <u>Développer l'installation de panneaux photovoltaïques, sans consommer de terres agricoles et en intégrant les sensibilités patrimoniales du territoire :</u>
  - privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur le site de l'ancienne décharge de Montfort, dans la mesure où les risques de pollutions le permettent ;
  - privilégier l'utilisation des toitures des grands bâtiments pour l'installation de panneaux photovoltaïques (bâtiments d'activités, bâtiments commerciaux, bâtiments agricoles, bâtiments publics) ;
  - autoriser et favoriser le développement des panneaux solaires de petite taille en toiture, mais encadrer l'installation de ce type d'équipements dans les secteurs à sensibilité patrimoniale.

Entre 2010 et 2014, 2MW de panneaux photovoltaïques ont été installés sur le douessin, pour une production moyenne annuelle de 1,75 GWh.

- <u>Développer l'installation d'unités de méthanisation sur le territoire, en lien avec les agriculteurs douessins :</u>

Une unité de méthanisation existe déjà sur le site de la coopérative légumière, afin de valoriser les déchets issus des productions végétales. De plus, plusieurs agriculteurs du douessin se sont associés pour développer un projet d'unité de méthanisation. La volonté de la CCRDF est de permettre le développement d'unités de méthanisation en milieu agricole.

- Favoriser le recours au bois énergie sur le douessin :

Plusieurs équipements (centre aquatique, mairie …) et un lotissement sont déjà chauffés au bois sur le douessin. Afin de garantir la ressource locale, la collectivité souhaite :

- permettre le développement de l'activité sylvicole,
- valoriser la ressource constituée par les tailles d'entretien de haies à travers une identification et une protection des haies de qualité des réservoirs secondaires bocagers de biodiversité.

2. Maîtriser et optimiser les consommations énergétiques

- Maîtriser la consommation des énergies fossiles dans le cadre des déplacements en initiant le changement de pratiques des actifs et habitants :
  - réduire les besoins en déplacements en favorisant la réappropriation du bâti vacant, la réhabilitation du bâti existant (dans le cadre d'actions menées pour la revitalisation du centre-ville de Doué ou d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et la densification du tissu urbain existant, puis en choisissant les sites de développement à proximité des aires d'attractivité et des parcours des transports en commun (proximité des zones d'activités, des services, des équipements, …),
  - améliorer le maillage en liaisons douces de l'ensemble des communes périphériques vers la ville centre, puis au sein de l'agglomération de Doué-la-Fontaine vers les activités, équipements, services et commerces en cherchant les synergies entre liaisons destinées à des fins touristiques, liaisons « pratiques » quotidiennes et liaisons à des fins d'activités de loisirs,
  - accompagner la réduction du recours aux voitures individuelles par le développement de parkings de covoiturage situés le long des axes et carrefours stratégiques, en complémentarité avec le parking existant en entrée de la zone de la Saulaie,
  - développer l'installation de bornes de recharge électriques sur des espaces stratégiques (exemple : Place du Champ de Foire, à proximité de l'hôpital …).

- Maîtriser la consommation d'énergie des bâtiments :
  - améliorer la performance énergétique des bâtiments du centre-ville de Doué-la-Fontaine et des centres-bourgs dans le cadre de la mise en œuvre de projets de revitalisation des centres-bourgs,
  - inciter à l'amélioration de la performance énergétique des habitations en mettant en œuvre des politiques spécifiques (exemple : OPAH …),
  - choisir les sites de développement de l'habitat en anticipant l'optimisation des réseaux électriques déjà existants,
  - 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…).

OBJECTIF 5 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

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.

1. Le risque feux de forêt

- Ne pas développer l'urbanisation au sein et aux lisières des massifs boisés

2. Le risque inondation

L'atlas des zones inondables du Layon d'octobre 2006 dresse l'état des connaissances actuel sur les niveaux de crues fréquents à exceptionnels sur les communes de Concourson, Saint-Georges et les Verchers sur Layon.

- Prendre en compte le risque d'inondation dans le développement urbain :
  - en n'autorisant pas le développement de potentiel d'urbanisation à destination de l'habitat dans les zones soumises aux crues fréquentes, rares ou exceptionnelles,
  - mais en maintenant un potentiel de confortement du camping de Concourson-sur-Layon pour des usages compatibles avec le risque d'inondation.

3. Le risque de mouvements de terrain lié aux cavités

L'ensemble des communes est soumis à ce risque.

L'atlas des cavités souterraines du Saumurois (2011) recense un certain nombre de cavités accessibles ou inaccessibles, tout en précisant que l'état des connaissances est très variable en fonction des communes (de nombreuses cavités demeurent non répertoriées sur le territoire). Différentes formations sont susceptibles de présenter des cavités sur le territoire intercommunal :

- le houiller carbonifère (exploitation sous forme de mines),
- le calcaire à silex bajocien,
- la craie ou tuffeau turonien,
- le calcaire lacustre éocène,
- le calcaire coquillier ou falun miocène.

Cet atlas définit quatre niveaux d'aléas : pas d'aléa, aléa faible, aléa moyen ou aléa élevé.

- Prendre en compte le risque lié aux cavités :

- en ne permettant pas de développement urbain des secteurs sur lesquels les risques sont connus et avérés,
- en ouvrant les potentialités de valorisation des troglodytes, leur occupation permettant leur entretien et donc la limitation des risques d'effondrement.

4. Les risques tassement différentiels des argiles et séismes

La quasi-totalité du territoire est concernée par le risque de tassements différentiels des argiles (phénomène de retrait-gonflement) : dont une moitié soumise à un aléa faible et l'autre à aléa moyen à fort et la totalité du territoire est soumis au risque de séisme.

- Informer la population et les entreprises des risques connus sur le territoire.

5. Les risques et nuisances liés aux activités anthropiques

La commune de Doué-la-Fontaine est également concernée par un risque moyen pour le transport des matières dangereuses du fait du passage de la RD 761 et RD 960 sur le contournement de l'agglomération, puisque le trafic s'élève à environ 12 600 véhicules/jour dont près de 24% de poids-lourds. Le bourg de Concourson-sur-Layon est soumis à ce risque le long de la traversée.

- Limiter l'urbanisation à proximité de ces axes.

Le territoire comporte par ailleurs trois activités inscrites au registre des émissions polluantes (sur Louresse-Rochemenier et Doué-la-Fontaine), 52 sites sont enregistrés sur la base de données BASIAS, deux anciennes décharges brutes qui n'ont pas fait l'objet de reclassement (sur Montfort et Concourson-sur-Layon) et deux installations de stockage des déchets inertes.

- Informer les activités et la population de l'existence de ces sites afin d'appréhender leur état des lieux en cas de modification du site.