PLUi valant PLH

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

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

Elaboration

6.13

ANNEXES

PV DE SYNTHESE, RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire, en date du 14 décembre 2016,

approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine,

Le Président,

Michel PATTEE

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

Département de Maine-et-Loire

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Région de Doué-la-Fontaine

ENQUÊTE PUBLIQUE du 21 septembre au 21 octobre 2016

Arrêté communautaire N° 2016.06.063 du 2 juin 2016

Procès-Verbal de Synthèse

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision n°E16000167 / 44 du 05/07/2016

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE

1 - Généralités

Suite à la demande du Président de la Communauté de Communes de la région de Doué-la-Fontaine enregistrée le 04/07/2016, par décision E16000167/44 en date du 05/07/2016, le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné Madame Huguette HALLIGON commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques LECUYER commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine.

Ce projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) vaut Programme Local de l'Habitat (PLH) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (CCRDF), composée des 11 communes suivantes : Brigné, Concourson-sur-Layon, Dénézé-sous-Doué, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon, Les Ulmes, Les Verchers-sur-Layon.
Il est constitué d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), d'un projet de règlement d'urbanisme graphique et écrit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Conformément au Code de l'Environnement et de l'Urbanisme, le dossier du projet d'élaboration du PLUi a été soumis à enquête publique du mercredi 21 septembre 2016 au vendredi 21 octobre 2016, soit 31 jours consécutifs. Les différentes pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes, situé au 49 boulevard Jacques Savary à Doué-la-Fontaine et dans les mairies des 11 communes aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque mairie et de la CCRDF.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement et à l'article 7 de l'arrêté communautaire n° 2016-10 du 26 août 2016, le commissaire enquêteur a rencontré le vendredi 28 octobre 2016, le Président de la communauté de communes pour lui communiquer les observations écrites et courriers envoyés ou déposés dans un procès-verbal de synthèse.

2 - Déroulement de l'enquête

Du mercredi 21 septembre à 9h (ouverture de l'enquête)) au vendredi 21 octobre 2016 à 19h (fermeture de l'enquête), le commissaire a tenu 12 permanences dans 11 localités différentes. Aucun incident n'est à déclarer. Elles se sont déroulées les :

- mercredi 21 septembre 2016, de 9h à 12h au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine
- mercredi 21 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie des Ulmes
- mardi 27 septembre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Forges
- mardi 27 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie de Saint-Georges-sur-Layon
- mardi 27 septembre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Dénezé-sous-Doué
- le samedi 1er octobre 2016, de 9h à 12h à la mairie de Doué-la-Fontaine
- le vendredi 7 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Montfort
- le vendredi 7 octobre 2016, de 15h à 17h à la mairie des Verchers-sur-Layon
- le jeudi 13 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Louresse-Rochemenier
- le jeudi 13 octobre 2016, de 14h30 à 16h30 à la mairie de Brigné
- le vendredi 21 octobre, de 14h à 16h à la mairie de Concourson-sur-Layon
- le vendredi 21 octobre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Meigné.

La publicité de l'enquête auprès du public a été faite :

- par voie d'annonces légales et d'articles dans les journaux locaux, Ouest-France et le Courrier de l'Ouest
- par affichage sur le terrain et dans toutes les mairies concernées par le projet
- par « flyers » à la disposition de la population dans les mairies
- sur le site Internet de la CCRDF.

Le public s'est bien mobilisé pour consulter surtout les documents de règlement graphique de chaque commune. En dehors de Doué-la-Fontaine, la commune qui a reçu le plus grand nombre de visiteurs est Louresse-Rochemenier. Les permanences de deux heures y ont été parfois trop courtes et il a fallu déborder du créneau imparti. De nombreuses observations sont également arrivées au siège de la CCRDF, souvent en courrier recommandé avec AR. Le climat général de l'enquête a été toujours très courtois et serein.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a toujours été accueilli par les maires ou parfois leurs adjoints directs ainsi que les secrétaires de mairie qui ont répondu avec bienveillance aux besoins du public. L'aide des maires a souvent été précieuse pour localiser les parcelles de terrain sur les documents graphiques, notamment ceux des territoires communaux qui sont particulièrement illisibles du fait de l'échelle choisie.

3 - Bilan de la consultation publique

La synthèse des observations et des courriers recueillis au cours de l'enquête est récapitulée ci-après par commune renseignée par son code

Communes	Code	Nombre	Communes	Code	Nombre
BRIGNÉ	BRI	8	Les VERCHERS s/Layon	VER	4
CONCOURSON s/Layon	COL	8	LOURESSE-ROCHEMENIER	LOR	14
DÉNÉZÉ-sous-Doué	DED	7	MEIGNÉ	MEI	7
DOUÉ-la-Fontaine	DOU	11	MONTFORT	MON	4
FORGES	FOR	6	ST GEORGES s/ Layon	SGE	8
Les ULMES	ULM	4	CCRDF	CCD	15

Un collectif au nombre d'adhérents non précisé peut se rajouter au nombre d'observations de LOR.

Au total, 96 observations ont été recueillies sur l'ensemble des 12 registres. Ce nombre peut varier de quelques unités car des personnes se sont présentées dans des permanences différentes et ont pu également se faire les porte-parole d'autres partageant leurs avis ou leurs craintes. Deux courriers sont arrivés le lundi 24 octobre 2016 à la Communauté de Communes mais le tampon de la poste rend compte de leur validité par rapport à la date de fin d'enquête.

4 - Principales questions identifiées par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a codifié l'ensemble des observations et courriers et identifié différents thèmes abordés dans chaque déposition. Il a identifié 6 thèmes sachant que certaines observations peuvent aborder 2 thèmes différents.

1 - les renseignements	RSG	=	22
1 - les vérifications de zonage	VEZ	=	16
2 - les aménagements à ne pas oublier	AM	=	6
3 - le règlement écrit dans ses différentes rubriques	RGT	=	13
4 - le règlement spécifique à la protection des jardins	RPJ	=	12
5 - le changement de zonage	CHZ	=	25 et +
6 - autres, des dossiers qui appellent des réponses		=	9

---

4 . 1 Les renseignements concernant la procédure en cours (RSG), les vérifications sur chaque situation personnelle par rapport au classement de zone, soit annoncé, soit confirmé (VEZ) :

38 observations sans commentaires, rendent compte de la satisfaction des personnes concernées.

---

4 . 2 Les aménagements à ne pas oublier (AM) émanent de personnes qui parlent de voies douces, de pistes cyclables, de routes à aménager, de sécurité routière à renforcer, d'éclairage public à développer, de la place des cimetières dans les villes.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.2.1 : Compte tenu que les cimetières n'apparaissent pas sur les règlements graphiques, des OAP sont-elles prévues à proximité de cimetières intra ou extra muros ? Dans ce cas, quelle application de la législation (Art. R2223-2 du CGCT) prévoyez-vous sachant que toutes les communes rurales ne constitueront plus qu'une seule zone urbaine ?

4.2.2 : Des voies douces entre le bourg et le lotissement des Tilleuls, en zone UB sur la commune de Dénezé sont-elles prévues dans le PLUI pour sécuriser les allées et venues des piétons et particulièrement des enfants ? Par extension, des pistes cyclables et des voies piétonnes seront-elles prévues entre les communes rurales dans la future commune nouvelle ? Si ces liaisons sont mentionnées dans le PADD, elles ne sont pas représentées sur les documents graphiques.

4.2.3 : La politique de développement local engendrée par le PLUi sera-t-elle attentive à la sécurité routière et à la qualité de vie des habitants dans les petites communes comme Brigné qui connaissent un développement important des transports ? Le PLUi est-il l'occasion d'uniformiser et/ou mutualiser l'état et l'entretien des infrastructures routières sur l'ensemble de la CCRDF ?

4.3 Le règlement écrit (RGT) interpelle certains sur la complexité du langage qui laisse la part belle à une interprétation ambiguë surtout lorsque les règles n'ont pas été respectées au moment de la construction. Le règlement graphique n'est pas toujours lisible. La situation est complexe pour le « Camping la Vallée des vignes » situé sur Concourson-sur-Layon en zone NLc(t).

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.3.1 : Le Bureau d'études peut-il clarifier la rédaction des règles concernant les restrictions de 2m ou 5m de distance à respecter entre les parcelles en zone A (pages 96 et 97 du règlement) ? en zone UA (pages 16/17 du règlement) ? Des aménagements de l'article UA11 (pages 21, 22 et 23) peuvent-ils être proposés à partir de l'expérience d'un petit collectif de propriétaires à Dénézé ?
Peut-il clarifier également la nature de la limite de la parcelle 145 sur le territoire communal de Doué Est et ses obligations en bordure de zone Av ?
Quelles réponses, Bureau d'études et élus, pouvez-vous apporter aux questions posées par Madame SANNA dans son courrier (annexe SGE 8.1) joint à ce PV, qui gère le camping la Vallée des Vignes à Concourson-sur-Layon ?

4.4 Les jardins protégés identifiés au titre de l'article 151-23 du CU (RPJ)

De nombreux terrains dans les communes rurales et la ville de Doué-la-Fontaine ont l'obligation de protéger des jardins dont l'étendue diminue la surface constructible de leurs parcelles. Ces obligations ne sont pas bien accueillies d'autant plus que, même si leur existence est considérée par le Bureau de l'Architecte des Bâtiments de France comme des éléments du paysage à péserver, elles ne sont pas généralisées dans les bourgs et certains sont plus marqués que d'autres. Ainsi la commune de Brigné est particulièrement bien équipée en jardins protégés et pourtant elle n'est pas concernée par la mise en place de la future AVAP.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.4.1 : Pourquoi certaines parcelles échappent-elles à cette obligation ? Pourquoi à titre d'exemple les parcelles 238,239,380 et 97 à Concourson n'en ont-elles pas ? Quels sont les critères d'attribution ?

4.4.2 : Pourquoi le jardin arrière de la propriété de Monsieur Poitvin à Rochemenier est-il frappé presque en entier de cette servitude alors qu'il y a déjà un très beau parc ? S'il y a un risque de voir disparaître ce parc, n'est-il pas écrit dans le PADD page 14 « qu'il ne faut 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 » ? Quelle que soit la crainte, la surface du jardin à protéger peut-elle être fortement diminuée à l'arrière de sa propriété, voire supprimée ?

4.4.3 : Les conditions d'aménagement d'annexes dans les parties jardins peuvent-elles être assouplies en augmentant la surface constructible pour permettre la construction de vérandas (40m2) comme le demande le collectif de 6 foyers du lotissement des Sentiers dans le quartier de Soulanger à Doué ? Les piscines enterrées sont-elles acceptées sur les espaces Jardins ?

4.4.5 : A l'opposé de cette obligation de jardins protégés pour certains, comment expliquez-vous la mise en place de l'ER-DO1 sur la parcelle 372, partie intégrante d'une propriété familiale, entourée de murs, au 41 rue de Soulanger à Doué et qui est appelé à supprimer ce jardin ? Quelles solutions alternatives ont été étudiées ?

4.5 Le changement de zonage (CHZ)

Si, comme il est écrit dans le compte rendu de la délibération communautaire du 2 juin 2016, la concertation a été intense tout au long du projet et les orientations et les choix qui ont été pris correspondent au mieux à l'intérêt général et au développement cohérent, maîtrisé et équilibré du territoire, il n'empêche que 25 personnes et plus font des demandes qui portent sur des thématiques d'urbanisation. En ajoutant à ces 25 personnes, les 12 qui acceptent difficilement l'obligation des jardins protégés, **il y a 37 personnes qui se sont déplacées ou ont écrit pour exprimer leur mécontentement voire leur refus d'accepter ce qui leur est proposé dans le projet de PLUi.**

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

- Les parcelles 162, 163, 164 en A, rue du Vivier à St Georges peuvent-elles être rendues constructibles comme la 174 ?

- La parcelle 258 sur Montfort peut-elle être classée en Av ? Son propriétaire ayant reçu l'autorisation de planter de la vigne sur cette parcelle, il demande la correction dans le règlement graphique de Montfort.

- La parcelle 66 sur Louresse, en zone A peut-elle être partiellement prolongée en zone U ?

- Les parcelles 403, 404 et 405, secteur des Ricacelles, peuvent-elles passer de Ap en A pour des raisons professionnelles ?

- La parcelle 39 classée en Ah en zone humide à CRU peut-elle passer en AT1 pour y aménager des cabanes dans les arbres ? La parcelle 20 au même lieu n'est pas classée en zone humide. Est-ce un oubli ?

- Lorsqu'un bâtiment change de destination (Maury sur la commune de St Georges), quelles sont les possibilités ?

- La parcelle 94 en zone 2AUh rue des Carriers à Doué peut-elle être constructible ?

- Les parcelles 18 et 12 rue de Cholet à Doué, prévues en 2AUh peuvent-elles être reclassées en UAh ou UB pour conserver la cohérence des différents éléments constitutifs de la propriété ?

- La parcelle 4 sur Louresse Rochemenier, actuellement prévue en A, peut-elle réintégrer la zone UBa ?

- Existe-t-il un moulin sur la commune de Concourson qui ne figure pas sur le règlement graphique mais qui représente cependant une servitude pour les parcelles environnantes ?

- L'aménagement de l'OAP-DO-6 peut-il permettre de prévoir un accès pour mieux desservir les parcelles 10 et 16 proches de l'OAP et difficilement accessibles pour des livraisons lourdes (comme le fuel) par le chemin des Epinettes ?

- Sur la parcelle 44 en zone A au lieudit la lune de Vaillé sur St Georges, peut-on demander le changement de destination d'une grange agricole en maison d'habitation ?

- Les parcelles 141 et 144 au hameau de Villeneuve à Dénezé, prévues en A peuvent-elles être intégrées en Ah ?

- L'intégration de l'habitat groupé de la Marsonnière au bourg de Forges comme cela a été réalisé sur le hameau de la Chapelle ne permettrait-il pas de densifier et regrouper le centre de Forges ?

- Les parcelles 164 et 47, à la Carte à Dénezé prévues en A peuvent-elles réintégrées en Ah ?

- Plusieurs habitants sur Forges demandent le classement en zone U, des hameaux du territoire communal. Par ailleurs, il est demandé par deux associations, le classement en Ah de tout habitat groupé sur le territoire communautaire pour obtenir la protection des 1000 mètres entre les éoliennes et les habitations dans le cadre d'installations de parcs éoliens, comme moyen de défense des populations. Est-ce réalisable pour tous les hameaux et petits habitats groupés concernés par l'installation éventuelle d'un parc éolien ?
Même si des éléments de réponse sur le dossier des hameaux figurent dans le compte-rendu du conseil communautaire du 2 juin 2016, à la lumière de la contradiction entre ces deux demandes, quels avis complémentaires pouvez-vous fournir ?

- Quelle place pour un éco-lotissement sur le territoire communal de Meigné, aux Renardières, et pour lequel la parcelle 1306 devrait basculer de A en U ? Territoire très proche du secteur urbanisé, desservi par les réseaux électriques et la voie publique, dépourvu de valeur agronomique, cette parcelle a-t-elle un avenir dans le cadre du PLUi ?

4.6 Autres sujets abordés

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.6.1 : Les OAP

Pour les propriétaires de terrains visés par des OAP, quelles solutions ont-ils pour vendre leur bien ? à la commune ? à un aménageur privé ? à une association de propriétaires ?

En cas de refus de l'OAP, quelles alternatives pour les propriétaires ?

Pour l'OAP de Saint Jean à Brigné, ne serait-il pas judicieux de clore le différend entre propriétaire et communauté de communes en acceptant la proposition du propriétaire, à savoir l'annulation de la cession de la parcelle 139 qui n'a pas été honorée et le retrait de la parcelle 140 de l'OAP ? Dans cette solution, l'OAP reste-t-elle réalisable ? certes, elle est moins étendue mais l'accès peut se faire par la rue Saint Aignan.

Pour les propriétaires qui souhaitent réaliser une OAP : c'est le cas de l'OAP-DO-13 rue de Cholet / St Exupéry (Angers centre). Est-il possible d'y apporter quelques changements dans sa configuration s'il est possible d'y appliquer le CR de la délibération municipale du 8/09/2016 ?

Un projet privé d'aménagement de lotissement est-il possible sur les parcelles A (38) des Longées et en OAP (80) sur la commune de Louresse-Rochemenier en dehors de celle prévue dans le dossier du PLUi ? Si les équipements en réseaux sont assurés sur les lieux, qu'en est-il de la station d'assainissement à proximité ? Quelles en sont les servitudes en cas de nouvel aménagement de cette station ?

4.6.2 : Le magasin LIDL veut s'étendre en superficie : il demande le changement de zonage pour la parcelle adjacente, 368, classée en 2 AUh au PLUI qui ne permet pas cet agrandissement à court terme. Quelle réponse apportez-vous à ce commerce de proximité implanté depuis plusieurs années et qui avait certainement l'ambition de se développer ? Pourrait-elle se déplacer ailleurs dans la ville de Doué ?

4.6.3 : Quelle suite pouvez-vous apporter à la demande d'une meilleure affectation que celle du zonage en A pour la parcelle 411 au lieudit Maffron sur la commune de Doué Est ? Cette très grande parcelle à laquelle peuvent s'associer les parcelles 412,413,414,415 se situe dans une zone plus artisanale ou commerciale que terre agricole.

4.6.5 : Le projet MAM (Association L'Ile aux chouettes) au hameau Launay à Louresse-Rochemenier. La communauté de communes soutient-elle toujours ce projet qui a été refusé par la Chambre d'Agriculture ?

4.6.7 : La communauté de communes a validé la Charte ENR le 20 juillet 2016 ? Cette charte est-elle mentionnée dans le projet de PLUi ? Quelles informations pouvez-vous donner sur le ou les futurs parcs éoliens qui peuvent s'installer sur le territoire douessin ?

Autant de points et de questions auxquels vous voudrez bien répondre de manière précise et approfondie. Les réponses seront consignées dans un mémoire à me faire parvenir dans les quinze jours à dater de la remise en mains propres du présent document. Le procès-verbal signé des deux parties ainsi que votre mémoire en réponse seront insérés dans mon rapport d'enquête dans le cadre de la mission qui m'a été confiée. Conformément à la législation en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à DOUÉ-la-FONTAINE, le 28 octobre 2016, en 3 exemplaires

Huguette HALLIGON

Commissaire enquêteur

Michel PATTÉE

Président de la Communauté de Communes de la région de DOUÉ-la-FONTAINE

Maire de DOUÉ-la-FONTAINE

Département de Maine-et-Loire

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Région de Doué-la-Fontaine

ENQUÊTE PUBLIQUE du 21 septembre au 21 octobre 2016
Arrêté communautaire N° 2016.10 du 26 août 2016

RAPPORT d'ENQUÊTE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision n°E16000167 / 44 du 05/07/2016

SOMMAIRE

Rapport du Commissaire Enquêteur

I – Désignation et mission du commissaire enquêteur

2 – Objet de l'enquête et cadre juridique

3 – Présentation du projet

4 – Le Dossier d'enquête

5 – Le rapport de présentation
- 5.1 le Diagnostic
- 5.2 l'Etat initial de l'environnement
- 5.3 la Justification des choix

6 – Le PADD

7 – Les OAP

8 – Le règlement et les Annexes

9 – l'Avis de l'Autorité environnementale

10 – L'avis des PPA et des PPC

11 – Organisation de l'enquête
- 11.1 Conditions pratiques d'organisation
- 11.2 Déroulement de l'enquête
- 11.3 PV de synthèse et Mémoire en réponse

12 – Analyse des Observations et courriers
- 12.1 Bilan chiffré
- 12.2 Thèmes identifiés
- 12.3 Réponses aux Observations et courriers

GLOSSAIRE

p

P p

ANNEXES

annexe 1	Délibération n°2016-06-063 du conseil communautaire (Arrêt du projet de PLUI)
annexe 2	Arrêté communautaire n°2016-10 du 26 août 2016 pour l'enquête publique
annexes 3	Attestations Medialex pour les parutions en presse locale
annexes 4	Certificats d'affichage public en mairies et au siège de la CCRDF
annexe 5	Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête
annexe 6	Mémoire en réponse au PV de synthèse
annexes 7	Flyer
annexe 8	Liste des PPA
annexe 9	Décision de La Préfète pour non-soumission à l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 27 mai 2016
annexe 10	Liste des endroits des panneaux d'affichage

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision n°E16000167/44 du 05/07/2016 et sur demande du Président de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine par courrier enregistré le 04/07/2016, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Huguette HALLIGON, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques LECUYER, commissaire enquêteur suppléant, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine.
Ce projet porte sur les onze communes suivantes : Brigné, Concourson-sur-Layon, Denezé-sous-Doué, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon, Les Ulmes, Les Verchers-sur-Layon.

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête publique du mercredi 21 septembre 2016 au vendredi 21 Octobre 2016 inclus, soit 31 jours. Conformément aux termes de l'arrêté communautaire n°2016-10 en date du 26 août 2016 qui en fixait les modalités d'organisation, elle a tenu douze permanences aux dates, heures et lieux suivants :

- mercredi 21 septembre 2016, de 9h à 12h au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine
- mercredi 21 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie des Ulmes
- mardi 27 septembre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Forges
- mardi 27 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie de Saint-Georges-sur-Layon
- mardi 27 septembre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Denezé-sous-Doué
- le samedi 1er octobre 2016, de 9h à 12h à la mairie de Doué-la-Fontaine
- le vendredi 7 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Montfort
- le vendredi 7 octobre 2016, de 15h à 17h à la mairie des Verchers-sur-Layon
- le jeudi 13 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Louresse-Rochemenier
- le jeudi 13 octobre 2016, de 14h30 à 16h30 à la mairie de Brigné
- le vendredi 21 octobre, de 14h à 16h à la mairie de Concourson-sur-Layon
- le vendredi 21 octobre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Meigné.

Dans le présent document, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté communautaire précité.

2 – Objet de l'enquête et cadre juridique :

En préambule, on peut préciser que la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) existe depuis 2001, elle regroupe 11 communes pour lesquelles les règles d'urbanisme sont actuellement différentes : deux communes n'ont pas de document d'urbanisme

(Brigné et Denezé), une a une carte communale approuvée le 10 avril 2003 (Les Ulmes), les huit autres ont approuvé à des dates différentes des PLU différents (en dernier, approbation du PLU de Montfort en 2013).

Après débat au sein des instances décisionnelles de chaque collectivité, le transfert de la compétence sur l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme locaux a été proposé le 10 juillet 2012 et accepté à la majorité des conseillers municipaux. Ce transfert a été rendu exécutoire par arrêté préfectoral le 29 novembre 2012. Par délibération en date du 20 décembre 2012, le conseil communautaire de la CCRDF a prescrit l'élaboration du PLU Intercommunal.

L'élaboration du PLUi de la Communauté de communes intervient dans un environnement faisant déjà l'objet de politiques mises en œuvres ou études concernant l'aménagement ou l'habitat. Il en va ainsi du SCoT du Grand Saumurois (pas encore approuvé), du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2008-2018, du Parc Naturel Régional, du Contrat de Territoire ou de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) depuis 2011. Ces rappels permettent de relever l'importance de thématiques d'actions prioritaires comme la mise en œuvre d'une politique de l'habitat, le développement du territoire, la protection du patrimoine et des paysages dans un souci de développement durable.

L'enquête a donc pour objet de soumettre à la consultation du public, les dispositions du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine.

→ L'élaboration du PLUi s'intègre dans le cadre juridique suivant :

Les orientations doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.
Elles doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 :

- équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale
- respect de l'environnement et gestion économe de l'espace .....

Cette loi a été complétée et ses orientations confirmées par les Lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL du 13 juillet 2006. Les Lois Grenelle I et II du 03 aout 2009 et 10 juillet 2010 précisent les objectifs contre le réchauffement climatique, pour la préservation de la biodiversité. Elles imposent au PLUi d'intégrer le Plan Local d'Habitat (PLH). La loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 réaffirme les principes des lois précédentes. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) lorsque le PLU tient lieu de PDH. Enfin la loi du 06 août 2015 (Loi Macron) pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et pour la construction de logements performants écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricole et naturelle, sont de nouveaux outils à rajouter.

3 – Présentation du projet

3.1 Les Fondements d'élaboration du PLUi

3.1.1 Les décisions

La décision d'un Plan local d'Urbanisme unique valant PLH sur l'intégralité du périmètre de la Communauté de communes a été prise le 20 décembre 2012 en Conseil communautaire. Les objectifs poursuivis y ont été définis et la concertation a été ouverte sur le même périmètre, et ses modalités précisées.
Le 25 février 2015, par délibération complémentaire pour prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi ALUR, le Conseil communautaire a associé plus étroitement les 11 communes et la CCRDF dans une relation de coproduction du projet de PLUi et des objectifs complémentaires ont été définis par rapport à ceux définis le 20 décembre 2012.
Le 02 juin 2016, le Conseil communautaire approuve le bilan de la concertation, clôt la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine.

3.1.2 La concertation

Ce projet dont l'élaboration s'est étalée sur quatre années dans un contexte législatif intense en pleine évolution est le fruit du travail d'un groupe d'urbanistes et d'élus auquel ont été invitées à participer les personnes publiques telles que l'Etat, les Chambres consulaires, le Conseil départemental, le PNR, le Grand Saumurois etc .... Vingt ateliers thématiques ont ainsi été ouverts aux acteurs du territoire et une consultation spécifique a été organisée avec la profession agricole et ses représentants.
Il a fait également l'objet d'une concertation active qui s'est traduite par une campagne d'information du public par l'intermédiaire :

- d'envoi de 224 questionnaires adressés aux exploitants ayant leur siège d'exploitation sur le territoire de la CCRDF, avec des plans à annoter (108 ont été retournés),
- d'un dossier de concertation consultable avec registre à disposition pour les remarques, à la communauté de communes et dans chaque mairie jusqu'au 02 juin 2016,
- des permanences dans chaque mairie avec des élus et des techniciens (12 permanences qui ont suscité la venue de 90 personnes et l'enregistrement de 110 remarques formulées par écrit),
- 6 réunions publiques et 1 ciné-débat organisés tout au long de l'étude de l'élaboration ont réuni 340 personnes,
- 11 parutions dans le Courrier de l'Ouest pour des articles sur le PLUi et pour les annonces des réunions, 8 articles sur le PLUi dans le bulletin communautaire Cap'Avenir,
- 1 page PLUi dédiée intitulée « Le projet de PLU intercommunal » a été régulièrement complétée sur le site internet communautaire. La page Actualités du site a été utilisée pour communiquer sur les temps forts de la concertation.

Il a été mis en œuvre une modalité complémentaire de la concertation, l'organisation d'ateliers BIMBY (Build In My BackYard, construire dans mon jardin) mis en place par le PNR Loire Anjou Touraine. Ainsi au cours d'ateliers, 111 personnes ont pu bénéficier d'un entretien d'une heure avec un architecte pour évoquer les projets qu'ils pouvaient avoir pour leur terrain.

Des rencontres ont eu lieu également, la plupart sur site, avec des porteurs de projet identifiés.

Le commissaire enquêteur souligne que cette concertation a été conduite avec beaucoup de pédagogie et le souci d'exhaustivité de l'information et la communication auprès du public.

3.2 Présentation de la Communauté de Communes

Situé au sud-est du département de Maine-et-Loire, à 40 km d'Angers, le territoire de la Communauté de communes peuplé environ de 13000 habitants aujourd'hui, s'organise principalement autour de la ville de Doué-la-Fontaine (7519 habitants) regroupant la majorité des services. Toutes les communes font partie du Grand Saumurois et du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine. Le maillage routier relie le territoire aux principales agglomérations du département et offre une position stratégique au croisement des axes Angers-Poitiers et Saumur-Cholet ce qui explique l'augmentation des déplacements pendulaires quotidiens vers Saumur, Montreuil-Bellay, voire le pôle d'emplois d'Angers.

Le territoire s'étend sur un plateau entre deux vallées : celle du Layon au sud et celle du Douet au nord. Traversé par le ruisseau des Fontaines dans lequel se jette le ruisseau du Douet, l'ensemble hydrographique fait partie au bassin versant du Layon.

La démographie y est dynamique et progresse à un rythme supérieur à celui du département tout entier et même deux fois plus que le territoire du SCoT du Grand Saumurois. La croissance est portée par l'installation de nouveaux habitants et un solde naturel devenu positif mais il s'accompagne de mouvements internes entre les communes du Douessin. Sous l'attirance des ménages les plus jeunes vers les communes péri-urbaines et la recherche des services de la ville par les plus âgés, la ville-centre de Doué montre une tendance à la stagnation démographique et au vieillissement de sa population.

En fin d'année 2011, l'activité agricole employait, sur un nombre d'exploitations toujours en diminution, 7% du total des emplois. La population active travaille également dans les entreprises de l'industrie et de la construction (28%), dans le commerce, les services divers et le transport (36%) mais aussi dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (28%).

Autour de la Cité de la Rose et du troglodytisme, au cœur du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, le territoire communautaire est touristique et également réputé pour ses vignobles, sa production de rosiers qui représente 60% environ de la production française, et ses pépinières.

3.3 Le Projet

Dans le respect des objectifs du développement durable fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, les orientations du PLUi s'adressent à la totalité de l'espace communautaire, de la ville-centre de Doué-la-Fontaine et des 11 communes environnantes.
C'est un projet de territoire qui dépasse le périmètre de la communauté de communes et aussi un projet politique porté par les élus, adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

→ Deux enjeux se dégagent du positionnement territorial

- « 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 et 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 contre toute concurrence ».

En fonction de ces enjeux, les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable sont :

- rééquilibrer le Bassin de vie du Douessin dans son fonctionnement
- développer un Habitat de qualité pour bien vivre ensemble
- valoriser le Patrimoine et préserver les ressources dans un objectif de Développement durable.

→ Des orientations stratégiques sont prises :

**** dans le projet de développement urbain***

- conforter le rayonnement et l'urbanité de Doué-la-Fontaine pour qu'elle puisse assumer pleinement son rôle de polarité douessine et de pôle secondaire du Saumurois. Pour cela, la revitalisation du centre-ville est nécessaire par une démarche globale touchant l'habitat mais aussi le commerce, les activités, la circulation ....
- proposer une offre modérée d'une soixantaine de logements neufs par an, soit environ 680 logements de plus à l'horizon 2027 (510 sur Doué et 170 sur les autres communes) et optimiser l'offre du parc immobilier existant,
- différer l'urbanisation de la 2ème partie du Fief Limousin au-delà de la vie du PLUi,
- améliorer et adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, qu'ils soient liés au souci de protéger l'environnement ou aux besoins des jeunes ménages, ou au vieillissement de la population,
- prendre en compte les besoins spécifiques de certains habitants (les jeunes, l'habitat léger, les gens du voyage).

**** dans les grandes lignes du volet Habitat***

Le PLUi intègre le Plan Local d'Habitat (PLH) d'où l'adjonction :

- d'un Plan d'Orientation et d'Actions (POA) qui comprend les mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et des transports, établi pour 6 ans au terme desquels il pourra être prorogé ou modifié au vu du bilan des actions sur la période 2017-2022,

En particulier, l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de type renouvellement urbain (RU) pendant 6 ans (2016-2022) prévoit la création de 106 logements conventionnés ANAH sur la totalité de la Communauté dont 64 à Doué-la-Fontaine,

- d'un plan de développement du parc de logements sociaux publics et privés pour atteindre 15% du parc total en 2027, soit 220 logements supplémentaires dans les 11 années à venir,
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoient les grands principes opposables d'organisation d'ensembles attendus sur un secteur donné et dont la durée de vie correspond à celle du PLUi.

**** dans le domaine du Développement Durable***

- le rythme très ralenti de consommation d'espace : l'objectif de diviser par 2 le rythme de consommation d'espace pour logements, activités et équipements, soit la consommation annuelle sur 2016-2027 de 6,66ha contre 15,7ha entre 2003 et 2013 (-60 ha), est dans la logique du futur SCoT.

- la densification du tissu urbain, outil au service de la réduction de la consommation foncière, varie avec des densités de 13 à 15 logements par hectare pour les communes hors Doué et de 22 à 14 logements par hectare sur Doué.

- la prise en compte de l'environnement : le projet de PLUi a inscrit le principe de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au PADD. Les paysages et le patrimoine sont pris en compte dans le PLUi : les 97 éléments de patrimoine identifiés ne peuvent être démolis en zones agricoles et naturelles et leur démolition dans les zones urbaines est soumise à un permis.

**** les risques et les nuisances*** sont pris en compte dans le PLUi (risque inondations, mouvements de terrains liés aux cavités souterraines, nuisances du bruit autoroutier, des produits liés à la culture de la vigne...) même s'ils ne sont pas homogènes sur l'ensemble du territoire.

**** le Règlement***

Même si l'élaboration du PLUi s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1er janvier 2016, la philosophie de ce document est :

- d'harmoniser, simplifier et améliorer la lisibilité des règles qui sont classées en 4 sections pour chaque zone du territoire,

- d'enregistrer les changements liés à la législation comme la disparition du COS par rapport à la loi ALUR, les nouveautés comme la Trame Verte et Bleue, la mise en place de nouvelles règles de préservation et de valorisation du patrimoine végétal et bâti comme les trames jardins à protéger ou les matériaux de couverture comme la tuile

- d'intégrer les OAP, leurs rôles et leurs portées.

Le Règlement décrit les différentes zones qui divisent le territoire et il apparaît que les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 4,5% de tout le territoire comme le démontre le tableau récapitulatif ci-après :

Zones	Surfaces en Ha	Par rapport au territoire
Zones Urbaines U	**855,9**	**4,1%**
Zones à Urbaniser AU	**81,6**	**0,4%**
1AU Habitat	19,8	
1AU Activités	28	
2AU Habitat	22,7	
2AU Activités	9,2	
2AU Commerces	1,9	
Zones Agricoles A	**15632,15**	**75,4%**
Dont STECAL	163,25	
Naturelle et Forestière	**4171**	**20,1%**
Dont STECAL	242,5	
TOTAL	**20740,7**	**100%**

4 - Le Dossier

4.1 Composition du dossier :

Le dossier proposé à l'enquête publique a été élaboré par les trois bureaux d'études suivants :

- URBAN'ISM, 9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
- THEMA ENVIRONNEMENT, ZA Aéropole – 165 rue Georges Guynemer – 44150 ANCENIS
- SOLIHA, 312 avenue René Gasnier – 49100 ANGERS.

Il est composé de 2 TOMES :

→ **TOME 1 dans lequel sont rangés de 00 à 05**

* 00 - Plans d'assemblage des planches cartographiques constitués de 2 planches au format A3 :
  - localisation des planches au 1/2000ème (les bourgs)
  - localisation des planches au 1/7500ème (les territoires communaux)
* 01 - Rapport de présentation composé de 3 volumes séparés :
  - 01a - le Diagnostic
  - 01b - l'Etat Initial de l'Environnement
  - 01c - Explications des choix, justifications du projet et des motifs de changement apportés
* 02 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
* 03 - Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
* 04 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA) - PLU *tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH)*
* 05 - Règlement, distinguant :
  - 05a – Règlement - Pièce écrite
  - 05b - Règlement - Pièces graphiques (11 plans au 1/7500ème et 14 plans au 1/2000ème)
  - 05c - Liste des emplacements réservés.

→ **TOME 2 dans lequel sont rangés les Documents Annexes de 06.1 à 06.13**

* 06.1 Annexes sanitaires
* 06.2 Plans du réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP - 11 plans au 1/7500ème)
* 06.3 Planches du réseau Eaux Usées (9 planches au 1/500ème et 2 planches au 1/1000ème)
* 06.4 Planches des zonages d'assainissement collectif (9 planches au 1/500ème et 2 planches au 1/1000ème)
* 06.5a Liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
* 06.5b Plans des Servitudes d'Utilité Publique (SUP – 11 plans au 1/7500ème)
* 06.6 Classement sonore des infrastructures terrestres
* 06.7 Bois et Forêts relevant du régime forestier
* 06.8 Zones humides pré localisées par la DREAL et le SAGE Layon-Aubance
* 06.9 Arrêté préfectoral dispensant d'évaluation environnementale le PLUi de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine

* 06.10 Avis des Personnes Publiques Associées et consultées (PPA)
* 06.11 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
* 06.12 Avis du Syndicat Mixte du Grand Saumurois quant à la demande de dérogation à l'application de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme
* 06.13 Note de présentation résumant le projet de PLUi au regard notamment de l'environnement.

4.2 Evaluation du Dossier

La composition de ce dossier est en conformité avec la réglementation en vigueur.
Les documents sont de bonne facture et leur rédaction très documentée et illustrée, permet une bonne compréhension du projet par un public averti.
Cependant, malgré la clarté de la présentation, de la typographie, les photographies en grand nombre et de bonne qualité, malgré l'organisation de chaque document avec un sommaire qui facilite la recherche des informations, l'ensemble est resté peu engageant à lire et peu accessible au plus grand nombre. Seuls les plans des bourgs et des quartiers de Doué ont retenu l'attention d'une grande partie du public. L'échelle était adaptée à la localisation facile des parcelles recherchées. Les 4 représentations graphiques de la ville de Doué ont constitué un outil apprécié. Les plans au 1/7500ème par contre sont restés illisibles et juste utiles pour la configuration générale des territoires.

> *Le dossier est complexe, en adéquation avec les exigences réglementaires, mais il faut cependant souligner l'effort de clarté et d'information consenti par le porteur du projet à l'égard du public.*

5 - Le rapport de présentation

Il se décline en 3 volumes ou Tomes

5.1 Le Diagnostic (Tome 1)

Le diagnostic du rapport de présentation procède sur 360 pages à un véritable état des lieux du territoire de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) du point de vue démographie et logement, économie et emploi, équipements et morphologie urbaine, et il sert de fondement aux grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Il décrit la situation actuelle du territoire ainsi que sa situation future afin d'apprécier les enjeux et les besoins. Il met en évidence ses forces et ses faiblesses.
La liste des thèmes qui doivent faire l'objet de ce diagnostic, est fixée par l'article L.151-3 du code de l'urbanisme.

5.1.1 Une démographie dynamique

En 2011, la CCRDF créée en 2001, compte 12 778 habitants dont 7 519 pour la seule commune de Doué et le nombre d'habitants continue à progresser à un rythme (+0,67%/an) supérieur à ceux des territoires environnants. Cette croissance démographique s'explique par son solde naturel devenu positif et aussi par son solde migratoire. De fait, la CCRDF semble attirer des Saumurois mais aussi des

ménages en provenance de Brissac-Quincé ou même de l'agglomération angevine. Elle s'accompagne également de mouvements internes entre les communes du Douessin.
Si la ville-centre de Doué connaît une stabilité démographique, les communes périphériques connaissent une augmentation du nombre d'habitants et un rajeunissement de leur population. Cette évolution vers les communes extérieures concerne les grands ménages avec enfants en quête d'accession à la maison individuelle et les catégories plus modestes alors que les personnes âgées cherchent plutôt à revenir dans la ville-centre pour tous les services qu'elle apporte.
Ces phénomènes de périurbanisation et de vieillissement, sont des paramètres essentiels pour l'évaluation des nouveaux programmes de logements (besoins quantitatifs et typologie des logements).

5.1.2 Les enjeux en matière d'habitat

En 2011, sur les 6003 logements recensés dans la Communauté de Communes, 3700 ont été construits avant 1975. On comptait 425 logements vacants (soit 7,1 %) en majorité sur la ville-centre de Doué puisqu'elle concentre 60,34% (près des 2/3) des logements de la CCRDF. Pour la plupart il s'agit de grands logements, appartements ou maisons individuelles, qui n'ont pas trouvé preneur dans le cas d'une acquisition ou qui ne font pas l'objet d'un projet de travaux ou de vente.

** Les besoins quantitatifs de production de nouveaux logements :*

Ceux-ci existent en raison de la démographie dynamique de la CCRDF et de l'évolution des modes de vie. Les nouveaux habitants préfèrent des logements plus récents, plus performants en matière d'énergie avec des aménagements intérieurs optimisés, tout confort. Les séparations des couples et la cohabitation qu'elles entrainent font émerger de nouveaux besoins de logements.
Malgré le creux de 2007-2012, la production moyenne a été de 78 logements neufs par an sur les 10 dernières années 2003/2013. Cette production a principalement servi au desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux habitants.

** Les besoins qualitatifs du parc de logements existant :*

Face à la concurrence du parc neuf, la réhabilitation du parc ancien est nécessaire et déjà entreprise grâce aux financements ANAH avec l'OPAH en cours de Revitalisation et de Développement, aussi bien pour les propriétaires privés que pour le parc HLM. Les travaux sont très largement orientés vers les économies d'énergie et vers le maintien à domicile. On peut y ajouter les travaux pour inconfort, 3% des logements en 2010 sur la CCRDF manquaient encore d'installations sanitaires. Entre 2007 et 2012, 200 logements ont ainsi été améliorés grâce aux aides de l'ANAH, tous types de travaux confondus.

Sur le plan locatif, qu'il soit public ou privé, il est nécessaire aussi de répondre aux besoins spécifiques des jeunes, célibataires ou en couples, des personnes isolées, des ouvriers et des saisonniers et tous ceux qui aujourd'hui ne peuvent plus envisager d'accéder à la propriété, les personnes résidant en habitat léger, les gens du voyage. Le besoin en logements de Type 2 est très important sur la CCRDF et concerne toutes les tranches d'âge. La demande est donc plutôt sociale et émane de personnes aux revenus modestes. Plus de 15% de la population de Doué-la-Fontaine en 2011 vivait sous le seuil de pauvreté.

** La nouvelle donne de l'habitat :*

Le développement de l'habitat entraine de la consommation foncière : 75,5 ha ont été consommés entre 2003 et 2013 pour produire environ 70 logements par an. Dans le contexte démographique et socio-économique actuel, La Communauté de Communes a réfléchi à un mode d'urbanisation plus économe pour la collectivité et pour les habitants. La localisation des logements à produire, doit répondre aussi aux souhaits de la demande pour qui le modèle dominant reste l'habitat individuel en pavillon individuel en accession ou en location. La production neuve devra s'adapter aux nouveaux modes d'habiter, le parc ancien également tout en assurant la continuité du développement démographique et socio-économique de la CCRDF.

5.1.3 L'économie locale

Situé aux carrefours routiers entre Angers, Saumur et Cholet, le territoire de la CCRDF est identifié comme un pôle secondaire à l'échelle du Grand Saumurois dans lequel la ville-centre regroupe 10% des emplois. La croissance du nombre d'emplois perdure mais elle est moins forte depuis 2011. Elle touche à la fois l'emploi salarié et la création d'entreprises individuelles. La hausse des déplacements pendulaires démontre que l'emploi se développe sur Saumur, sur Montreuil-Bellay et aussi vers Angers. Une grande partie des déplacements pour le travail s'effectue également des communes périphériques vers Doué. Si le tissu économique de la CCRDF est marqué par la faible taille des entreprises (93% des 1185 établissements avaient moins de 10 salariés en 2011), il y a pourtant quelques grandes entreprises locales (8) employant de 60 à 130 salariés.

** L'agriculture :*

C'est une composante majeure du douessin ; elle joue un rôle important dans le développement économique, social et culturel du territoire. L'agriculture ne fait pas que produire, elle génère aussi de l'activité tant en amont qu'en aval par l'importance des cultures spécialisées (rosiériculture, pépinières, viticulture, maraîchage) qui génère une forte valeur ajoutée pour le territoire.

** Le tourisme :*

Bénéficiant d'un positionnement territorial stratégique au carrefour de plusieurs routes touristiques et d'une notoriété basée sur des éléments devenus identitaires (le Bioparc, les Roses, les Troglodytes), le Douessin souhaite profiter de ses opportunités pour faire du tourisme un levier du développement économique global du territoire, chaque commune ayant sa pierre à apporter à l'édifice en la matière. L'enjeu pour ce potentiel économique est cependant d'être plus visible : l'offre est très dispersée sur le territoire et manque de visibilité depuis les axes importants.

** L'industrie et l'artisanat :*

Historiquement, le Douessin n'est pas une terre industrielle. Néanmoins, elle dispose de quelques entreprises installées depuis longue date sur le territoire et qui se développent. Il en est ainsi de La Verchéenne, aux Verchers-sur-Layon et de France Champignon sur Doué-la-Fontaine.
On compte 225 entreprises artisanales qui offrent environ 800 emplois. Souvent toutes petites entreprises, certaines comme l'entreprise Justeau sont importantes et profitent de l'ouverture du territoire sur des pôles conséquents comme Saumur, Angers et ceux de Touraine ou des Deux Sèvres. Des disponibilités foncières existent au sein des zones d'activités sur le territoire communautaire et l'offre est variée.

** Commerces :*

Sur tout le territoire de la CCRDF, sont recensés 92 points de vente dont 84 à Doué qui recense aussi la totalité des points de vente supérieurs à 300m^2. Globalement, le territoire communautaire jouit d'un bon niveau quantitatif et qualitatif en offres commerciales au regard de la taille des communes qui le composent. Cependant l'équilibre de cette offre est fragile car il risque de subir les conséquences de l'évolution du tissu commercial de l'agglomération saumuroise.

** Equipements et Services :*

Doué-la-Fontaine est bien identifiée comme ville-centre et comprend l'offre la plus importante en équipements et services de la CCRDF pour la santé, l'éducation, l'enfance, la famille, l'administration, le tertiaire et les commerces :

- Une grande partie des équipements sportifs et culturels est de compétence communautaire : 2 salles omnisports, 1 salle de sport, 1 centre aquatique, 1 stade, les équipements de loisir de plein air comme la coulée verte de Doué, l'école de musique intercommunale du Saumurois, le théâtre Philippe Noiret, la bibliothèque de Doué.
- Dans le domaine de la Santé, la ville-centre concentre les 3 établissements hospitaliers existants sur la CCRDF et aucun besoin nouveau n'est identifié pour les 10 ans à venir. L'absence de services de santé sur les autres communes de la CCRDF ne semble pas poser de problème en terme de fonctionnement dans la mesure où l'offre sur Doué est adaptée aux besoins.
- Suite au travail réalisé à l'échelle du territoire sur le transfert de compétences, un CCIAS a été mis en place. Il permet de mener une politique sociale et de couvrir les besoins en matière de formalités administratives et d'aides à caractère plus technique. Les CCAS des communes conservent les missions d'animation locale.
- Le territoire est desservi par le réseau ANJOUBUS et le TRANSPORT A LA DEMANDE du Conseil Général auxquels s'ajoute le Transport solidaire, complémentaire sur la base du bénévolat associatif.
- Les domaines concernant l'AEP et les EU, par leurs faiblesses sur certaines communes, soulèvent des enjeux importants : la prise en compte de l'évolution quantitative des besoins, la sécurisation de l'alimentation en eau potable, la salubrité publique des stations d'assainissement et la protection des milieux récepteurs.
- La qualité de la desserte numérique constitue un enjeu essentiel pour les 10 prochaines années pour les territoires ruraux parce que la révolution numérique est en marche dans tous les domaines et la fracture numérique existe vraiment dans les milieux ruraux. La démarche dans le développement de la desserte haut et très haut débit, a été enclenchée par le Conseil Départemental du Maine-et-Loire dès 2003 et un peu plus de 60% des lignes sont éligibles à une offre ADSL satisfaisante, mais 12% restent inéligibles.

5.2 L'Etat Initial de l'Environnement (Tome 2 - 195 pages)

5.2.1 la géographie physique du territoire Douessin

La topographie de la communauté de communes se caractérise globalement par un relief peu accidenté, excepté au niveau de la vallée du Layon qui entaille le plateau au sud et de la vallée du Douet au nord. La région de Doué-la-Fontaine se situant à la frontière entre Massif Armoricain et Bassin parisien, on peut distinguer 3 sous-unités géomorphologiques :

- au nord, un coteau ondulé aux pentes douces couvert localement de vignes et de boisements avec des altitudes approchant les 100m
- au centre la plaine calcaire du Douessin qui forme une vaste cuvette au relief très peu marqué dont les altitudes varient entre 50 et 80m
- au sud, la vallée du Layon dominée par des coteaux aux versants assez abrupts qui résultent du glissement le long d'une faille de la zone sédimentaire qui a rencontré ici le massif cristallin des Mauges.

Le territoire communal se situe dans la zone géologique de l'Anjou Blanc, c'est-à-dire occupée à l'ère secondaire par la mer des Faluns qui a laissé place à une épaisse couche de calcaire coquillier. Les sols sédimentaires sableux perméables du Cénomanien ont donc marqué l'habitat de cette région qui est propice au troglodytisme.

De nombreuses carrières de falun ont été exploitées et le sont encore. Les faluns fournissent un excellent matériau comme sable à bâtir pour la construction des routes. La présence de cavités souterraines (carrières, caves, habitats troglodytiques) résulte de l'exploitation d'un falun plus compact utilisé comme pierre à bâtir.

L'environnement calcaire est propice à l'infiltration des eaux de pluie. La nappe du Cénomanien est la principale ressource en eau à l'échelle du département et elle constitue un potentiel qu'il faut préserver. Les sols présentent des potentiels agronomiques variables en fonction de la nature du sous-sol :

- les calcaires, les craies, le tuffeau sont consacrés à la céréaliculture
- les sols sableux sont couverts de bois et de prairies
- les terrains argilo-siliceux sont propices à la viticulture.

Le territoire de la communauté de communes se caractérise par un réseau hydrographique dense localisé principalement sur le bassin versant amont du Layon qui traverse la partie sud du territoire. L'extrémité nord-est dépend du bassin versant du Thouet. Ce territoire est donc concerné par les périmètres des SAGE de ces deux rivières.

Le climat général est un climat de transition, entre le climat océanique vers la côte atlantique et le climat continental plus marqué sur la Touraine. Les vents dominants sont les vents d'ouest, les vents d'est sont moins fréquents mais plus froids et secs.

5.2.2 Les caractéristiques paysagères, naturelles et agricoles du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes est très fortement marqué par son caractère agricole et par la vigne auxquelles s'ajoutent des steppes herbacées et des friches calcaires, des prairies naturelles pâturées ou de fauche, des boisements.

* Les cultures sont présentes dans la plaine douessine où elles occupent la majeure partie du territoire : production céréalière de maïs, blé, mais également production d'oléo-protéagineux sur des grandes parcelles interrompues par les routes. Ce sont des milieux à très faible biodiversité par les méthodes culturales employées.

Les vignes sont présentes sur les coteaux surplombant la vallée du Layon et dans leur partie basse occupée par les formations boisées au nord du territoire (Les Ulmes). Ces terres viticoles n'ont qu'un faible intérêt écologique à cause du caractère intensif de la culture.

* Les haies bocagères :

Le linéaire de haie est inégalement réparti. Le réseau est présent sous la forme d'un maillage morcelé et déstructuré constitué d'arbres jeunes, chênes, frênes, noisetiers et pruneliers, sureaux, églantiers. Paysage non adapté à l'activité agricole d'aujourd'hui car les haies sont une entrave, le bocage est en déclin. Cependant les bienfaits des haies sont nombreux sur le plan écologique et il convient de les préserver et les valoriser. Un diagnostic est en cours, réalisé par la Chambre d'Agriculture.

* Les boisements sont bien représentés, surtout dans la partie Nord (massif forestier de Milly : peuplement de feuillus, plantations de résineux et des peuplements mixtes). On peut ajouter les parcs des châteaux et propriétés et les espaces ornementaux qui sont autant de relais pour la faune et la flore.

* Les unités paysagères de la CCRDF (recensées dans l'Atlas des paysages du département, 3 sous-unités de l'unité paysagère du Saumurois) distinguent :

- l'unité paysagère Nord : clairières et ondulations boisées des contreforts du Saumurois : dominance de la forêt avec clairières cultivées et ponctuellement habitées
- l'unité paysagère du centre : la plaine céréalière douessine, paysages ouverts avec infrastructures marquantes (routes, réseaux électriques), hameaux de caractère à urbanisation dense, développement de la ville Doué
- le couloir du Layon au sud, unité paysagère des coteaux viticoles aux paysages ouverts, couverts de lignes graphiques et des prairies bocagères au cœur de la vallée qui ferment le paysage.

L'enjeu pour le territoire est donc d'intégrer les extensions urbaines dans un paysage de bourgs, de hameaux et de bâtiments agricoles et de protéger le patrimoine bâti existant tout en accueillant de nouvelles constructions.

5.2.3 La Biodiversité

L'ensemble du territoire communautaire, tout comme les 141 communes qui en font partie, est inclus dans le territoire du Parc Naturel Régional (PNR) Loire Anjou Touraine créé en 1996 et qui a renouvelé en 2008 sa charte pour la période 2008-2020.

Les 3 axes de la Charte devant être pris en compte dans le zonage du PLUi, sont :

- Des patrimoines pour les générations futures
- Un développement économique respectueux des équilibres écologiques et humains
- Un territoire responsable et dynamique ouvert à la coopération.

Le territoire de la CCRDF bénéficie également de nombreuses et diverses protections :

* 2 SCAP (Stratégie nationale de Création d'Aires Protégées)
  - SCAP100 : Plaine et carrières des Douces
  - SCAP145 : Château d'Echeuilly, dans la vallée du Layon
* 4 ZNIEFF de type II et 4 ZNIEFF de type I
* 5 ENS (Espaces Naturels Sensibles) déterminés par le Conseil Départemental du Maine-et-Loire
* 1 inventaire du patrimoine géologique à caractère informatif

Le territoire communautaire n'est directement concerné par aucun site NATURA 2000.
La communauté de communes n'a pas engagé d'inventaire des zones humides. Elle se réfère à la pré-localisation établie par la DREAL qui couvre tout le territoire, et à celle établie par le syndicat mixte du Layon dans le périmètre du SAGE Loire-Aubance.

La Trame Verte et Bleue est constituée d'une composante bleue se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte se rapportant aux milieux terrestres. Elle s'appuie sur la définition sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil défini par la loi Grenelle II visant à diminuer la fragmentation écologique du territoire en préservant les continuités écologiques entre des réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques.
Le SRCE des pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015 a identifié sur le territoire douessin, comme réservoirs de biodiversité :

- Le complexe de boisements nord
- La plaine des Douces
- La vallée du Layon
- Le bois de la Lande au sud des Verchers-sur-Layon
- Le bois de Vaillé au sud de St Georges-sur-Layon.

5.2.4 Le Patrimoine

Le territoire comprend 18 édifices inscrits au titre de la législation des MH et 2 édifices classés au titre de la législation des MH. Certains de ces édifices sont protégés par le périmètre des 500 m mais les périmètres établis à ce jour ne permettent pas toujours de couvrir les secteurs possédant une forte densité de patrimoine intéressant, mais non protégé.

Le patrimoine bâti du territoire est extrêmement riche : ont été ainsi recensés 495 bâtiments. Certains de ces édifices sont aujourd'hui réhabilités mais d'autres s'endommagent parce que non utilisés. Le territoire est également riche en « petit patrimoine » : dolmens, porches, loges, croix, puits...et nombreux murs à Doué et dans les domaines viticoles.

Le patrimoine troglodytique en plaine est la clé de voûte de l'identité de la partie Nord du territoire. Ce particularisme laissé de côté pendant plusieurs décennies, redevient attractif pour de l'habitat et pour le développement d'activités touristiques.

L'enjeu dans ce domaine riche et vaste qu'est le patrimoine, est la confrontation directe entre les éléments des nouveaux bâtis avec ceux de l'architecture traditionnelle. Tout l'enjeu est de parvenir à « faire dialoguer ensembles des architectures différentes ».

5.2.5 Les énergies renouvelables

Désormais, avec la Loi Grenelle 2 du 29 juin 2010, les enjeux de la planification urbaine et les documents d'urbanisme sont complétés pour tenir compte des problématiques climatiques et énergétiques des documents suivants :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) fixe aux horizons 2020 et 2050 les orientations pour diviser par quatre les Gaz à Effet de Serre (GES), pour prévenir, réduire la

pollution atmosphérique, pour développer un potentiel d'énergies renouvelables. Le programme régional des Pays de Loire est ambitieux.

- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du PNR adopté en 2007, a les ambitions suivantes en 2050 :

* améliorer les performances énergétiques de l'habitat (diviser par 7 les GES issus du bâti)
* développer les productions d'énergies renouvelables (à multiplier par 10): la filière Bois-énergie, la production d'énergie solaire thermique et voltaïque, l'éolien
* diviser par 3 les GES issus des transports et le CO2 issu du secteur agricole
* planter des haies et maintenir les prairies, fixatrices de carbone.

5.2.6 Les risques et nuisances

** Les risques naturels :*

La CCRDF connaît bien les aléas des risques naturels auxquels elle est confrontée. Par la présence du Layon et de ses affluents, elle est confrontée au risque inondation. Par sa géologie, elle est confrontée au risque de mouvements de terrains liés aux cavités.

Le Layon a fait l'objet d'un atlas des zones inondables (octobre 2006) qui n'a pas de valeur réglementaire. Les 3 communes qui le bordent sont concernées par le risque inondation mais les enjeux, variables d'une commune à l'autre, visent la sécurité des biens et des personnes et font de ces lieux des secteurs à préserver de toute urbanisation nouvelle.
Selon l'Atlas des cavités souterraines du Saumurois, la plupart des communes de la CCRDF présente des niveaux d'aléa faible à moyen et les enjeux sont les mêmes que pour le risque inondation.
Les autres risques naturels (retrait et gonflement des argiles, sismicité) permettent d'ajuster les orientations des projets et d'adapter les prescriptions réglementaires. Pour les feux de forêts dont le risque est très élevé sur les communes du Nord, l'enjeu est de préserver ces secteurs de toute urbanisation nouvelle.

** Les risques industriels et technologiques :*

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) mentionne que le territoire de la communauté de communes, n'est pas concerné par des risques technologiques. Les risques ne peuvent être que
- de type minier,
- liés à des transports dangereux, à la présence d'ICPE
- liés à des sites et des sols pollués : sur des terrains laissés sans usage depuis longtemps, des pollutions oubliées peuvent être découvertes à l'occasion de nouvelles implantations industrielles ou nouvelles habitations. Cela appelle une réponse adaptée à ces enjeux qui sont au croisement des préoccupations de santé publique, de protection d'environnement et d'utilisation durable de l'espace.

** Les nuisances sonores :*

La gêne vis à vis du bruit est affaire d'individu, de situation, de durée. Toutefois, il est admis qu'il y a gêne lorsqu'il perturbe les activités habituelles. Les infrastructures terrestres sont sources de bruits qui sont classées en réponse à la loi relative à la lutte contre le bruit. Il s'agit en particulier des routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour. Ainsi, les riverains de la RD 960 au sud de Doué tout comme les riverains à Concourson-sur-Layon sont concernés par de fortes nuisances.

5.3 La justification des choix retenus (Tome 3 – 214 pages)

L'objectif de ce tome 3 est d'expliquer les raisons qui ont conduit à l'élaboration du PADD : le choix de la limitation de la consommation foncière, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les motifs de la délimitation des zones et de leurs règles et ceux des orientations d'aménagement et de programmation. On ne pourra pas dire que ces choix sont compatibles avec le SCoT puisque ce dernier n'est pas encore approuvé. Par contre, l'élaboration du PLUi s'est appuyée sur les orientations de la charte du PNR Loire Anjou Touraine.

5.3.1 Explications des choix retenus pour établir le PADD

Le PADD du PLUi communautaire traduit le projet politique porté par les élus du Douessin : il répond bien sûr aux enjeux identifiés pour le territoire en particulier aux attentes en matière d'habitat, et il tient naturellement compte des cadrages législatifs et règlementaires et des enjeux d'échelle supra-communale. Plusieurs enjeux se retrouvent donc derrières les choix retenus :

-non seulement donner les moyens à la ville-centre de Doué d'assurer le rayonnement sur l'ensemble de son bassin de vie mais aussi affirmer fortement l'arrimage de la CCRDF dans le Grand Saumurois sans se faire absorber comme couronne saumuroise,

- mais aussi , parce que le PLUi a valeur de PLH et que le Douessin est engagé dans un Agenda 21 et une AVAP (Aire de Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et qu'il est aussi lauréat d'appels à projets sur des thématiques de développement durable et de revitalisation de centres bourgs,

l'avenir de ce territoire doit donc s'écrire selon 3 grands axes :

- AXE 1 : Conforter le rôle de la ville-centre comme catalyseur des énergies locales
- AXE 2 : Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble
- AXE 3 : Développement durable, valorisation patrimoniale et préservation des ressources

5.3.2 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

→ La donne générale a changé parce que les piliers incontournables d'un projet de PLUi sont désormais

- la modération de consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain
- la densification des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain,

Mais aussi, compte tenu d'une part que la notion de cohérence est indispensable dans l'intégration des sites à aménager au tissu urbain existant, et que d'autre part le territoire n'est pas homogène, le développement de celui-ci doit être différencié, adapté et respecter les capacités de mutations du tissu urbain communautaire.

→ En rapprochant les potentiels de densification et de renouvellement urbain des besoins résidentiels et économiques, il apparaît que les besoins en logements pour la période 2016-2027 s'élèvent à 680 logements dont 510 sur Doué et 170 dans les communes, mais il est nécessaire pour satisfaire les

besoins économiques de prendre 37 ha en dehors des zones bâties alors que les besoins en logements sont réalisés au sein de l'enveloppe bâtie.

→ La limitation de la consommation foncière s'explique par le choix qui a été fait de diviser globalement par 2 le rythme antérieur de consommation d'espace et de se fixer ainsi 6,66 ha/an pour tous usages confondus.
Le total de la consommation foncière théorique étant de 24,44 ha pour l'habitat, de 6,7 ha pour les équipements et de 37 ha pour les activités, le montant global est de 68,14 ha sur 11 ans. Il est considéré que l'objectif du rythme annuel de 6,19 ha est ainsi atteint.

5.3.3 Motifs retenus pour élaborer le POA et les OAP

→ La CCRDF a intégré le PLH dans son PLUi pour respecter les objectifs énoncés à l'art. L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Cette intégration du PLH se traduit certes par un enrichissement du contenu des différentes pièces du PLUi et elle induit également deux pièces supplémentaires :

- le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) volet Habitat ; il contient la déclinaison des orientations figurant dans le PADD en matière d'Habitat. Ainsi l'axe 2 du PADD « un habitat de qualité pour bien vivre ensemble » se décline en 13 actions dans le POA.
- les OAP qui intègrent les éléments liés ou opposables aux actions et opérations d'aménagement à échéance 2027.

→ Les OAP aménagement répondent aux dispositions de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme. Elles seront réalisées pour :
- tous les sites identifiés comme des potentiels de densification pour organiser l'habitat et ne pas gaspiller le foncier, en cohérence avec le tissu urbain environnant, tant en termes de programme que de déplacements,
- pour toutes zones à Urbaniser, c'est-à-dire les zones 1AUh pour l'habitat et 1AUy pour les activités. Les zones 2AUh, non encore ouvertes à l'urbanisation ne font pas l'objet d'OAP, à l'exception de la zone 2AUh du Fief Limousin par souci de cohérence avec la zone 1AUh contiguë.

Les OAP Habitat portent essentiellement sur des secteurs de faible dimension (moins de 2 ha) car elles se font dans le cadre de la densification et dans des communes de petite taille, hors Doué où le Fief Limousin porte au total sur environ 22,5 ha.
Les OAP activités sont aussi d'ampleur variable, de 1 ha pour la ZA à créer à St Georges à 17,3 ha pour l'extension de la ZA de la Saulaie à Doué.

Le règlement intègrera les éléments de mise en œuvre nécessaire aux opérations.

5.3.4 Motifs retenus pour la délimitation des zones et de leurs règles

Le futur PLUi, document unique à l'échelle des 11 communes, succède à 9 documents d'urbanisme (1 carte communale et 8 PLU différents). Le projet de règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine. L'ensemble des dispositions

règlementaires respectent les règles de la nouvelle donne de l'occupation foncière tout en répondant aux besoins d'une population croissante.

➢ *La nomenclature des zones du PLUi et la justification des secteurs créés*

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines U, à urbaniser AU, agricoles en A et naturelles et forestières en N. Chaque zone générique comprend des zones spécifiques parfois divisées en sous-secteurs correspondant aux spécificités du territoire de la CCRDF.

❖ **Les zones urbaines, dites zones U**, correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de spécifier leur utilisation, on distingue :

*** Zone UA** : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne (centre-ville de Doué et centres bourgs) caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UAa : constructions à équiper d'un assainissement non collectif

UAa(p) : sensibilité patrimoniale forte (village Rochemenier)

UA (p) : sensibilité patrimoniale forte et de centralité avec des dispositions spécifiques sur les occupations du sol, le stationnement et la hauteur des constructions (centre-ville de Doué)

UAh : réglementation spécifique sur la hauteur maximale des constructions (villages de Douces, Soulanger et La Chapelle à Doué, centre-bourg de Concourson)

* Zone UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines aux formes moins figées que l'urbanisation ancienne. Cette zone est équipée des équipements publics en majeure partie. Bien que bâtie dans sa grande majorité, cette zone recèle des espaces intéressants en terme de densification avec mise en place de plusieurs OAP.

UBa : constructions à équiper d'un assainissement non collectif

*** Zone UC :** zone principalement à vocation de commerces et de services. Elle correspond aux espaces commerciaux périphériques de la ville de Doué-la-Fontaine (Petite Champagne). Desservie par les équipements publics, elle est concernée par la présence d'entités archéologiques et de zones sous-cavées.

*** Zone UE :** zone à vocation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping (pôles sportifs et de loisirs de la coulée verte à Doué, bourg de Denezé et St Georges). Zone desservie par les équipements publics nécessaires, partiellement concernée par la présence de zones sous-cavées.

*** Zone UY :** zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts de loisirs, de bureaux, d'équipement (zones la Saulaie, les Fougerons, La Croix st Marc, Les Justices, les Rochettes, les Fontaines)

UYa : constructions à équiper d'un assainissement non collectif

❖**Les zones à urbaniser dites zones AU** correspondent à des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue :

*** Zone 1AU :** zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées à court terme parce que les équipements existent à la périphérie immédiate de la zone et ils sont en capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions ; les sites de la zone 1AU ont fait l'objet d'investigations au titre des zones humides qui n'ont pas révélé la présence de zones humides.

secteur 1AUh, à vocation dominante d'habitat couvert par une OAP

secteur 1AUy, à vocation d'activités couvert par une OAP

*** Zone 2AU :** zone à urbaniser mais non constructible dans l'immédiat car elle est subordonnée à l'insuffisance des équipements en périphérie pour desservir de nouvelles constructions

secteur 2AUh, à vocation dominante d'habitat

secteur 2AUyc, à vocation de commerces et de services.

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement à moyen et long terme des communes de la région de Doué-la-Fontaine.

❖ **Les zones agricoles, dites zones A,** sont constituées par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. De nombreux secteurs existent et se différencient par leurs indices :

* Secteur **Ap** pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictifs que ce que permet le règlement de la zone A générique, notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,

* Secteur **Avp** pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictifs que ce que permet le règlement de la zone A générique, notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de très grande qualité qu'il convient de préserver (AOC Coteaux de Saumur, Coteaux du Layon et Anjou-Villages),

* Secteur **Av** pour identifier les autres terroirs viticoles (AOC Saumur et AOC Anjou), cela permet de prendre conscience de l'intérêt agronomique des parcelles concernées.

* Secteur **AS** pour identifier sur la frange Sud de l'l'Agglomération de Doué, le secteur agricole réservé aux activités de pépinière et rosiers,

La zone A peut faire l'objet de **STECAL** (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil limitées) dont l'objectif est de tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus :

* Secteur **At** pour les activités et/ou hébergement touristiques pour lesquels est mis en place un règlement très ciblé : At1 Hébergement en roulotte à Cru (Meigné)

At2 Le Village de Forges

At3 Projet d'hébergements insolites à Linières (Brigné)

* Secteur **Ab** reconnaissant des sites existants de sédentarisation des gens du voyage

* Secteur **Ac** autorisant les carrières au niveau d'un site aujourd'hui non exploité mais présentant un potentiel très intéressant comme les blocs de grison utilisés en réhabilitation du bâti traditionnel douessin (Le Clos Melon à Doué),

* Secteur **Ah**, dont la finalité est de permettre le maintien d'une vie dans les hameaux à travers la réappropriation du bâti existant. En revanche, la création ex-nihilo en neuf d'une nouvelle habitation

ou d'une nouvelle activité artisanale n'est pas possible. Le but est bien de maintenir une mixité fonctionnelle au sein de ces hameaux,

* Secteur **Ak**, aire d'accueil existant et projet de terrain de passage des gens du voyage (Doué)

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

* Secteur **Az** concerne les stations d'épuration.

❖ **Les zones naturelles et forestières, dites zones N,** sont constituées par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver et restaurer, soit de la nécessité de prévenir les risques et en particulier les crues.

* Secteur **Nf**, pour identifier les grands massifs boisés du territoire

La zone N peut faire l'objet de **STECAL** (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil limitées) dont l'objectif est de tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus :

*Secteur **Nd**, pour identifier les grandes propriétés (château, manoir....) et leur permettre une certaine ouverture en termes de changement de destination ainsi qu'une extension limitée des bâtiments existants, ce qui ne serait pas possible hors STECAL : 18 propriétés ont ainsi été répertoriées de cette manière dans le PLUi,

* Secteur **Nj** pour identifier des ensembles de jardins familiaux localisés aux franges de l'urbanisation (Doué et St Georges),

* Secteur **Nl** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et détente implantées dans un environnement naturel (plans d'eau, aires de loisirs, stade, terrain de paintball),

* Secteur **Nlc** , autorisant les terrains de camping et quelques extensions possibles sur les terrains résidentiels de loisirs des 2 campings existants à St Georges et Concourson,

* Secteur **Np**, protégeant et valorisant les sites et monuments à caractère patrimonial implantés sur Doué,

* Secteur **Nr**, identifiant les sites existants et potentiels nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (Linières à Brigné ou le Clos Melon à Doué),

* Secteur **Nt**, identifiant les activités touristiques pour lesquels un règlement très ciblé est mis en place : Nt1 Terre de Roses/ L'Escale des Minières (Doué)
Nt2 les Chemins de la Rose (Doué)

* Sous-secteur **Ntz/Ntza**, correspondant au site du Bioparc sur Doué, pour lequel un règlement spécifique a été édicté,

* Secteur **Nw**, permettant la mise en place d'un champ photovoltaïque en lieu et place de l'ancienne décharge de Montfort,

* Secteur **Nx**, pour les activités reconnaissant les espaces de manœuvre utilisés par l'AFPA à Doué nécessitant d'y autoriser affouillements et exhaussements,

* Secteur Ny, pour les activités sur des sites pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution tout en restant compatible avec la vocation naturelle de la zone (Louresse-Rochemenier),

* Secteur Nz, pour les stations d'assainissement.

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

investigations ont été menées dans le cadre du PLU dans les secteurs Nlc et Nd qui ont révélé la présence de zones humides ainsi identifiées au Règlement.

Au niveau des zones A et N, comme le permet l'art. L.151-11 du CU, ont été identifiés au règlement « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Ainsi, 38 bâtiments ont été identifiés pour ouvrir le changement à d'autres usages de façon très encadrée cependant.

L'indice (t) a été créé pour indiquer, sur l'ensemble du zonage, la spécificité propre aux 3 communes du Layon (Les Verchers, St Georges et Concourson) de l'utilisation de la tuile canal ou « tige de botte » comme matériau de couverture.

➢ *Les dispositions particulières figurant au règlement*

- La protection de la trame végétale et du patrimoine paysager :

* Au titre des espaces boisés classés (EBC)

Le territoire de la CCRDF dispose d'une part significative de boisements concentrée au Nord, à l'Ouest et un peu au Sud. Il s'agit de forêts communales ou de bois privés qui pourraient être soumis à la stricte application des art. L.113-1 et 113-2 du CU concernant les EBC. La Communauté, consciente du rôle économique de la forêt, et à la demande du Centre Régional de la Propriété Foncière, a décidé de n'utiliser cette dénomination que pour les boisements présentant un intérêt écologique et paysager.

Sont ainsi protégés dans le PLUi, 1102 ha au titre des EBC.

* Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (CU)

Pour protéger des boisements, des parcs, des jardins et des haies, cet article est un outil utilisé par la CCRDF pour protéger diverses formations végétales ou des espaces de respiration essentiellement au niveau des espaces urbanisé existants, mais aussi au niveau de quelques ensembles bâtis présents au sein de l'espace agricole. L'objectif est de maintenir des continuités écologiques, préserver patrimoine végétal et bâti, présence de poumons verts participant de la trame verte et bleue.
L'important quand cet outil est utilisé en zone urbaine est surtout de ne pas permettre la réalisation d'une construction principale car elle viendrait altérer l'entité protégée.

Eléments ainsi protégés : 13 arbres isolés
134 km de haies
59,5 ha de parcs et jardins
50,4 ha de bois
22 ha de terrains cultivés.

- La prise en compte des enjeux agricoles :

C'est l'application de l'article cité ci-dessus qui a permis cette prise en compte des terrains cultivés en zone urbaine, de parcs et jardins et bois en limite d'un espace agricole. A cet article s'ajoute la mise en

place, en rapport avec la Charte Agriculture et Urbanisme du département, d'une marge de recul de 20 m pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines situées sur des zones en contact avec des terroirs viticoles faisant l'objet d'une AOP.

- La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager
Deux figurés complémentaires ont été utilisés au titre de l'article L.151-19 du CU : les pointillés rouges pour représenter les murs protégés (1,2km) et les étoiles rouges pour le patrimoine protégé.

- Les zones de sensibilité archéologique
Elles sont représentées sur les cartes par un symbole rond et mentionnées dans le règlement écrit.

- La protection des zones humides et des mares :
Celles-ci sont reportées sur un plan annexé au dossier de PLUi.

- La prise en compte des risques et des nuisances :

En dehors des risques de mouvements de terrains et des inondations, figure également au Règlement, l'identification des axes portant classement d'infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores : ainsi, le classement à grande circulation de la RD960 (Saumur/Cholet) et de la RD761 (contournement de Doué), se traduit par le report, en dehors des espaces urbanisés, de la marge de recul de 75m de l'axe de ces voies.

- Les emplacements réservés (ER) :

Au sens de l'article L.151-41 du CU, 30 ER ont été définis au profit des différentes communes de CCRDF et du Conseil Départemental du Maine-et-Loire et représentés sur le règlement graphique.

- Les OAP

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°03 du dossier PLUi.

➢ *Récapitulatif des éléments révisés*

Situation en hectares des zones au PLUi 2016

Zones	Surfaces en Ha	Par rapport au territoire
Zones Urbaines U	**855,9**	**4,1%**
UA/UB	691,2	
UE	30,8	
UY	110,1	
UC	23,8	
Zones à Urbaniser AU	**81,6**	**0,4%**
1AU	47,8	
1AU Habitat	19,8	
1AU Activités	28	
2AU	33,8	
2AU Habitat	22,7	
2AU Activités	9,2	
2AU Commerces	1,9	
Zones Agricoles A	**15 632,15**	**75,4%**
Zone A stricte	15 468,9	
STECAL	163,25	
Naturelle et Forestière	**4 171**	**20,1%**
Zone N stricte	3 928,5	
STECAL	242,5	
TOTAL	**20 740,7**	100%

La comparaison des surfaces projetées au PLUi 2016 avec les surfaces antérieures des autres PLU est difficile et risque d'être peu fiable compte tenu de la diversité antérieure des documents d'urbanisme de chaque commune. On ne peut que mettre en évidence les évolutions suivantes :

- l'ensemble des zones à urbaniser baisse très fortement,
- les zones urbaines baissent également significativement ce qui s'explique surtout par le reclassement de nombreux hameaux, précédemment constructibles, en secteur Ah ne permettant que l'évolution du bâti existant,
- les zones agricoles augmentent de manière significative par la baisse des zones à urbaniser et des zones urbaines et aussi par le basculement de surfaces de N en A,
- la zone N s'inscrit en négatif de ce qui vient d'être écrit pour la zone A.

5.3.5 Effets et Incidences prévisibles du PLUi sur l'environnement

Par décision en date du 27 mai 2016, la DREAL des Pays-de-la-Loire a émis l'avis de non-soumission du PLUi à l'évaluation environnementale. Il n'en demeure pas moins que la prise en considération des

enjeux environnementaux a contribué aux choix de développement et d'aménagement du territoire pour définir un projet de développement durable.
L'analyse qui en est faite dans le Tome 3 du dossier de présentation est réalisée conformément à l'article R.151-1 du Code de l'urbanisme : les incidences du PLUi sur les zones les plus directement touchées (zones à urbaniser ou zones concernées par des aménagements) y sont détaillées. C'est ensuite les incidences des différentes orientations du PADD, du zonage et du règlement écrit qui sont présentées, au regard des thématiques environnementales abordées dans l'état initial.

5.3.6 Analyse des résultats

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation liste les indicateurs (11) nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi. Afin de valider l'évaluation environnementale faite avant le PLU et l'état de l'environnement *in fine,* il convient de mettre en place dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation, un suivi des effets de la mise en œuvre du projet par les outils d'évaluation que sont les indicateurs mentionnés ci-dessus.

6 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est certes la clé de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il donne de façon simple une information claire mais fournie sur le territoire. Ce n'est pas un document opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement mais le règlement, les OAP et POA, eux opposables, constituent la traduction des axes et des objectifs qui y sont définis.

Le PADD, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement et, parce qu'il est à l'origine des règles qui seront inscrites au PLUi, il fait l'objet d'un débat qui doit être largement partagé, prévu par la loi, au sein du conseil communautaire et de chaque conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi au sein du conseil communautaire. Les deux débats en conseil communautaire, les 9 septembre 2015 et 23 mars 2016, ont été précédés par des débats en conseils municipaux.

Le PADD décline 3 grands axes fondateurs stratégiques correspondant aux idées fortes des enjeux du territoire douessin, complétées par 12 objectifs constituant les résolutions déterminées pour celui-ci.

Axe 1 : UN BASSIN DE VIE À RÉÉQUILIBRER DANS SON FONCTIONNEMENT, UNE VILLE-CENTRE À CONFORTER DANS SON RÔLE DE CATALYSEUR DES ÉNERGIES LOCALES

Objectif 1 : Une ville-centre confortée et une armature urbaine hiérarchisée pour une structure démographique équilibrée
Le territoire doit poursuivre sa progression démographique mais la ville-centre doit stopper son érosion. Pour y ramener des habitants, une politique ambitieuse du logement doit être accompagnée d'une politique de revitalisation du centre. Les communes périphériques, hiérarchisées entre elles, doivent maîtriser leur évolution démographique en adéquation avec leurs infrastructures existantes.

Objectif 2 : Des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale de développement d'une économie diversifiée.
L'agriculture est une composante majeure du Douessin qui produit et génère de l'activité tant en amont qu'en aval. Il faut maintenir cette spécificité du territoire à travers une agriculture très diversifiée s'appuyant sur des cultures spécialisées pourvoyeuse d'emplois.
Le tourisme doit être un levier du développement économique global en valorisant les sites et leur développement et en confortant la mixité de l'offre en hébergement.
Le développement du site de France Champignon de Doué est une opportunité pour renforcer une vocation industrielle encore timide sur le Douessin. L'offre foncière économique doit accompagner le développement du tissu artisanal et tertiaire autant sur Doué que sur les polarités secondaires.

Objectif 3 : Une desserte numérique de qualité au service du développement global du territoire
Le territoire a besoin du développement d'un maillage par liaisons douces entre bourgs et ville centre, et à l'intérieur de l'agglomération douessine. Le site de la gare routière à réaménager doit servir à revitaliser le centre et dans la limite des capacités financières des collectivités, les dessertes des zones d'activités et du territoire restent toujours un enjeu important.
L'amélioration ou le développement de la desserte numérique nécessite la priorisation des actions à entreprendre pour équiper zones d'activités et populations du territoire.

Axe 2 : UN HABITAT DE QUALITÉ POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

Objectif 1 : Accroître le parc de logements par une politique volontariste de réinvestissement de tous les centres-bourgs
Il est attendu la création de 680 logements à l'horizon 2027 sur la communauté de communes quelle que soit la façon de les produire et leur destination.

Objectif 2 : Améliorer et adapter le parc existant à l'évolution des modes de vie du Douessin
Cinq actions à mettre en place dont promouvoir l'accessibilité des logements, équipements et espaces publics, favoriser l'émergence d'une offre abordable pour les primo-accédants, accompagner les efforts des propriétaires pour la réalisation d'économies d'énergie, éradiquer les logements insalubres.

Objectif 3 : Prendre en compte les besoins spécifiques de certains habitants
Le dispositif d'accueil et d'habitat proposé aux gens du voyage, les installations d'habitats légers et les logements pour les jeunes, toutes ces situations sont à compléter.

Objectif 4 : Accompagner le changement des politiques habitat par une ingénierie appropriée
Pour atteindre les objectifs précédents, les pratiques d'aménagement et d'urbanisme doivent être accompagnées. Le PLH élaboré en même temps que le PLUi sera l'occasion de mettre en

place des outils appropriés pour animer le programme et pour faire émerger des opérations immobilières d'un autre type.

Axe 3 : LIGNES DIRECTRICES DU PROJET DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

L'objectif de diminuer de 50% le rythme de consommation de l'espace doit permettre de restituer une centaine d'hectares aux zones agricoles et naturelles. Il a pour corollaire, la densification dans les centres urbains pour répondre aux 40% des besoins en neuf pour la ville-centre et 30% sur les autres communes. La nouvelle réglementation de l'habitat dans les hameaux, en dehors des exceptions, va également dans le sens de la diminution de la consommation foncière et limitera l'éloignement de la population du centre des services et activités. Les densités variant de 16 à 18 logements/ha sont mutualisables dans le PLUi qui peut prendre en compte le cas échéant de contraintes urbaines ou techniques.

Objectif 2 : La valorisation du patrimoine, un atout

Aujourd'hui, le patrimoine est une notion élargie, « bâti, culturel et naturel » ; le valoriser c'est en faire un moteur pour l'attractivité du territoire et un axe de développement. Terroirs viticoles classés, production de rosiers, réservoirs de biodiversité, autant d'éléments du patrimoine protégés et valorisés par le PLUi.

Le patrimoine géologique du Douessin est totalement atypique car il faut aller à sa rencontre, il ne se voit pas. Pour le protéger davantage, la mise en place d'une AVAP parallèlement à l'élaboration du PLUi, est une politique ambitieuse. Celle-ci intègre également les orientations pour que le territoire obtienne la reconnaissance de sa valorisation touristique.

Objectif 3 : Richesse écologique et Activités humaines

La CCRDF dispose de nombreux sites biologiques majeurs et complémentaires, abritant une biodiversité connue parfois très spécifique qu'il faut donc protéger. Les fonctionnalités des corridors de qualité (haies, ripisylves) doivent être maintenues ou restaurées, en particulier celui du Layon.

L'eau est un enjeu primordial qu'il faut préserver en établissant des schémas d'assainissement des eaux usées pour la moitié des communes et d'une manière générale avec la prise en compte de la capacité des réseaux dans le choix des sites de développement urbain.

Objectif 4 : Vers un territoire à énergie positive

Consciente du problème des GES, la Communauté de communes s'est engagée dans un Agenda 21 parallèlement au PLUi et dans de nombreuses actions ponctuelles dont « Territoire à énergie positive » pour laquelle elle a été retenue en 2014. La collectivité entend ainsi continuer et accélérer le mouvement de développement des énergies renouvelables par un mix énergétique en termes de sources et dimensionnement des projets, tout en cherchant à optimiser les consommations énergétiques existantes liées à la voiture, aux équipements domestiques et aux mentalités.

Objectif 5 : Risques et Nuisances

Le Douessin est principalement soumis aux risques inondations, mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, feux de forêts, tassement différentiel des sols argileux et séisme ainsi que les risques transport de matières dangereuses mais ces risques ne sont pas homogènes sur l'ensemble des communes.

7 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Comme il est déjà expliqué dans la partie 5.3.2 de ce rapport, les OAP aménagement répondent aux dispositions de l'art.L.151-7 du code de l'urbanisme et elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, assurer le développement de la commune, favoriser la mixité fonctionnelle. Dans le cadre de ce PLUi, elles ont été réalisées sur toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AUh pour l'habitat et 1AUy pour les activités).

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°3 OAP. Elles se présentent sous la forme d'un schéma sur fond de photographie aérienne, avec des principes d'aménagement représentés graphiquement et un programme écrit.
L'objectif des OAP est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés afin d'aboutir à une organisation cohérente. Le niveau de précision des orientations varie mais on trouve des informations récurrentes sur tous les schémas concernant les superficies, les dessertes routières, l'orientation des faitages, la densité, la typologie des logements.
Plusieurs OAP exigent que l'opération se fasse d'un seul tenant pour des raisons de cohérence et c'est une bonne chose également pour les riverains et les futurs habitants.

Le tableau récapitulatif ci-après permet de comptabiliser 34 OAP Habitat sur 30,81 ha (13 sur Doué) et 4 OAP Activités sur 30,77 ha. La mixité sociale n'est présente que sur 8 OAP.

Pour la compréhension du tableau, quelques explications concernant les abréviations :

- la typologie renseigne sur les types d'habitat :
  - HI pour habitat individuel,
  - HI + G pour habitat individuel voire individuel groupé,
  - IG pour individuel groupé,
  - C pour collectif,
- en hectare est exprimée la surface effective des OAP
- en logement pour le nombre de logements prévus
- mixité renseigne pour la proportion de Logements Locatifs Aidés, LLA

Liste ci-après des OAP aménagement réalisées pour le projet du PLUi :

Communes	Adresse	typologie	hectare	Densité	Logement	Phasage	mixité
Brigné	St Aignan	HI	0,61	12	7	1 seul tenant	non
	La Croix Blanche	HI	0,41	12	5	1 seul tenant	non
Concourson	Les Petites Ouches	HI	0,53	12	6	1 seul tenant	non
	Routedes Verchers	HI	0,35	15	5	1 seul tenant	non
	ChemindeFontaine	HI + IG	1,08	14	15	1 seul tenant	30% LLA
Dénezé	Ancien stade	HI + G	1,23	12	15	selon desserte	30 % LLA
	Les Mousseaux	HI + G	0,57	12	7	1 seul tenant	non
Doué	Fief Limousin 1	HI + G +C	9,6	21	200	1 seul tenant	20% LLA
	Porte du Chateau	HI + G +C	0,82	14	10	1 seul tenant	non
	La Seigneurerie	HI + G	0,24	14	3	1 seul tenant	non
	Rue des tilleuls	HI + G	0,65	14	9	1 seul tenant	non
	Rue des Douces	HI + G	0,67	14	9	selon desserte	non
	Moulin Cartier	HI + G	0,34	14	5	1 seul tenant	non
	Routede Montreuil	HI + G	0,8	14	11	1 seul tenant	non
	La Perception	HI plots	0,6	30	18	1 seul tenant	non
	Rue d'Argenton	HI + G	0,6	14	8	1 seul tenant	non
	Route de Gennes	HI + G	0,72	14	10	1 seul tenant	non
	Blanchisseries	HI + G	0,52	14	7	1 seul tenant	non
	Rue de Cholet	IG	0,32	20	6	1 seul tenant	100%LLA
	Soulanger	IG	0,41	14	6	1 seul tenant	non
	ZA la Saulaie	Activités	16,6			selon desserte	
Forges	Les Epinettes	HI + IG	0,78	15	12	1 seul tenant	25% LLA
	La Chenevotière	HI + G	0,14	14	2	1 seul tenant	non
Les Ulmes	Centre bourg	HI + G	0,8	14	11	1 seul tenant	non
	La Rue	HI	0,35	12	4	1 seul tenant	non
LesVerchers	ZA les Fontaines	Activités	5,19			Pas obligation	
Louresse Ro	Le Dahou	HI + G	0,94	15	14	Selon la voie	35% LLA
	Rue du Parc Nord	HI + G	0,76	15	11	1 seul tenant	non
	Rue du Parc Sud	HI	0,62	15	9	1 seul tenant	non
	Impasse Lauriers	HI + G	0,9	12	11	1 seul tenant	40% LLA
	Rue de la Chapelle	HI + G	0,55	12	7	1 seul tenant	non
	ZA les Justices	Activités	8			Pas obligation	
Meigné	Derrière l'Eglise	HI	0,81	13	11	1 seul tenant	non
	Les Chênes	HI	1	14	14	1 seul tenant	non
St Georges	Rue du Canal de Mr	HI + G	0,26	12	3	1 seul tenant	non
	Le Clos Davy	HI + G	0,93	13	12	selon chemin	30% LLA
	Rue Châtelaison	HI + G	0,9	12	11	selon desserte	non
	ZA à créer	Activités	0,98			selon desserte	
TOTAUX	34 OAP Habitat 4 OAP Activités		30,81ha 30,77ha	Moy 14,35	489 logements		8=LLA OAP

8 - Le Règlement et les annexes

Un règlement détermine les conditions d'utilisation des sols dans les différentes zones distinguées sur un territoire déterminé.
Le PLUi comporte un règlement qui s'applique sur la totalité du territoire des 11 communes de la Région de Doué-la-Fontaine. Etabli conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, il comprend un règlement écrit et un règlement graphique. Toutes les règles édictées dans ce document (écrit ou graphique) sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.
Cf 5.3.4

9 - L'Avis de l'Autorité Environnementale

→ Par arrêté n°2015-109 en date du 26 octobre 2015, la Préfète du département de Maine-et-Loire a donné délégation de signature à Madame la Directrice de la DREAL des Pays-de-La-Loire qui a signé la décision de la Préfète en date du 27 mai 2016 pour avis de non soumission du PLUi à évaluation environnementale. Cette décision est relative à la demande d'examen au cas par cas en application des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme.

Et parce que :

- le territoire de la CCRDF ne comporte pas de site Natura 2000 et qu'il est par ailleurs inclus en totalité dans le PNR Loire Anjou Touraine,
- le territoire est concerné par deux SCAP et par quatre ZNIEFF de type 2
- les objectifs du scénario retenu pour le développement de l'habitat paraissent cohérents au regard de l'évolution démographique souhaitée,
- qu'une AVAP est mise en œuvre parallèlement au PLUi
- que les objectifs en matière de développement de l'habitat et de consommation foncière sont recevables
- que les travaux sur les ouvrages d'assainissement vont être nécessaires
- qu'il n'y a pas de projet d'infrastructure majeur envisagé à ce stade sur le territoire concerné par le PLUi
- que le PLUi sera conforme à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

10 – L'Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et PPConsultées

En application des articles L.153-9, L.153-16, L.151-12 et 151-13 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont participé à la phase de concertation et ont été appelées à donner leur avis :

- L'État : la Préfecture, la Direction territoriale des Territoires (DDT), la Commission Départementale de la Préservation, des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) l'Agence Régionale de Santé (ARS),

- le Département de Maine-et-Loire,
- la Région des Pays-de-la-Loire,
- l'institut National de l'Origine et de la Qualité,
- Le Syndicat mixte du Grand Saumurois
- Le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine
- La Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Maine-et-Loire
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Les PPA, dès la délibération du 20 décembre 2012 ont été associées de façon collégiale à plusieurs reprises :

- Document d'association de l'Etat au PLUi en date du 15 septembre 2014
- Délibération complémentaire du 25 février 2015 à celle du 20/12/2012
- Délibérations des 9 septembre 2015 et 23 mars 2016 pour l'élaboration du PADD
- Ateliers thématiques et Concertations spécifiques avec la Chambre d'agriculture, le représentant de l'INAO les 28/05/2015 et le 23/02/2016 en phase PADD et en phase traduction réglementaire.

Après consultation, les PPA ont rendu les avis suivants :

Préfecture Maine-et-Loire	Avis Favorable sous réserves	13/09/2016
CDPENAF	Avis Favorable avec réserves	12/09/2016
ARS	Avis Favorable avec une réserve	28/07/2016
Région Pays-de-la-Loire	Pas d'observations	12/07/2016
Département Maine-et-Loire	Avis Favorable sous réserves	04/08/2016
Chambre d'Agriculture Maine-et-Loire	Avis Favorable sous réserves	13/09/2016
INAO	Avis Réservé	07/07/2016
CCI Maine-et-Loire	Avis Favorable	12/09/2016
PNR Loire Anjou Touraine	Avis Favorable	21/09/2016
Syndicat Mixte du Grand Saumurois Demande de dérogation Avis PLUi	 Avis Favorable Avis Favorable	 17/06/2016 19/09/2016

Les délibérations des communes :

Communes	Avis	Date délibération
Bureau Syndicat Mixte du Grand Saumurois	Avis Favorable	17/06/2016
Saint Georges sur Layon	Avis Favorable	05/07/2016
Forges	Avis Favorable	11/07/2016
Doué-la-Fontaine	Avis Favorable	08/09/2016
Montfort	Approbation à l'unanimité	09/09/2016
Saumur agglo	Avis favorable	13/09/2016

La Préfète de Maine-et-Loire

Elle donne un avis favorable, au nom de l'Etat, sur le projet de PLUi de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées dans son avis et dans l'annexe technique. Dans le cadre des articles R.104-28 et R.104-32 du code de l'urbanisme, le dossier de PLUi n'est pas soumis à évaluation environnementale mais cette décision ne dispense pas des consultations administratives et des procédures des consultations publiques.

1 – Sur le projet de développement urbain et la consommation foncière

Si l'accroissement a été de +0,67% sur la période 1999 à 2010, l'évolution démographique envisagée reste réaliste en affichant une poursuite de la tendance en terme de croissance démographique de +0,5% par an. Pour y faire face, la consommation très ralentie d'espace pour l'habitat d'environ 6,6 ha dans les 13 prochaines années contre 15,7 ha pour la période 2003-2013 est dans la logique du projet de SCoT, et cela conforte la ville de Doué, ville-centre, comme polarité (7 500 habitants et 58% de la population) ainsi que trois pôles relais à l'intérieur du territoire (Louresse-Rochemenier, St-Georges-Sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon).
Les besoins en logements sont estimés à 680 (510 pour la ville-centre et 170 pour les 10 autres communes). Le processus de densification en prévoit 400 à l'intérieur des centres et 300 créés en extension des enveloppes urbaines sur environ 24 ha de terres agricoles, la densité de logements variant de 12 à 21 à l'hectare. Une certaine dérogation aux obligations de densité est possible si la consommation est plus vertueuse que prévu.
L'Etat pense que « .... *Cet espace* (seconde partie du Fief Limousin 13 ha et 222 logements) *a été classé en zone à urbaniser à long terme sans être comptabilisé dans le potentiel de consommation d'espace agricole... Cette opération est à intégrer dans le décompte du potentiel en extension de l'enveloppe urbaine ou à afficher en secteur Ap, zone agricole protégée... Pour une meilleure lisibilité de la consommation d'espaces, un tableau compléterait très utilement le document de la page 57 du tome 1 du dossier... »*

En matière d'activités économiques, **l'Etat** demande que « *... le PLUi devra faire apparaître les efforts en matière de modération de la consommation d'espaces et affiner le calcul des besoins en matière d'activités notamment à la Saulaie à Doué-la-Fontaine. »*
La zone artisanale d'un hectare prévue à St-Georges-sur-Layon ex-nihilo, hors pôle, n'est pas compatible avec le projet de SCoT du Grand Saumurois
L'ETAT demande que *« A défaut d'une justification sérieusement argumentée…l'implantation et le projet d'extension de ces zones d'activité sur Louresse-Rochemenier et Les Verchers-sur-Layon seront supprimés, voire réduits aux Verchers »*

Le mauvais fonctionnement de l'assainissement est un frein au développement de l'urbanisation. **L'Etat** sera vigilant à ce que, dans les communes comme à Doué, « *l'amélioration de la filière de traitement des eaux usées constitue un préalable à tout accueil de population nouvelle : un zonage 2AU sera plus approprié et de manière générale.... un schéma directeur est indispensable pour les différents*

systèmes d'assainissement... » et **L'Etat** demande que les stations des communes situées en zones inondables soient étudiées.

2 - Sur le volet habitat

La revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine s'appuiera sur une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de type de renouvellement urbain (RU) pendant 6 ans (2016-2022) qui prévoit 106 logements conventionnés ANAH sur la communauté de communes dont 64 sur Doué. Compte tenu d'une augmentation élevée, **l'Etat** demande que *le bilan de l'OPAH précédente devra apparaître et être mis en perspective avec les objectifs de la future OPAH.*

3 – Sur la prise en compte de l'environnement

Biodiversité :
Le projet de PLUi a pris la mesure de la protection des différentes zones naturelles d'intérêt en inscrivant le principe de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Zones humides :
L'Etat demande que *La rédaction du PLUi devra être très claire sur les limites de leur inventaire* qui a été fait à deux niveaux différents : au niveau de l'ensemble de la communauté de communes à partir des données existantes et au niveau des zones à urbaniser qui sont les seules à avoir fait l'objet de sondages pédologiques exploités par la police de l'eau pour délimiter les zones humides.

Forêt :
L'Etat pense que, de manière générale, les descriptifs des massifs forestiers sont trop succincts et mériteraient d'être complétés. Les bois résineux, à l'identique des feuillus et des haies doivent être protégés selon leur intérêt, tout comme les peupleraies et les pinèdes. Il est important d'alimenter la filière bois énergie et la consommation de bois des particuliers dans l'objectif de la mise en place d'un réseau de chaleur.
Pour le risque feux de forêts, la probabilité d'un incendie est calculée avec le DDRM 2013 qui entraîne une baisse sur la qualification des aléas : ainsi, les communes sont classées de « sensibilité moyenne à sensibilité très faible à l'incendie ».

Paysages et patrimoine :
L'Etat pense que ces éléments sont bien pris en compte dans le projet : 97 éléments ont été identifiés et 1,2km de murs sont protégés dans les OAP. Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est en cours d'étude sur le territoire de la CCRDF.

Sur les formes urbaines et les déplacements :
Le projet de PLUi propose des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les zones ouvertes à l'urbanisation immédiate. Celles-ci manquent d'objectif général et de priorités pour les hiérarchiser....

L'Etat demande que *Le document devra faire apparaître le niveau de priorité des différentes opérations... Il serait souhaitable que des critères concernant les niveaux de voirie soient explicités.*

Sur les risques et nuisances :

Les risques, naturels ou technologiques sont bien pris en compte dans le document.

L'Etat demande que le nouveau classement sonore révisé soit pris en compte après son approbation fin 2016.

L'Etat demande que pour prévenir une absence totale de nuisances sonores vis-à-vis des riverains des entreprises qui s'installeront sur la zone du Fief Limousin, celle-ci doit être imposée dans l'article 1AU2.

L'Etat demande de veiller aux nuisances engendrées pour les futurs habitants de la RD 960 à l'entrée de Concourson-sur-Layon.

4 – Annexe technique

Elle rassemble toutes les observations visant à améliorer la bonne compréhension et la qualité juridique du projet. Elle énumère par thèmes, les oublis, les erreurs, elle précise les OAP dans les communes. Elle rappelle que à partir du 1er janvier 2020, les documents d'urbanisme, pour être exécutoires devront être publiés par le GPU en respectant le standard CNIG.

La CDPENAF,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable :

- sur les dispositions relatives aux extensions et aux annexes des habitations existantes et sur la délimitation des secteurs de tailles et de capacité limitées en zones A et N

et

- sur l'arrêt de projet du PLUi au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières (Art. L112-1 du code rural).

La CDPENAF émet les réserves suivantes concernant :

- l'habitat : classer la seconde tranche de la ZAC du Fief Limousin à Doué-la-Fontaine soit en 2AU, soit en Ap, soit en A,
- des activités : faire apparaître les efforts de modération de la consommation d'espaces et préciser les besoins en matières d'activités, en particulier sur St-Georges-sur-Layon, Louresse-Rochemenier, Les Verchers-sur-Layon, la zone de la Saulaie à Doué.

L'ARS,

L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable sous réserve que l'inadéquation entre le développement urbain pressenti et les capacités épuratoires de l'assainissement soit prise en compte. Elle émet également plusieurs remarques qui, tout en restant mineures, devraient pourtant être intégrées au rapport de présentation.

L'eau potable :

Certaines propriétés ne sont pas raccordées à l'adduction publique sur la commune de Brigné

L'assainissement :

Certaines des stations d'épuration de la CCRDF fonctionnent mal et des travaux doivent être menés à Louresse-Rochemenier, Les Ulmes et Doué.

L'appellation de ces équipements en Nz sur les plans de zonage est à appliquer systématiquement à la place de Az.

Les cartes de zonage de l'assainissement collectif ne renseignent pas sur les extensions envisagées pour ce réseau. Un rectificatif est donc nécessaire.

Le radon :

Le périmètre de la CCRDF est concerné par le risque radon. Le rapport de présentation ne fait pas mention de l'existence de ce risque.

Les nuisances sonores :

L'article 1AU2 page 69 du règlement écrit devrait imposer une absence totale d'émergence de nuisances sonores vis-à-vis des riverains des entreprises da zone du Fief Limousin à Doué-la-Fontaine.

Les OAP :

Une réflexion en amont, sur la gestion de l'espace à urbaniser proche de la salle des fêtes à Dénezé, serait pertinente pour éviter d'éventuelles nuisances sonores liées à l'utilisation de la salle.

L'extension du Fief Limousin avec ses 200 logements aurait besoin d'un phasage pour gérer au mieux l'arrivée de ses habitants et les besoins en établissements scolaires.

A St-Georges-sur-Layon, il conviendrait de réfléchir à la conversion en agriculture biologique des vignes situées auprès des zones d'habitation.

Traitement des déchets :

Deux anciennes décharges brutes sont recensées sur le périmètre de la CCRDF, à Montfort et à Concourson-sur-Layon. Il est essentiel que ces lieux soient parfaitement identifiés par un zonage spécifique, comme le STECAL Nr prévu au règlement et réservé au stockage de déchets.

Champs magnétiques :

Le risque sanitaire se situe non seulement au niveau des lignes électriques mais aussi au voisinage des transformateurs. Selon les recommandations de l'ANSES, le ou les transformateurs prévus en zones 1AU doivent être positionnés à une distance suffisante des habitations les plus proches pour que l'exposition des populations riveraines reste à tout moment inférieure à 1 microTesla.

Enjeux de santé :

Le vieillissement des habitants du territoire du PLUi est réel et ce point est soulevé dans le rapport de présentation. Les statistiques fournies sur la santé et son personnel sont issues du diagnostic du SCoT de Grand Saumurois. Elles mériteraient d'être affinées pour coller au mieux à la réalité locale.

Le POA du projet s'inscrit parfaitement dans le Contrat Local de Santé (CLS) mis en œuvre à l'échelle du Grand Saumurois, en particulier la réflexion sur l'adaptation du parc ancien de logements au vieillissement de la population locale.

Le Département de Maine-et-Loire

Le département émet un avis favorable au projet de PLUi sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

- Sur la thématique de l'habitat

La commune des Verchers-sur-Layon déclarée commune relais par la présence de commerces et de services de proximité est cependant la seule pour laquelle n'a pas été identifiée de zone 1AU. Le rapport de présentation devrait expliquer mieux comment cette commune pourra remplir son rôle de commune relais d'autant plus qu'elle est entourée de hameaux identifiés en STECAL (Ah) qui n'autorisent pas les constructions nouvelles.

- Sur les gens du voyage

Comme il est distingué l'habitat des gens du voyage en situation de sédentarisation et l'accueil pour les gens du voyage de passage, il est vivement conseillé d'identifier dans le PLUi un (ou plusieurs) secteur(s) pour l'habitat permanent qui ne soi(en)t pas à proximité d'une aire de petit passage pour les gens du voyage itinérants.
Il serait nécessaire d'harmoniser dans les différentes pièces du PLUi, les appellations lorsqu'il s'agit de caravanes et d'aires de passage.

- Sur les routes départementales

La déviation de Concourson-sur-Layon citée dans le PADD fait partie des opérations routières qui sont en étude. Prévue dans le plan de zonage, sa réalisation n'est pas encore programmée. Compte tenu du développement prévu de la zone d'activités de la Saulaie sur Doué-la-Fontaine, il conviendrait de prévoir l'accès de cette extension par l'échangeur de la route de Gennes pour désengorger le giratoire sud de la Saulaie.

- Sur le commerce

La possibilité de création d'activités d'hôtellerie/restauration aurait plus sa place en zone AU (revitalisation du centre-ville et développement de l'activité touristique) plutôt qu'en zone UC où ne pourraient être autorisées que l'extension d'activités déjà existantes.

- Sur l'aménagement numérique

Le SMO Anjou Numérique est compétent pour créer les infrastructures de réseaux et de services locaux de communications électroniques. Il conviendrait de le nommer dans le PADD.
Il est proposé de rédiger les articles 16 de la manière suivante : *« Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme) ».*

- Sur l'assainissement

Nécessité d'engager avant toute extension des stations, un diagnostic et un schéma directeur aux Ulmes et à Louresse-Rochemenier.

La Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserves des observations suivantes qui portent essentiellement sur le règlement écrit.

- Le PADD

La chambre consulaire apprécie que 100 ha actuellement classés en zone urbanisable dans les documents d'urbanisme soient reclassés en zone agricole dans le projet de PLUi. Elle adhère aux orientations qui accordent une grande importance aux possibilités d'évolution des sièges agricoles. Par contre, elle demande la suppression de la mention trop réductrice (page 12) concernant le rôle de l'agriculture biologique dans les projets de diversification agricole.

- Les OAP

La Chambre d'agriculture reconnaît que les aménagements nécessaires ont été retranscrits. Il reste encore à demander que la zone tampon située en limite ouest du secteur de Louresse (Rue du Parc-Sud) soit renforcée par des aménagements paysagers à défaut de pouvoir y aménager une bande tampon de 20 mètres.

- le règlement graphique

Alors que l'ensemble des observations émises avant l'arrêt de projet ont été prises en compte, il reste encore 3 remarques :
* à Montfort, sur quel projet se justifie l'existence de la zone Nl consommatrice d'espace agricole ?
* à Louresse-Rochemenier, dans le village de Launay, la zone Ah qui a été créée, ne doit pas être maintenue car elle peut générer des contraintes supplémentaires pour les exploitations existantes.
* Aux Verchers-sur-Layon, il est demandé que la frange située à l'ouest du village d'Argentay, soit reclassée de Ap(t) en A(t).

- le règlement écrit

* Les activités autorisées dans les STECAL (Ah) n'ont pas vocation à être développées en zone agricole. Il est demandé que les possibilités de changement de destination pour les vocations « d'activités artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de services » soient retirées du règlement.
* La chambre d'agriculture souhaite que les logements et les annexes aient les possibilités d'extension et de construction dans les zones Av, A(t), Av(t) et A.

- Les zones humides (zones A et N)

Il est demandé d'inscrire dans le règlement *« les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à **l'activité agricole** et aux occupations et utilisations du sol admis dans la zone »* afin de lever toute ambiguïté quant à la nécessité de permettre l'accès à l'eau pour l'irrigation.

L'INAO

La délégation territoriale Val de Loire émet un avis réservé à l'encontre de ce projet. Toutes les requêtes et observations qu'il a formulées sur le règlement écrit doivent être prises en compte, à savoir :
* les zones tampons prévues entre les zones U et les zones à vocation viticole concernent la zone U,

* les futures unités de production d'énergie renouvelable devront être interdites en zone Av,
* les aires de production ne pouvant pas être délocalisées, toute disparition d'une parcelle de vignes classées en AOP est une perte irrémédiable pour le vignoble. Il en est ainsi sur les communes de :

- Les Ulmes (trop d'extension en A au détriment des parcelles Avp 291,4p),
- Les Verchers-sur-Layon (disparition des parcelles 134 et 136)
- St-Georges-sur-Layon (réintégration nécessaire de la parcelle 15 en Avp)
- Concourson-sur-Layon (réintégration nécessaire des parcelles 117 et 48 en Av)
- Montfort (classement en Avp des parcelles 37,42,43,146,133,131,150,270,281,29 par anticipation).

L'INAO s'étonne que 7 OAP soient prévues sur la commune de Louresse-Rochemenier.

La CCI Maine-et-Loire

La CCI émet un avis favorable : les entreprises et leurs activités sont bien intégrées dans le PADD. Les activités commerciales, touristiques et industrielles et l'offre foncière ont été traitées de façon transversale et qualitative.

La création des zones Ay et Ny permettra d'encadrer et limiter le développement d'entreprises isolées sans lien avec le milieu agricole ou naturel.

La Cci approuve l'identification d'un STECAL (Ntz/Ntza) propre au Bioparc qui intègre le projet de développement envisagé et qui conforte son rôle de locomotive touristique pour l'ensemble du département.

Le Parc Naturel Régional, Loire Anjou Touraine

Le PNR émet un avis favorable.
Il apprécie la prise en compte des éléments proposés par plusieurs membres de l'équipe du Parc, en particulier l'identification de la plaine des Douces dans la trame verte et bleue comme zone d'une biodiversité remarquable.
Il apprécie également les retombées positives de la démarche BIMBY qu'il a proposée et qui a permis de travailler sur une densification intelligente et concertée du tissu urbain.

Le Grand Saumurois

Le Syndicat Mixte du Grand Saumurois porteur du SCoT émet un avis favorable parce que les choix exprimés par le projet concourent à réduire l'empreinte foncière, à préserver l'environnement et l'agriculture, et à répondre aux objectifs déclinés sur le pôle douessin dans le cadre du SCoT prochainement arrêté.

11 - Organisation et Déroulement de l'enquête

11.1 Les conditions pratiques d'organisation :

Alors que la décision de désignation du TA est parvenue le 8 juillet 2016 au commissaire enquêteur, il n'y a pas eu de réunion en juillet, hormis une rapide entrevue le 12 juillet, aux bureaux du Département rue Hanneloup à Angers avec Monsieur BINOS, Directeur du Pôle Aménagement Durable du Territoire à la Communauté de Communes de Région de Doué-la-Fontaine, et le commissaire pour récupérer un exemplaire papier du PLUi, presque complet. Les contraintes de la période estivale à venir ont fait que les principales décisions concernant les modalités de l'organisation de l'enquête ont été prises par téléphone et par courriels avant la mi-juillet. Il fallait convenir des dates de l'enquête, des dates de permanence, et du contenu de l'arrêté communautaire pour enquête.

Compte tenu du calendrier serré entre l'approbation du PLUi, la dissolution de la CRDF et la création de la Commune nouvelle de Doué-en-Anjou avant la fin d'année 2016, les dates de l'enquête publique ont été fixées du 21 septembre 2016 au 21 octobre 2016. En harmonisant les dates de permanence avec les jours et heures d'ouverture des communes du territoire communautaire, 2 scénarios ont été proposés :

- 1 permanence de 2 heures dans chaque commune et 2 permanences de 3 heures sur Doué-la-Fontaine, soit 26 heures de permanences sur 12 lieux et 6 dates,
- 6 permanences de 3 heures sur les pôles central et secondaires au PADD (Doué et Comcom, St Georges, Louresse –Rochemenier et Les Verchers) soit 18 heures de permanence sur 6 lieux et 6 dates.

Le commissaire enquêteur a préféré tenir des permanences moins longues en durée mais sur toutes les communes pour se rendre compte sur place des réalités locales et pour parcourir, à ces occasions, le territoire de la collectivité. Le calendrier des permanences ainsi que la délibération d'arrêt du PLUi du 20 juin 2016 et le projet d'arrêté d'enquête ont été envoyées au commissaire enquêteur suppléant dès le 15 juillet 2016.

Les dates étant fixées, l'arrêté d'enquête a été mis en préparation. Après accord du commissaire enquêteur, il a été signé le 26 août 2016 par Monsieur PATTÉE, maire de Doué et président de la communauté de communes.

De même, la parution aux Annonces légales étant prévue avant le 2 septembre au plus tard, le commissaire enquêteur a donné son accord pour le texte des annonces qui sont parues dans les journaux du Courrier de l'Ouest et Ouest France les 1er septembre 2016 et 22 septembre 2016, conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête. Le commissaire a fait également son choix sur les variantes A2 et A3 proposées pour les avis d'enquête destinés aux permanences.

Dès le 31 août 2016, les consignes d'affichage ont été portées à la connaissance des élus des communes pour que l'affichage soit en place au plus tard le 5 septembre 2016 dans les mairies et sur le terrain. Monsieur BINOS s'est lui-même investi pour compléter l'affichage sur les secteurs à urbaniser. Ainsi 59 panneaux d'avis d'enquête plastifiés ont été posés sur le terrain des OAP. Certains d'entre eux ont été emportés ou déplacés par les coups de vent dans les jours qui ont suivi la pose mais les consignes ont été données aux élus pour que la vérification du maintien soit faite sur tous les lieux des panneaux, pour contrer les intempéries et les malversations.

Dès le 5 septembre également, des « flyers » pour les différentes dates des permanences, ont été mis à la disposition du public dans les mairies.

Le rendez-vous fixé au 07 septembre 2016 au siège de la Communauté de communes, a réuni de 10 à 13h, le commissaire enquêteur et Messieurs Pattée et Binos pour la présentation du nouveau document d'urbanisme et sa philosophie, la méthode de travail utilisée pour son élaboration, les enjeux du territoire, les satisfactions sans omettre les problèmes rencontrés ....
Monsieur MICHEAUD, vice-président de la Communauté de communes, chargé de l'aménagement du territoire, s'est joint à eux en fin d'entretien. Le commissaire regrette qu'il n'y ait pas eu de visites préalables sur le terrain comme elle l'avait souhaité. Le commissaire les fera le jour des permanences.

Le commissaire enquêteur est revenu dans les bureaux de la collectivité, 49 boulevard Savary à Doué-la-Fontaine, le 19 septembre 2016 de 9h30 à 16h30 sans interruption, pour parapher tous les documents des 12 dossiers de PLUi et ouvrir les 12 registres d'enquête prévus pour chaque lieu de permanence, ce qui représente 600 documents à signer. L'ouverture de l'enquête publique ayant lieu au siège de la Communauté, la salle de réunion a été disposée pour accueillir le public. Une Info locale est parue, le jour d'ouverture de l'enquête, dans le Courrier de l'Ouest pour rappeler les jours, heures et lieux des permanences.

11.2 Le Déroulement de l'enquête

Du mercredi 21 septembre à 9h (ouverture de l'enquête)) au vendredi 21 octobre 2016 à 19h (fermeture de l'enquête), soit pendant 31 jours consécutifs, le commissaire a tenu 12 permanences dans 11 localités différentes. Aucun incident n'est à déclarer. Elles se sont déroulées les :

- mercredi 21 septembre 2016, de 9h à 12h au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine
- mercredi 21 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie des Ulmes
- mardi 27 septembre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Forges
- mardi 27 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie de Saint-Georges-sur-Layon
- mardi 27 septembre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Dénezé-sous-Doué
- le samedi 1er octobre 2016, de 9h à 12h à la mairie de Doué-la-Fontaine
- le vendredi 7 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Montfort
- le vendredi 7 octobre 2016, de 15h à 17h à la mairie des Verchers-sur-Layon
- le jeudi 13 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Louresse-Rochemenier
- le jeudi 13 octobre 2016, de 14h30 à 16h30 à la mairie de Brigné
- le vendredi 21 octobre, de 14h à 16h à la mairie de Concourson-sur-Layon
- le vendredi 21 octobre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Meigné.

La publicité de l'enquête auprès du public a été faite :

- par voie d'annonces légales et d'articles dans les journaux locaux, Ouest-France et le Courrier de l'Ouest
- par affichage sur le terrain et dans toutes les mairies concernées par le projet
- par « flyers » à la disposition de la population dans les mairies
- sur le site Internet de la CCRDF (www.cc-douelafontaine.com)

Le public s'est bien mobilisé pour consulter surtout les documents de règlement graphique de chaque commune. En dehors de Doué-la-Fontaine, la commune qui a reçu le plus grand nombre de visiteurs est Louresse-Rochemenier. Les permanences de deux heures y ont été parfois trop courtes et il a fallu déborder du créneau imparti. De nombreuses observations sont également arrivées au siège de la CCRDF, souvent en courrier recommandé avec AR.
Le climat général de l'enquête est toujours resté très courtois et serein malgré des temps d'attente un peu longs. Les mairies ont mis à la disposition du public les salles du Conseil, suffisamment grandes et confortables, accessibles à tous.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a toujours été accueilli par les maires ou parfois leurs adjoints directs ainsi que les secrétaires de mairie qui ont répondu avec bienveillance aux besoins du public. L'aide des maires a souvent été précieuse pour localiser les parcelles de terrain sur les documents graphiques, notamment ceux des territoires communaux qui sont particulièrement illisibles du fait de l'échelle choisie.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a discuté par téléphone avec le représentant de l'Architecte des Bâtiments de France à propos de l'exigence au règlement graphique et écrit de la « Trame jardins protégés ». Il n'y a pas eu d'intervention particulière d'une association de protection de l'environnement hormis celle de la MDRE pour la défense contre l'éolien.....

L'enquête s'est achevée le vendredi 21 octobre à 19h après la permanence sur Meigné. Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté, le commissaire enquêteur, après avoir collecté les 12 registres d'enquêtes, a clos l'enquête publique, ouverte le mercredi 21 septembre à 9h.

11.3 Procès-verbal de Synthèse et Mémoire en réponse

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement et à l'article 7 de l'arrêté communautaire n° 2016-10 du 26 août 2016, le commissaire enquêteur a rencontré le vendredi 28 octobre 2016, de 17 à 19h dans les locaux de la communauté de communes, le Président de la communauté de communes pour lui remettre « en mains propres » les observations écrites et courriers envoyés ou déposés dans un procès-verbal de synthèse de 9 pages. Monsieur Binos était présent.

Autant de points et de questions auxquels le Président de la Communauté de communes a donné des réponses par voie de messagerie électronique, le jeudi 10 novembre 2016. Le courrier a suivi. Il a répondu aux questions et les réponses sont consignées dans un mémoire mis en annexe, et conformément à la législation en vigueur, ces documents seront rendus publics dans le rapport du commissaire enquêteur.

12 - Analyse des Observations

12.1 Bilan chiffré de la consultation publique

La synthèse des observations et des courriers recueillis au cours de l'enquête est récapitulée ci-après par commune renseignée par son code :

Communes	Code	Nombre Obs	Nombre Courriers	Total
BRIGNÉ	BRI	8	1	9
CONCOURSON s/Layon	COL	5	3	8
DÉNÉZÉ-sous-Doué	DED	6	1	7
DOUÉ-la-Fontaine	DOU	4	4	8
FORGES	FOR	6	1	7
Les ULMES	ULM	4	0	4
Les VERCHERS s/Layon	VER	2	2	4
LOURESSE-ROCHEMENIER	LOR	7	7	14
MEIGNÉ	MEI	5	2	7
MONTFORT	MON	3	1	4
ST GEORGES s/ Layon	SGE	7	1	8
Siège Communauté Com	CCD	6	10	16
Totaux		63	33	96

(Un collectif au nombre d'adhérents non précisé peut se rajouter au nombre d'observations de LOR)

Au total, 96 observations ont été recueillies sur l'ensemble des 12 registres. Ce nombre peut varier de quelques unités car des personnes se sont présentées dans des permanences différentes et ont pu également se faire les porte-parole d'autres partageant leurs avis ou leurs craintes. Deux courriers sont arrivés le lundi 24 octobre 2016 à la Communauté de Communes mais le tampon de la poste rend compte de leur validité par rapport à la date de fin d'enquête.
La difficulté d'analyse des observations résidera dans le fait que des personnes ont souvent témoigné dans des communes différentes de celles de leurs lieux d'habitation et que leur observation est enregistrée sur le registre de la commune de leur déposition. Mais pour la plupart, les observations ont été dispatchées des lieux d'arrivée vers les lieux de résidence. Les permanences les plus chargées ont été celles au siège de la Communauté de communes et à Louresse Rochemenier.

Les observations correspondent aux lignes écrites dans les registres mentionnant noms et adresses, objectifs de la visite et souvent questions appelant réponses. Elles ont été codifiées avec le code de la commune : exemple Brigné = BRI, puis OB pour observation ou CR si c'est un courrier annexé, et un chiffre qui correspond à l'ordre chronologique dans le registre :

Exemples : BRI OB4 = observation écrite en 4ème position dans le registre de Brigné
BRI CR2 = courrier annexé en 2ème position dans le registre de Brigné

12.2 Principaux thèmes identifiés par le commissaire enquêteur

Le dépouillement des registres et des courriers ont permis d'identifier six thèmes récurrents d'importance inégale que le commissaire enquêteur a codifié comme suit :

- toutes recherches sur les parcelles, leur localisation, leur nature, leur identification sont répertoriées en RSG et toutes recherches sur le zonage en VEZ,
- les questions sur les aménagements, routes, voies douces, sécurité routière, cimetières sont classés en AM,
- les questions qui s'adressent au Règlement écrit et à sa rédaction parfois peu explicite ou incomplète sont classées en RGT
- des questions plus ciblées, en rapport également avec le règlement mais plus spécifique autour de la « protection de la Trame Jardins » se retrouvent groupées en RPJ,
- les évolutions du zonage et les changements qui en découlent pour la nature du foncier ont provoqué le plus grand nombre de remarques. Liée aux principes retenus du PADD du PLUi, en particulier, une moindre consommation foncière, la protection des terres agricoles et la densification urbaine, la nouvelle donne du territoire a provoqué des réactions répertoriées en CHZ,
- enfin il y a des cas à part classés Autre.

Les observations et les courriers se retrouvent ainsi distingués selon les thèmes retenus :

1 - les renseignements	RSG	=	26
1 - les vérifications de zonage	VEZ	=	13
2 - les aménagements	AM	=	09
3 - le règlement écrit dans ses différentes rubriques	RGT	=	22
4 - le règlement spécifique à la protection des jardins	RPJ	=	11
5 - le changement de zonage	CHZ	=	32
6 – autres		=	07

(Certaines observations et courriers peuvent aborder 2 thèmes différents)

Les résultats de ce dépouillement ont été consignés dans le procès-verbal de synthèse adressé au Président de la Communauté de Communes en lui demandant de répondre à certaines questions précises posées par le public. Dans la partie Analyse des observations ci-après, les réponses apportées aux questions du public représentent l'avis du commissaire enquêteur complété par les réponses que l'on peut retrouver dans le Mémoire en réponse du Président de la CCRDF mis en annexe.

12.3 Réponses aux Observations et Courriers

11.3.1 Les renseignements :

Sur l'ensemble des permanences, 39 personnes sont venues chercher des renseignements concernant leurs parcelles, leur quartier, le zonage, sans demande spécifique si ce n'est pour avoir la confirmation de ce qu'ils savaient déjà (RSG et VEZ). Il n'y a pas eu de problèmes évoqués.
L'ensemble de leurs noms est répertorié par commune codifiée, dans la liste suivante :

BRIGNÉ BRI	BRI OB2	Mr ONILLON Georges, rue St Jean à Brigné
	BRI OB3	Mr Marcel VAUTION, rue St Jean à Brigné
	BRI OB4	Mr et Mme HOUCHE, 12 rue St Jean à Brigné Mmes WETLING, 10 rue St Jean à Brigné
	BRI OB5	Mme Béatrice BARON, 4 route de la Chênaie, CRU à Meigné
	BRI OB6	Mr Jean Noël DABIN, 7 rue St Jean à Brigné
	BRI OB7	Mme et Mr DRAPEAU, Angers
	BRI OB8	Mr José VALLET
CONCOURSON sur LAYON COL	COL OB3	Mr et Mme BENESTEAU à Cossé, Concourson
DÉNEZÉ-sous-DOUÉ DED	DED OB1	Mme Véronique DEVAUD, 15 rue St jean à Brigné
	DED OB6	Mme Jeannine BLIN, rue des Mousseaux à Denezé
DOUÉ DOU	DOU OB1	Mr Jean Claude VIAU, 22 rue d'Anjou à Doué
	DOU OB3	Mr et Mme RUMEAU, 42 rue St François à Doué
	DOU OB4	Mr Marcel AUDIAU, la Marsonnière à Forges
Les ULMES ULM	ULM OB1	Mr et Mme BOULAN, la Marminière à Forges
	ULM OB2	Mr et Mme MONNEAU, rue des Mousseaux, Les Ulmes
	ULM OB3	Mr Pascal CHAMPION, Les Ulmes
Les VERCHERS sur-LAYON	VER OB1	Mme Eliette PASQUIER, Angers
LOURESSE ROCHEMENIER LOR	LOR OB1	Mr Joseph GIRARD, 1 rue du musée à Louresse Rochemenier
	LOR OB2	Mr Francis PAILLET, 1 impasse des Lauriers à Louresse Roch
	LOR OB3	Mr WOOD, 7 rue des templiers à La Bournée
	LOR OB5	Mr et Mme Warrot, rue de la Société à Louresse Rochemenier
	LOR OB6	Mr et Mme BARBE, impasse des Lauriers à Louresse Rocheme
	LOR OB7	Mr METIVIER, 10 rue principale à Louresse Rochemenier
MEIGNÉ MEI	MEI OB1	Mr Eric JANIN à Meigné
	MEI OB2	Mme EZEQUIEL- CUVERT à Meigné
	MEI OB3	Mr Abel ANGER à Meigné
	MEI OB4	Mr Didier PUAUD
MONTFORT MON	MON OB1	Mme Thérèse LECOMTE à Louresse Rochemenier
	MON OB2	Mme CHARTIER, 6 rue Ph de Villeneuve à Montfort
	MON OB3	Mr GUY BREVET, 7 rue du Chesneau à Montfort
St GEORGES sur - LAYON SGE	SGE OB2	Mme Margaux GROYER, Le Moulin Cailleau
	SGE OB3	Mr jean MOINE, 19 route de Villeneuve à St Georges
	SGE OB4	Mme CHAILLOU de FOUGEROLLES à St Georges
	SGE OB5	Mr et Mme HERAULT, Impasse de la Liberté à St Georges
	SGE OB6	Mr Jean François de MONTI, Château des Mines, St Georges
CCD	CCD OB1	Mr James CHAUDELET, 4 rue Faligan à Doué
	CCD OB2	Mr Augustin PATTÉE, 9 rue Faligan à Doué
	CCD OB3	Mr Slobodan AREZINA, Virolais à Dénezé

Avis du Commissaire enquêteur : l'enquête publique démontre son utilité en tant que source d'information et de communication

12.3.2 : Les questions sur aménagements, routes, voies douces, sécurité routière, cimetières, classées en AM,

* Mr Jean Claude BOUGIS, **CCD CR3,** souligne la place des nouvelles habitations et la rénovation des bâtiments à proximité immédiate,
* Mme DABURON, **ULM OB4,** s'interroge sur la place des cimetières près des habitations et sur la nécessité d'aménager des voies de circulation douce entre la ville-centre et les bourgs les plus proches.

Avis du commissaire : *La réglementation n'interdit pas la construction à proximité d'un cimetière (Cf. art. L 2223-1, R 2223-1 et 2 du code général des collectivités) ; il n'y a d'ailleurs pas eu de remarque de la Préfecture à ce sujet. Certes, une OAP est prévue à proximité du cimetière de Forges visant à construire 2 pavillons mais ce terrain était déjà constructible au PLU de Forges et cela ne condamne pas une possible extension du cimetière. Un figuré pourra être mis en place sur les plans de zonage au stade de l'approbation du PLUi afin d'identifier leurs emplacements.*

Les liaisons douces sont prévues dans le PADD, pièce n°2 du PLUi. A la page 16 est représenté un schéma des voies douces aménagées et à aménager mais c'est une planification à long terme (page 17 du PADD). Il n'y a pas d'emplacements réservés inscrits pour les liaisons douces à créer entre communes rurales et ville-centre ; l'objectif sera de réutiliser les voies et chemins existants, -en voirie partagée, pour les rendre réalistes au regard du budget de la collectivité.

* Mr et Mme HOUCHE et Mmes WETTLING, **BRI OB4**, au 12 et 10 rue St Jean à Brigné, souhaitent que l'accès à l'OAP BR-2 (une voie douce ?) se fasse par la rue St Aignan.
* Mr Pascal PION, **COL CR2**, 11 rue Saint Jean à Brigné, interpelle sur le développement de la circulation routière à Brigné et les problèmes engendrés sur le bruit, les vibrations et la sécurité dans la rue St Jean en particulier.
* Mr et Mme RÉVEILLÈRE, **DED OB3,** 11 rue des Tilleuls à Dénezé, habitent le lotissement et réclament depuis 17 ans sa liaison au centre-ville, par voie douce, en particulier pour les écoliers qui doivent traverser un vaste terrain non entretenu et non éclairé.

Avis du commissaire enquêteur : Il est prévu une voie à aménager pour desservir l'OAP entre rue St Aignan et rue St Jean mais il est prématuré d'en fixer les sens de circulation. Compte tenu de la circulation importante dans la rue St Jean, le débouché pourrait se faire dans la rue St Aignan.

Le commissaire enquêteur comprend bien les réflexions de Mr Pion quant aux nuisances liées à l'augmentation du trafic routier dans cette rue St Jean (bruit, vitesse, vibrations). A partir du 01/01/2017, avec la recomposition territoriale, la voierie sera de la compétence de la commune nouvelle de Doué-en-Anjou. En attendant des travaux onéreux pour la réfection de la chaussée, il est certainement possible de mettre en place des chicanes ou panneaux pour restreindre la vitesse.

Quant aux liaisons douces demandées sur Dénezé, elles sont prévues dans l'OAP sur l'ancien stade mais ce ne sera pas immédiat et il n'a pas été inscrit d'emplacement réservé (ER) sur le plan de zonage du PLUi car le foncier appartient à la commune. Le commissaire conseille de reprendre contact avec les élus de Dénezé pour régler au mieux ce problème qui existe depuis très longtemps.

* Mr Augustin PATTÉE, **CCD OB2**, 9 rue Faligan à Doué. Parcelle 436 (Doué, ouest). Que devient mon compteur d'eau avec le ER-DO-3, Qui paie le déplacement ?
* Mr et Mme BARBE, **LOR OB6**, 6 impasse des Lauriers à Louresse . La parcelle 364 est vendue avec son compteur électrique. Si le chemin est vendu à la commune, que devient le compteur ? Quelle prise en charge ?

Avis du commissaire : Pour ces problèmes de compteurs, il est conseillé de prendre contact avec les services techniques des mairies concernées par les travaux.

* Mr Marcel VAUTION, **BRI OB3**, 9 rue St Jean à Brigné demande à connaître l'impact pour sa parcelle de terrain 1420, de l'ER prévu pour l'OAP St Jean à Brigné
* Mr Claude CHAUVÉ, **VER CR1**, 1689 route de Montreuil à Doué demande si, dans le cadre de l'OAP DO-6, les parcelles 10 et 16 très proches, pourraient bénéficier d'aménagements de voierie car l'accès à la ruelle des Epinettes pose désormais problème pour les livraisons nécessitant des gros camions.

Avis du commissaire : L'emplacement réservé est situé de l'autre côté de la rue sans toucher le terrain de Mr Vaution. La question concernant la ruelle des Epinettes sera à étudier au moment des études pré-opérationnelles de ce secteur, notamment au regard de la contrainte des espaces sous-cavés. Cela pourrait éventuellement être mentionné dans l'OAP.

12.3.3 Dans cette partie sont regroupées à la fois les questions sur la formulation des règles et les demandes de renseignements qui appellent le règlement pour réponse (RGT)

* Mr et Mme Thierry LACOMBE, **CCD OB6**, 60 rue de la Seigneurie à Doué, interpellent sur l'Art. UA7 relatif aux limites séparatives, pages 17/18 du Règlement
* Mme HOGAN, **COL OB4**, les Touches à Concourson, Interpelle sur la rédaction du règlement relatif aux limites de propriété en zone A, pages 96/97 du Règlement
* AlterCités, **COL CR1**, représentant la société d'Aménagement de la ZAC Fief limousin se sont déplacés pour confirmer que la partie 2 du Fief Limousin était bien considérée comme zone 2AUh et que sa représentation était utile seulement pour démontrer la cohérence du projet global et pour demander l'assouplissement des règles de l'art. 1AU6 du règlement

Avis du commissaire : *Pour faire face à ces imbroglios de mots, la lisibilité des règles concernant les restrictions de 2m ou 5m de distance à respecter entre les parcelles en zones A et AU sera réexaminée préalablement à l'approbation du PLUi, afin d'apporter les correctifs nécessaires pour éviter tout souci d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il en va de même pour le réexamen de l'article 1AU6, page 74 du règlement concernant l'OAP-DO-10.*

* Mr Thomas BEAUCOURT, **MEI CR2**, 4 rue du Creux Chemin à Denezé, au nom d'un collectif de six personnes fait des suggestions argumentées concernant les toitures, les pentes, les enduits, les façades en bardages, relatives à l'article UA 11 (pages 21,22 et 23 du Règlement).

Avis du commissaire : *comme pour l'avis précédent, la relecture de cet article pourrait être reprise avant approbation. C'est une opportunité pour le porteur de projet d'actualiser les modes de constructions et de suivre ainsi les tendances.*

* Mr Alain BENESTEAU, **CCD OB4**, 207 rue Gaudicheau à Doué, se renseigne sur la parcelle 145 (Doué est) mitoyenne avec la zone Av. Quelles sont les obligations de cette parcelle pour être pleinement constructible, haie ou retrait des 20m en limite ?

Avis du commissaire : *dans la mesure où les parcelles n° 313, 314, 315, 316, 317 et 318 sont bâties (habitation et activité artisanale), bien que classées en AOC (délimitation ancienne de l'AOC), il pourrait être étudié l'extension de la zone UB sur ces parcelles, voire UBa à cause de l'absence d'assainissement collectif ce qui rendrait constructible l'arrière de la parcelle n°145 en reportant la prise en compte de la zone tampon, vis-à-vis des terroirs AOC.*

* Mme Jacqueline TREUILLIER à SAUGRÉ, **DED OB2** 14 rue du lavoir à Denezé, parcelle 143 en zone Ah veut savoir si elle peut construire un appentis pour garage et rangement au fond de son jardin.

Avis du commissaire : *cette construction est autorisée sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes (page 90 du Règlement)*

* Mme Nathalie SANNA, **SGE CR1**, La Croix Patron, propriétaire du camping la Vallée des Vignes à Concourson sur les parcelles 24,25,26,27,28,29,30,40 en Nlc(t) dans des zones humides. Comment agrandir le camping dans des zones humides identifiées au Règlement.

Avis du commissaire : *L'article N2 relatif à la zone N et plus particulièrement à la zone Nlc(t), page 107 du Règlement, autorise les terrains de camping et de caravaning sur ces parcelles. Il est dit à l'article N1 page 105 que, si les terrains sont identifiés en zone humide au règlement, les installations doivent être légères comme les emplacements pour caravanes avec maintien du terrain naturel en l'état. Les zones humides sont répertoriées dans un Atlas et n'ont pas fait l'objet d'un PPRI qui serait beaucoup plus contraignant et exclusif.*

* Mme CHARTIER, **MON OB2**, 6 rue Philippe de Villeneuve à Montfort. Elle demande à connaître les possibilités de construction sur les parcelles 569 (cave) et 571, voire la parcelle 572 en zone UA,.

Avis du commissaire : *il est conseillé de se reporter à la page 13 du Règlement de la zone UA relatives aux aménagements autorisés.*

* Mr Robert MATTEACCIOLI, **DOU CR1**, 58 rue de Soulanger à Doué, se renseigne pour savoir si la parcelle 94 rue des Carriers à Doué, en 2 AUh, est constructible.

Avis du commissaire : *la zone 2AUh est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle constitue un espace de réserve foncière pour le développement à moyen et long terme des communes de la région de Doué-la-Fontaine. La zone nécessite également une organisation d'ensemble de la future urbanisation. Vendre une parcelle 2AUh n'est pas souhaitable car son avenir en zone constructible indépendante n'est pas assuré.*

* Mr Samuel MAINDRON, **VER CR2**, 2 chemin de la Troche aux Verchers souhaite construire une maison neuve sur les parcelles 116, 77 + 79 en partie, 115 sur le hameau de l'Aveau en zone Ah aux Verchers.

Avis du commissaire : pour ce futur propriétaire, puisqu'il rachète à ses parents une partie de leurs terres et l'exploitation viticole, il est possible de construire, ex nihilo, une maison neuve sur les parcelles citées ci-dessus, en zone STECAL. Cette future maison fera partie des bâtiments nécessaires au développement de son exploitation. En effet, elle permettra à son propriétaire, à la fois l'habitation sur place pour mieux encadrer et surveiller l'activité et aussi, elle permettra l'accueil des clients dans le cadre de la vente de vin aux particuliers.

* Mme Catherine ROTTIER, **BRI OB7,** 12 rue de Maury à St Georges demande ce que signifie un changement de situation pour un bâtiment agricole.

Avis du commissaire : *le bâtiment « Maury » sis à St Georges-sur-Layon est identifié au Règlement et répertorié en annexe du Règlement comme bâtiment pouvant changer de destination. Les changements de destination contribuent à la création d'habitation nouvelle ou d'activité d'hébergement touristique et sont encadrés de façon à ne pas compromettre l'activité agricole ou le paysage du site, page 87 du Règlement. Mais, contesté par la Chambre d'Agriculture, ce point sera réétudié en présence des PPA avant l'approbation du PLUi. L'avis est donc réservé.*

* Mr Claude CHAUVÉ, **CCD OB5**, 1689 route de Montreuil, à Doué s'interroge sur la constructibilité de la parcelle 211 en zone A à la Croix Gaschet.

Avis du commissaire : *la zone A est constituée par les parties du territoire à protéger et réservée aux activités et constructions agricoles. Il n'est pas possible de construire sur cette parcelle.*

* Mr Marc CHALON, **VER OB2**, 11, route de Noizé, la Raguenière à St Georges, demande le changement de destination d'une grange agricole en maison d'habitation locative, sise sur la parcelle 44 en zone A à la Lune de Vaillé sur la commune de St Georges.

Avis du commissaire : *Si le bâtiment est en très mauvais état, voire en état de ruine, il ne peut pas répondre aux critères retenus pour l'identification des potentiels en changement de situation. La demande n'est pas recevable.*

* Mr et Mme Rémi VIGNERON, Mr et Mme BELOUARD Claude, **DED OB5**, rue de la Chapelle à Louresse Rochemenier : Le projet d'OAP LO-2 est bordé d'arbres hauts de 18m au moins. Quels sont les usages en distance, hauteurs pour ne pas dévaluer ces terrains ?

Avis du commissaire : *dans le cadre règlementaire, il est prévu qu'une haie soit plantée en frange sud du site de l'OAP, intégrant un mélange d'espèces caduques et persistantes. La haie existe déjà et il n'est pas question de la hauteur des arbres dans le règlement. On peut considérer que cette haie est bénéfique pour isoler la zone OAP de la zone d'activités qui est derrière. Il reste cependant indispensable que cette haie soit entretenue en taille et que l'état de santé des arbres qui la composent soit vérifié.*

* Mr Joseph GIRARD, **LOR OB1**, 1 rue du Musée à Rochemenier possède les parcelles 290 en UBa, 24,25,26 en Ap et demande s'il peut vendre la parcelle 24.

Avis du commissaire : *En zone A, le secteur Ap est très restrictif au niveau construction, en particulier dans les abords du village de Rochemenier. Une construction neuve ne sera pas autorisée. La demande n'est pas recevable.*

* Mr Francis PAILLET, **LOR OB2**, 1 impasse des Lauriers à Louresse, interroge sur l'avenir de l'impasse proche de l'Er-LO1.

Avis du commissaire **:** *dans le cadre de l'OAP, l'impasse sera aménagée pour accéder à la zone d'urbanisation prévue d'autant plus que l'emplacement réservé prévoit l'aménagement d'une voie d'une emprise minimale de 6m.*

12.3.4 Le Règlement spécifique à la protection des jardins (RPJ)

De nombreux terrains dans les communes rurales et la ville de Doué-la-Fontaine ont l'obligation de protéger des jardins dont l'étendue diminue la surface constructible de leurs parcelles. Ces restrictions ne sont pas bien accueillies. A l'origine, ces parcelles étaient composées d'une partie en zone U et d'une partie en zone A, contiguë aux zones agricoles environnantes. Cette servitude au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme trouve donc son origine et son maintien dans le critère du maintien d'un espace tampon entre l'urbanisation et l'espace agricole pour éviter les problèmes de cohabitation. Elle peut être également utilisée pour d'autres cas comme la préservation d'un cadre bâti exceptionnel et de leurs parcs constitués, la prise en compte d'espaces paysagers de respiration en zones urbaines et la préservation d'espaces sous-cavés de constructions trop denses pouvant fragiliser se espaces souterrains.

* Collectif de 6 foyers, **CCD CR2**, constitué avec Mrs et Mmes LHOMMELET, DUBÉ, TOUCHETEAU, MOREAU, PATURAL ET BISLEAU qui a écrit le courrier signé par tous. Ils habitent tous Chemin des Ardilliers (Quartier Soulanger), les parcelles sont en zone UB, règlement 2AU. Ils demandent le recul de la zone constructible de façon à pouvoir construire une véranda en extension de la maison initiale. Ils veulent savoir également si les piscines enterrées sont autorisées.

Avis du commissaire : *après avoir eu des renseignements auprès de la Communauté de communes, il précise que, dans le cadre de la concertation, un ajustement a déjà été apporté pour donner plus de souplesse par rapport au PLU opposable : recul de la trame jardin protégé par rapport aux habitations et possibilité de créer sans souci une extension vers l'arrière (véranda ou autre) et de construire une piscine enterrée. Ces aménagements n'ont pas été reportés comme prévu sur les documents papiers édités à cause d'une erreur matérielle. La demande a été jugée recevable et il reste à corriger l'erreur sur les documents graphiques au stade de l'approbation du PLU.*

* Mr Didier POITVIN, **CCD CR5,** 4 rue du Musée à Louresse, conteste, via Mr Meunier du cabinet d'avocats LEXCAP, la servitude relevant de l'article 151-23 (parc à protéger).

Avis du commissaire : *le problème rencontré par Mr Poitvin est du même ordre que celui traité ci-dessus mais la servitude concerne dans ce cas la préservation d'un cadre bâti exceptionnel et de son parc constitué. Il y a eu également des ajustements pour réduire l'étendue de la protection dans le cadre de la concertation. La propriété bâtie est d'un grand intérêt architectural et le très beau parc en lui-même, clos de murs, y est associé. Ils constituent un ensemble cohérent constitué qui ne peut pas évoluer l'un sans l'autre. La servitude*

réglementaire existe pour renforcer la protection et du parc et du bâti. Superflue dans le court terme, elle peut être beaucoup plus utile sur le long terme sans oublier que le village de Rochemenier pourrait être intégré dans une AVAP, actuellement à l'étude. Le commissaire cependant reste favorable à une diminution de la surface à protéger du parc.

* Mme Joelle BALEINE, **SGE OB1**, 10 rue du Moulin à St Georges, conteste et refuse l'ER-DO1 qui est prévu sur la moitié de la parcelle 372, un élément de la propriété familiale composée des parcelles 371,372,359 à Doué (ouest) au 41 rue de Soulanger.

Avis du commissaire : *l'emplacement réservé vise à permettre une liaison entre les 2 propriétés communales que sont le groupe scolaire et l'accueil périscolaire, situées de chaque côté de la parcelle 372. Il serait consensuel que la surface de l'ER soit réduite de manière à respecter, d'un côté, les intérêts de la famille, et de l'autre, l'intérêt des enfants qui n'ont pas ainsi besoin de sortir sur la rue pour passer d'un bâtiment à l'autre.*

* Mr Jean MOINE, **SGE OB3**, 19 route de Villeneuve, La Bournée à Louresse, Parcelle YB 73 en UB avec la trame des jardins protégés à respecter,
* Mr et Mme VIGNERON, **LOR CR7**, 7 route de Villeneuve, La Bournée à Louresse Parcelle YB 67 73 : Est-il possible de reculer la trame jardin pour faire une nouvelle construction ?

Avis du commissaire : *le problème est identique à celui identifié dans la rue des Ardilliers à Doué. Mais il n'y a pas eu, dans la route de Villeneuve, de mouvement collectif constitué pour gérer ce problème qui touche 7 maisons. Un collectif de l'ensemble aurait permis d'aborder le sujet différemment pour faire reculer la limite constructible pour l'ensemble de façon cohérente. Cependant, le commissaire souhaite que, même s'il n'y a pas eu de collectif, des dispositions soient prises pour que les dispositions prises pour les uns (en l'occurrence pour le collectif des Ardilliers) soient applicables également aux autres. Par contre, le commissaire tient à signaler que la durée de vie d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 1 an, celui de Mr et Mme Vigneron a été établi en 2003. Le CU rend compte de la constructibilité d'un terrain à un moment T mais ce n'est pas un permis de construire. La demande de remboursement des frais d'équipement sur la parcelle n'est pas recevable*.

* Mr Roger METAYER, **BRI OB1**, 9 rue du Chêne Rond à Louresse, Parcelle numérotée 96, avec trame de jardin protégé à respecter. Est-il possible de modifier la trame de façon à pouvoir diviser la parcelle en 2 lots à peu près égaux ?

Avis du commissaire : *il semble possible, pour la parcelle 96, d'aligner la limite intérieure de la trame jardin dans le prolongement de la limite extérieure de la trame jardins des parcelles 97,98 et 99, au droit du fond de la grange. Cette observation est recevable car elle n'entraine qu'une faible modification au regard des parcelles voisines et des terres agricoles autour.*

12.3.5 Changements de zonage y compris les OAP (CHZ)

Les observations qui ont été classées dans ce thème résultent des choix qui ont été faits dans l'élaboration du PLUi en particulier le recentrage de l'urbanisation sur les centres bourgs et la réduction de la consommation foncière. L'application de ces orientations sont souvent à l'origine de ces observations.

* Mr Pierrick GUILLERMIN, **FOR CR1**, 22 lande Elevée à Forges : Reclasser le hameau en zone U
* Mr Robert GUILLERMIN, **FOR CR1**, 20 lande Elevée à Forges : Reclasser le hameau en zone U
* Mme Annick BOSSARD, **FOR OB2**, 2 rue de la Chenevotière à Forges. Reclasser ce hameau en U
* Mr et Mme Marcel DESLIN, **FOR OB3**, 11 rue de la Marsonnière. Reclasser ce hameau en U
* Mr Laurent PASQUIER, **FOR OB4+CR4**, 9 rue de la Chenevotière à Forges. Reclasser ce hameau en U
* Mr et Mme Redha MAGUEMOUM, **FOR CR2**, 27 rue Lande Elevée à Forges, parcelle 109 à reclasser en U
* Mr Régis LANDREAU, **FOR OB5**, 540 chemin de la Guilotte à Doué : Parcelle n°67 sur Forges la Marsonnière, prévue en A, n'est plus constructible. Quelle solution ?

Avis du commissaire : ces 7 foyers, tous sur la commune de Forges, demandent la poursuite de l'urbanisation dans les hameaux. Antérieurement au projet, les hameaux étaient constructibles en zone U mais leur passage en STECAL Ah encadre désormais beaucoup plus l'évolution du bâti existant sans autoriser les constructions de nouvelles habitations. Les demandes ne sont pas recevables parce qu'elles sont contraires aux orientations fortes retenues dans le PADD, en particulier l'objectif 1 de l'axe III.

La parcelle 67, à l'extérieur de l'enveloppe du STECAL Ah et du secteur UB de la Marsonnière, est un territoire sans aucun bâti existant qui ne correspond pas à la caractéristique d'une zone Ah et par ailleurs, l'intégrer en Ah ne ferait qu'étirer le bourg et le hameau et de faire de la pression foncière sur cette zone : il est logique qu'il reste identifié en zone A.

Les observations qui suivent relèvent toutes de la même démarche, sortir de la zone A et les réponses peuvent se ressembler également :

* Mr Jean Claude PANNIER, **DED CR1**, 14 rue des Moulins à Bordères (64800) Parcelles 141 et 144, Hameau de Villeneuve, sur Dénezé, prévues en zone A. Les intégrer en Ah ?
* Mr Rémy VAILLANT, **DED OB3**, la Carte à Dénezé, ses parcelles 164 et 47 sont passées en A. Les remettre en Ah ? elles ont l'eau, électricité téléphone, sans cave ?

Avis du commissaire : ces 2 demandes ont le même objectif, reclasser en Ah des terres qui ont été identifiées en A dans le projet. Les terres, toutes localisées en zone de STECAL Ah n'ont pas été construites. Compte tenu de l'évolution des dispositifs d'urbanisme depuis 2001, les parcelles pourtant situées dans le périmètre du hameau avec les équipements qui peuvent en découler mais n'étant pas déjà bâties, ne sont pas constructibles dans le projet de PLUi même si elles passaient en zone Ah. Les deux demandes de changement de zonage ne sont pas recevables. Les parcelles restent identifiées en zone A.

* Mme Marie Laure LEBRUN, **COL OB1**, 21 bis rue du Musée à Louresse Rochemenier, Parcelle 4 sur Louresse Rochemenier passée en zone A. La réintégrer en UBa ?
* Mme LE ROCH, **SGE OB7**, parcelles 162,163,164 rue du Vivier à St Georges, demande que ses parcelles passent de A en U comme la parcelle 174 et comme elles étaient prévu dans l'ancien PLU.
* Mr GAZEAU-CHARGÉ, **LOR CR5,** 33 rue des Aubuis (37510) à Ballan Miré. Parcelles 66 et 54 sur Louresse. Est-il possible de prolonger la parcelle 66 en constructible ?
* Mr GAZEAU-LECLAIRE, **LOR OB4,** 19 rue de Soulanger à Doué demande comment rendre constructible la parcelle 39 prévue en Ap sur Louresse.

Avis du commissaire : l'ensemble de ces 4 observations demandent à rendre à nouveau constructibles des parcelles qui ne le sont plus dans le projet. La parcelle 4 sur Louresse

Rochemenier n'est pas actuellement bâtie et sa profondeur correspond à la marge de recul des pavillons avoisinants vis-à-vis de la déviation. Les parcelles 162,163 et 164 sur St Georges, se situent hors zones bâties et leur classement en zone non constructible est liée au principe d'arrêt des extensions urbaines linéaires en entrée de bourg contrairement à la parcelle 174 (classée en UBt) qui se situe en face de parcelles déjà bâties. La parcelle 66 sur Louresse restera comme elle était dans le PLU communal antérieur pour ne pas augmenter la zone de contact avec l'espace agricole. Quant à la parcelle 39 sur Louresse, dans le contexte géographique environnant, entre la route, l'OAP de la rue du Parc Sud et le devenir de la station d'assainissement, le classement en Ap détermine une situation confirmée en terre agricole qui pourra peut-être évoluer à long terme. Ces 4 observations apportent des réponses qui confirment leur non-recevabilité.

* Mr et Mme Serge LENOIR, **COL OB2**, Croix en Touraine (37150) possède la parcelle 465 en A sur la Petite Presle à Doué, La passer de A en AU ?

Avis du commissaire : le classement de la parcelle, difficile à localiser sur le règlement graphique de Doué- Centre, en zone A non constructible, est directement lié au principe d'arrêt des extensions urbaines face à l'espace agricole. La demande n'est pas recevable.

* Mr et Mme DRAPEAU, **BRI CR1**, 76 rue de la Meignanne Angers, parcelle 103 à déclasser de A en AU

Avis du commissaire : il s'agit d'une partie seulement de la parcelle 103, la partie basse en bordure de la rue St Jean, d'une superficie de 940 m2. Actuellement en zone constructible, desservie par tous les réseaux, la parcelle est dotée d'un certificat d'urbanisme positif, en date du 22 janvier 2016. Par rapport aux nuisances, ce morceau de parcelle semble plus éloigné de la ferme que les 2 maisons construites sur les parcelles 128 et 130. La demande de Mme Drapeau, de rendre constructible cette parcelle de 940 m2 en la réintégrant en zone AU, est recevable.

* Mr et Mme DITTIÈRE, **DOU CR2**, 75 rue de Cholet à Doué, Parcelles 12,15,16,17,18,20 et 409 (Doué Ouest). Classer les parcelles 18 et 12 prévues en 2AUh, en UAh ou UB ?

Avis du commissaire : le classement en 2AUh certes ne remet pas en cause dans l'immédiat l'utilisation en jardin des parcelles concernées. Cependant, il laisse entendre qu'un projet de développement de l'urbanisation peut s'envisager à cet endroit. C'est un endroit restreint proche de la zone commerciale. Le tracé de la limite 2AUh par rapport au tracé des zones AU et UB interroge sur l'objectif d'intrusion dans des parcelles constituées. Le tracé serait plus logique en suivant les limites des parcelles 610, 10, 12 et 18. La demande de Mr et Mme Dittière de reclasser en UA ou UB les parcelles 12 et 18 est recevable.

* Mr Jean Loup POHU, **DOU CR3**, à Doué, demande une évolution du zonage, de Ap en A, pour les parcelles 403,404 et 405 dans le secteur des Ricacelles.

Avis du commissaire : l'adaptation des entreprises aux évolutions du marché est certainement un souci pour les décideurs du territoire communautaire. Dans le respect de cet objectif, compte tenu que les parcelles en question rassemblent les conditions nécessaires aux besoins d'une exploitation plus rationnelle, la demande pour un zonage approprié permettant d'exploiter ces ressources, est recevable. Il est donc approprié d'étudier l'extension du secteur A ou As spécifique aux activités de pépinières et rosiers aux parcelles 403,404,405 voire 402.

* Mr Dominique LAROCHE, **MON CR1**, 18 rue des Moulins à Montfort. Parcelles en A, 272 et 274 / les passer en Av pour plantation de vignes ? Demande suppression trame jardins en fond parcelle 258 ?

Avis du commissaire : Comme le classement en Av s'appuie sur le cadastre viticole en vigueur et que la vigne sur les terres de Montfort n'est pas encore plantée, l'exploitant est autorisé à planter de la vigne sur des parcelles hors AOC par France Agrimer, ce qui n'est pas contradictoire avec un classement en zone A. La zone de jardins protégée à l'arrière de la parcelle 258 vise à préserver un espace tampon par rapport à la zone agricole contiguë. Une légère réduction peut être envisagée pour se mettre au droit de l'habitation implantée parcelle 257 mais elle restera non constructible.

* Mr et Mme Alain CHAIGNEAU, **COL OB5**, 2 route de St Georges à Concourson. Rendre constructibles les parcelles 19,20,21,22 et 4,5 prévues en zone Ap(t)

Avis du commissaire : les parcelles 19,20,21 et 22 relèvent de la servitude de protection des monuments historiques par un périmètre réglementaire de 500m autour du Moulin des Deuces, patrimoine protégé dans le code du patrimoine (Livre VI) et inscrit depuis le 12 décembre 1975 comme monument historique. Les parcelles 4 et 5 sont classées en zone agricole protégée sur le document graphique mais ne sont pas citées, page 85 du règlement, dans la liste des zones Ap. Il en ressort cependant que ces parcelles ne sont pas habilitées à avoir des constructions neuves d'habitations ou de bâtiments agricoles. La demande n'est donc pas recevable.

* Mr GRÉGOIRE, **LOR CR6**, 25 bis rue de la Vallée Guyot, 79000 Niort / Parcelle 411 en zone Ap (Doué est/ quartier Maffron) demande que l'affectation de cette parcelle soit revue pour retrouver une définition équitable ainsi que les autres 412,413,414,415.

Avis du commissaire : la zone des Maffrons reste en dehors de l 'extension de la zone d'activités de la Saulaie. Le secteur est en position dominante à hauteur de l'échangeur de la déviation route de Saumur. Le choix des décideurs a été de laisser de chaque côté de l'extension, des zones Ap, zones agricoles à très grande sensibilité paysagère, aux horizons dégagés. Le secteur Ap est plus spécifique que ce que permet le règlement de la zone A. Il peut aussi constituer un potentiel de développement urbain ou économique à plus long terme nécessitant qu'il n'y ait pas de bâtiment agricole qui vienne s'implanter, ce qui peut laisser à prévoir un autre devenir à long terme, de ces parcelles.

* Mme Béatrice BARON, **BRI OB5 et BRI CR1**, 4 route de la Chênaie à CRU, Meigné. Parcelle 39 en zone humide. Classer la parcelle 39 en AT1

Avis du commissaire : il faut rappeler que le classement en At correspond à des sites touristiques existants ou à des projets à vocation touristiques étayés, ayant été soumis à la collectivité durant l'élaboration du PLUi. L'idée de Mme Baron de vouloir faire un hébergement original autour de l'arbre n'est pas recevable à ce stade de la réflexion.

* Association « Vents des Roses Douessives », **LOR CR3,** représentée par son président Mr Guillemin, 22 Lande Levée à Forges Classer en Ah ou U tout ensemble de maisons groupées sur le territoire tout entier concerné par les nuisances de parcs éoliens

* Association « MDR Environnement », **MEI CR1**, courrier signé par Mr S. Arezina 7 route de la Bournée à Dénezé et déposé par Mr Christian AUBIN, Pelgrolle à Denezé.

Avis du commissaire : les 2 associations demandent que tout habitat groupé à partir de 2 foyers, sur le territoire de la CCRDF, soit classé en zone Ah ou U pour bénéficier des

réglementations de protection contre les nuisances liées à l'installation d'éventuelles éoliennes. La plupart des hameaux antérieurement classés en zone U, sont désormais classés en STECAL Ah dans le projet de PLUi. Si l'objectif du nouveau zonage est d'encadrer désormais beaucoup plus l'évolution du bâti existant, il peut donc également être utile pour satisfaire cette demande. Il reste cependant à déterminer si un habitat groupé est constitué dès qu'il y a 2 foyers. Par ailleurs, la Charte ENR a été validée par la Communauté de communes le 20 juillet 2016 postérieurement à l'arrêt du projet de PLUi. Dans la version approbation du PLUi, il sera possible de faire mention de la validation de cette Charte et d'indiquer également qu'un appel à candidature pour un futur parc éolien a été lancé par la Communauté de communes.

* Magasin LIDL, **DOU CR4**, parcelle 368 (Doué ouest). Demande que la parcelle adjacente 338 prévue en 2AUh devienne compatible à la 368 pour permettre un agrandissement de la surface de vente du magasin

Avis du commissaire : cette observation parmi les dernières arrivées à la fin de l'enquête, interpelle sur le devenir de cette surface commerciale qui avait le projet de s'agrandir sur le foncier qu'elle possède en parcelles 338,336,334. Actuellement, le magasin LIDL est intégré au nord de la zone commerciale du supermarché U, en centre-ville côté Ouest sur le côté gauche de la route de Cholet en dehors de l'hyper-centre de Doué. Pour avoir intégré la demande du magasin LIDL dans mon PV de synthèse, ***la réponse des responsables du projet PLUi est claire*** *: le magasin LIDL ne fait pas partie de l'hyper centre de Doué ni des 2 zones périphériques (Petite Champagne et route de Saumur) où des constructions nouvelles à des fins commerciales sont autorisées. Pour les autres surfaces commerciales, « seules des extensions de l'existant sont permises dans la limite des contraintes foncières propres à chaque site. Dans le cas présent,* ***la délimitation de la zone UB permet un confortement du commerce existant*** *». Le magasin ne peut donc pas sortir de ses limites actuelles et aucun autre pôle commercial périphérique n'est envisageable dans le cadre du projet de PLUi.*

Il est difficile de concevoir que ce besoin d'extension n'ait pas été étudié en concertation entre élus et représentants du commerce LIDL, en amont du projet. Il me semble nécessaire de considérer cependant les besoins de ce magasin implanté dans une zone urbanisée et qui le sera davantage avec le développement du Fief Limousin et qui répond, par ses politiques commerciales, à une demande croissante de la population.

* Mme Odile MUSSET, **MEI CR1,** les Renardières, SCI Celia à Meigné, sollicite le classement en zone urbaine de la parcelle 1306 pour y réaliser un éco lotissement en forêt. La parcelle est pourvue de tous les équipements.

Avis du commissaire : le projet développé sur le secteur des Renardières est confronté aux décisions prises par les élus pour l'élaboration du PLUi qui respectent les orientations imposées par la loi visant à protéger l'espace agricole de la pression de l'urbanisation. En terme d'organisation du territoire, l'objectif 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. La demande pour ce projet avait déjà été formulée dans le cadre de la concertation et elle n'avait pas obtenu une suite favorable. La demande, à nouveau, n'est pas recevable.

Les OAP :

La mise en place d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) vise à définir un cadre pour l'urbanisation. Elle est opposable et tout permis de construire ou d'aménager peut-être déposé dans la mesure où le projet est compatible avec l'OAP. Elle n'impose en aucun cas aux propriétaires de vendre leur bien et ils ont le droit de le conserver en l'état. Une OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Si les propriétaires souhaitent vendre leur bien, il est intéressant qu'ils se rapprochent de la mairie pour connaître les intentions de celles-ci en termes de passage à l'acte. Si la mairie ne souhaite pas acquérir pour réaliser une opération communale, les propriétaires peuvent prendre contact avec un lotisseur privé ou mettre en place une association foncière urbaine (Cf. art. L.322-1 à 16 du code de l'urbanisme).

*Mr Georges ONILLON, **BRI OB2**, rue St Jean à Brigné, propriétaire du terrain OAP rue de la Croix Blanche. Quelle démarche de vente ? à quel prix ?

> *Avis du commissaire : les renseignements que vous demandés sont explicités dans les lignes ci-dessus.*

* Mme HUMEAU, **COL CR3**, Chemin de la Fontaine à Concourson, parcelle 151 concernée par l'OAP CO-03

> *Avis du commissaire : propriétaire de nombreuses terres agricoles, Mme Humeau refuse le projet OAP des Fontaines qui intègre son jardin. Il est conseillé de se reporter aux lignes ci-dessus qui expliquent le fonctionnement des OAP.*

* Mr et Mme CHERBONNIER et Mr JM PIAU, **DOU OB2**, rue du Moulin Cartier : supprimer l'OAP DO-5

> *Avis du commissaire : l'OAP est un outil pour le PLUi et les quelques lignes ci-dessus explicatives apporteront des réponses à votre courrier.*

* Mr et Mme ECHARD, **CCD CR4**, Sables d'Olonne (85100), héritiers propriétaires d'un lot de 3200m2 rue de Cholet/St Exupéry (Doué Centre), concernés par AOP-DO-13, posent le problème de la mixité sociale dans l'OAP et le type de constructions.

> *Avis du commissaire : le principal problème rencontré sur cette OAP est l'obligation de mixité sociale. La délibération du conseil municipal du 08 septembre 2016 sera prise en compte pour apporter une réponse à cette obligation. Par ailleurs, la volonté d'urbaniser en harmonie avec l'environnement urbain le plus proche, est recevable.*

* Alain PRINET à Juigné/s Loire et Lionel LECLERC à Doué, **LOR CR1** : parcelles 38 les Longées en A et 80 en OAP. Projet de construction privée (déjà présenté en 2006), est-ce-possible ? Potentiel foncier équipé des réseaux nécessaires pour être constructible sans porter atteinte au PADD.

> *Avis du commissaire : ce projet d'initiative privée est conçu sur Louresse, en sortie nord de bourg sur les parcelles 38 et 80. Une OAP est prévue dans le projet de PLUi en frange nord du bourg, au long de la rue du Parc qui intègre déjà la parcelle 80. Il n'est pas possible de conserver deux projets d'urbanisation car cela conduirait à excéder le besoin de la commune. D'autre part, le projet proposé rapproche, de manière importante, l'urbanisation d'une source de nuisances potentielle (station d'épuration). Pour ces deux raisons, la demande n'est pas recevable.*

* Mr et Mme DRAPEAU, **BRI CR1,** 76 rue de la Meignanne à Angers, Parcelles 139 et 140 qui ont donné lieu à un accord passé en 2011 (parcelle 139 cédée à la commune pour l'euro symbolique en échange de l'installation des réseaux sur les parcelles 140 et 131) entre la commune et le propriétaire, difficilement réalisable dans le contexte de l'OAP BR2, d'autant plus que la parcelle 139 est toujours du domaine privé et bloquée par un emplacement réservé.

Avis du commissaire : L'OAP BR2 est prévue au PLUi sur les parcelles 140 et 131. Le propriétaire de la parcelle 140 s'oppose à cette OAP. La délibération du conseil communautaire du 02 juin 2016, a répondu négativement à sa demande de remise en cause de l'OAP rue St Jean.

L'observation du site de l'OAP BR 2 dans la pièce n°3 du dossier PLUi révèle un manque de cohérence dans l'organisation du développement urbain du quartier St Jean à Brigné. L'OAP est détachée du bourg, très au-delà d'une trame verte protégée, de dimension très importante et ne présentant pas d'intérêt paysager particulier. Dessinée comme un pont entre les rues St Jean et St Aignan, elle renforce l'aspect peu aggloméré du bourg et ne contribue pas ainsi aux principes de restructuration et de densification du centre bourg comme peut le faire l'OAP de la Croix Blanche. On peut également, comme l'Etat, s'interroger sur le coût et le besoin de créer à long terme un espace de loisir de cette importance. Compte tenu des questions de l'Etat, de la réflexion qui ne semble pas aboutie sur les alignements des constructions, sur les vues, le positionnement du projet en limite de terrain, des discussions en cours entre Mr et Mme Drapeau et la collectivité, le commissaire demande de différer la création de cette OAP. Cette position pourra être reconsidérée en fonction de la demande en matière d'habitat et de constructions neuves et pourra se régler dans le cas d'une révision simplifiée du PLUi à une échéance quasi-inéluctable de 4 à 5 ans.

Autres sujets :

* Mr et Mme Joseph MALINGE, **CCD CR1**, 6 rue St Denis à Doué, ont un différend ancien avec la mairie de Doué à propos d'une parcelle, 229, dans le secteur des Blanchisseries

Avis du commissaire : compte tenu que les numéros de parcelle ont pu changer, la parcelle repérée comme étant 229 semble être en zone Ue, zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine, sport, loisirs, culture, enseignement, santé .. Les constructions d'habitation ne sont pas autorisées dans la zone Ue.

* Mr Jean LORIAU pour Marthe LORIAU, **FOR OB6**, 12 route de Chenehutte à Forges : il s'agit d'une information concernant un accord privé qui ne concerne pas le PLUi.

* Mr et Mme BOULAN, **ULM OB1**, la Marminière à Forges, pourquoi le secteur des futures éoliennes n'est pas représenté ?

Avis du commissaire : il est prématuré de parler d'un parc éolien et de le représenter, pour lequel un appel d'offres vient juste d'être lancé.

* Mr MARTINON, **LOR CR4**, la Dairelle à Denezé veut échanger avec la commune des terres enherbées qui lui appartiennent contre des bois communaux. Parcelles 134/183 et 175/129. Est-ce possible?

Avis du commissaire : il s'agit d'échanger des parcelles enherbées contre des bois. C'est une démarche entre un particulier et la commune. La distribution qui en sortira n'aura pas d'incidences sur le PLUi. Les parcelles peuvent changer de main sans changer de zonages.

* Mmes MARTIN, DAVY ET MAITREAU, **LOR CR2**, Hameau Launay à Louresse : demande du maintien de leur Maison d'Assistances Maternelles (MAM) en STECAL Ah

Avis du commissaire : les hameaux étant passés de U en A, un secteur particulier, celui des STECAL Ah, a été créé dans les zones agricoles pour permettre à certaines activités développées dans les hameaux, de perdurer. Ainsi, l'activité de service garde d'enfants, créée il y a 15 ans par Mme Martin au hameau Launay sur la commune de Louresse Rochemenier, va se conforter avec la création de l'association « L'île ô chouettes » en vue d'ouvrir une MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) employant deux personnes supplémentaires, Mmes Davy et Maitreau. Le projet de MAM est accepté par la PMI qui a validé la maison d'accueil et donné l'autorisation de travailler ensemble jusqu'à la fin d'année. Le statut de MAM est indispensable pour continuer ce projet mais il est compromis par la Chambre d'Agriculture qui a décidé que les activités de services n'ont pas vocation à être développées en zone agricole.

Ce projet ayant montré ses avantages par le service qu'il rend à de nombreuses familles, étant conforme aux conditions d'installation en milieu rural, ayant l'accord de la PMI et de la communauté de communes, sera à nouveau débattu lors de la conférence des Maires du 30 novembre 2016. C'est une activité unique en son genre par le lieu où elle est pratiquée qui doit avoir la possibilité de rester unique. Le commissaire appuie cette requête qu'elle trouve recevable.

Ci-dessous, Liste des personnes ayant déposé des observations pour les thèmes (81)

AM	09
RGT	22
RPJ	11
CHZ	25
CHZ – OAP	07
Autres	07

Thèmes	Code	Noms / adresses
AM (9)	**CCD CR3**	Mr Jean Claude BOUGIS
	ULM OB4	Mme DABURON,
	BRI OB4	Mr et Mme HOUCHE et Mmes WETTLING, Brigné
	COL CR2	Mr Pascal PION, Brigné
	DED OB3	Mr et Mme RÉVEILLÈRE, Dénezé
	CCD OB2	Mr Augustin PATTÉE, Doué
	LOR OB6	Mr et Mme BARBE, Louresse
	BRI OB3	Mr Marcel VAUTION, Brigné
	VER CR1	Mr Claude CHAUVÉ, Doué
RGT (22)	**CCD OB6**	Mr et Mme Thierry LACOMBE, Doué
	COL OB4	Mme HOGAN, Concourson
	COL CR1	AlterCités,
	MEI CR2	Mr Thomas BEAUCOURT, Denezé, collectif de 6
	CCD OB4	Mr Alain BENESTEAU, Doué
	DED OB2	Mme Jacqueline TREUILLIER à Saugré, Denezé
	SGE CR1	Mme Nathalie SANNA, Concourson
	MON OB2	Mme CHARTIER, Montfort
	DOU CR1	Mr Robert MATTEACCIOLI, Doué
	VER CR2	Mr Samuel MAINDRON, Les Verchers
	BRI OB7	Mme Catherine ROTTIER, St Georges
	CCD OB5	Mr Claude CHAUVÉ, Doué
	VER OB2	Marc CHALON, St Georges
	DED OB5	Mr Mme VIGNERON, MrMme BELOUARD, Louresse Ro
	LOR OB1	Mr Joseph GIRARD, Rochemenier
	LOR OB2	Mr Francis PAILLET, Louresse
RPJ (11)	**CCD CR2**	Mrs Mmes LHOMMELET, DUBÉ, TOUCHETEAU, MOREAU, PATURAL ET BISLEAU, Doué
	CCD CR5	Mr Didier POITVIN, Rochemenier
	SGE OB1	Mme Joëlle BALEINE, St Georges
	SGE OB3	Mr Jean MOINE, La Bournée
	LOR CR7	Mr et Mme VIGNERON, la Bournée
	BRI OB1	Mr Roger METAYER, Louresse
CHZ (10)	**FOR CR1**	Mr Pierrick GUILLERMIN, Forges
	FOR CR1	Mr Robert GUILLERMIN, Forges
	FOR OB2	Mme Annick BOSSARD, Forges
	FOR OB3	Mr et Mme Marcel DESLIN, Forges
	FOR OB4+CR4	Mr Laurent PASQUIER, Forges
	FOR CR2	Mr et Mme Redha MAGUEMOUM, Forges
	FOR OB5	Mr Régis LANDREAU, Forges
	DED CR1	Mr Jean Claude PANNIER, Bordères - 64800
	DED OB3	Mr Rémy VAILLANT, Denezé
	COL OB1	Mme Marie Laure LEBRUN, Rochemenier

Thème	Code	Nom et adresse
CHZ (15)	**SGE OB7**	Mme LE ROCH, St Georges
	LOR CR5	Mr GAZEAU-CHARGÉ, Ballan Miré -37510
	LOR OB4	Mr GAZEAU-LECLAIRE, Doué
	COL OB2	Mr et Mme Serge LENOIR, Croix en Touraine - 37150
	BRI CR1	Mr et Mme DRAPEAU, Angers
	DOU CR2	Mr et Mme DITTIÈRE, Doué
	DOU CR3	Mr Jean Loup POHU, Doué
	MON CR1	Mr Dominique LAROCHE, Montfort
	COL OB5	Mr et Mme Alain CHAIGNEAU, Concourson
	LOR CR6	Mr GRÉGOIRE, Niort - 79000
	BRI OB5 /BRI CR1	Mme Béatrice BARON, Cru, Meigné
	LOR CR3	Association « Vents des Roses Douessives », Forges
	MEI CR1	Association « MDR Environnement », Denezé
	DOU CR4,	Magasin LIDL, Doué
	MEI CR1	* Mme Odile MUSSET, Meigné, les Renardières
CHZ (OAP) (7)	**BRI OB2**	Mr Georges ONILLON, Brigné
	COL CR3	Mme HUMEAU, Concourson
	DOU OB2	Mr et Mme CHERBONNIER et Mr JM PIAU, Doué
	CCD CR4	Mr et Mme ECHARD, les Sables d'Olonne - 85100
	LOR CR1	Alain PRINET à Juigné/s Loire et Lionel LECLERC à Doué,
	BRI CR1	Mr et Mme DRAPEAU,
Autres (7)	**CCD CR1**	Mr et Mme Joseph MALINGE, Doué
	FOR OB6	Mr Jean LORIAU pour Marthe LORIAU, Forges
	ULM OB1	Mr et Mme BOULAN, Forges
	LOR CR4	Mr MARTINON, Denezé
	LOR CR2	Mmes MARTIN, DAVY ET MAITREAU, Hameau Launay

À AVRILLÉ, le 21 novembre 2016

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur

GLOSSAIRE

ALUR LOI	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
ARS	Agence Régionale de Santé
CCRDF	Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ENS	Espace Naturel Sensible
GES	Gaz à effet de Serre
INAO	Institut National des Appelations d'Origine
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
MAM	Maison d'Assistance Maternelle
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PLH	Plan Local de l'Habitat
PNR	Parc Naturel Régional
POA	Programme d'Orientations et d'Actions
PPA	Personnes Publiques Associées
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCAP	Stratégie nationale de Création d'Aires Protégées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRCE	Schéma régional de Cohérence Ecologique
SRU LOI	Solidarité et Renouvellement Urbain
STAP	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueuil Limitées
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale

Département de Maine-et-Loire

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Région de Doué-la-Fontaine

ENQUÊTE PUBLIQUE du 21 septembre au 21 octobre 2016
Arrêté communautaire N° 2016.10 du 26 août 2016

CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur
Désignée par le Président du TA de Nantes
Décision n°E16000167 / 44 du 05/07/2016

SOMMAIRE

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – Contexte de l'enquête

2 – Concertation p. 5

3 – Dossier d'enquête

4 – Les objectifs du PLUi p. 6

5 – L'Habitat

6 – L'Avis de l'Etat p. 9

7 – Déroulement de l'enquête

8 – Conclusions du commissaire enquêteur p. 11

9 – Avis du commissaire enquêteur p. 13

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - Le Contexte de l'enquête

Par délibération du 20 décembre 2012, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), valant programme local de l'Habitat (PLH). Cette délibération a été complétée le 25 février 2015 pour y intégrer des objectifs complémentaires.
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu le 9 septembre 2015 puis le 23 mars 2016 suite à quelques évolutions législatives. L'élaboration du PLUi de la région de Doué-la-Fontaine s'est effectuée en parallèle de l'élaboration du SCoT du Grand Saumurois et l'arrêt du projet est intervenu le 28 juin 2016.

Par décision n°E16000167/44 du 05/07/2016 et sur demande du Président de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine par courrier enregistré le 04/07/2016, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Madame Huguette HALLIGON, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques LECUYER, commissaire enquêteur suppléant, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la région de Doué-la-Fontaine. Ce projet porte sur les onze communes suivantes : Brigné, Concourson-sur-Layon, Denezé-sous-Doué, Doué-la-Fontaine, Forges, Louresse-Rochemenier, Meigné, Montfort, Saint-Georges-sur-Layon, Les Ulmes, Les Verchers-sur-Layon.

Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête publique du mercredi 21 septembre 2016 au vendredi 21 Octobre 2016 inclus, soit 31 jours. Conformément aux termes de l'arrêté communautaire n°2016-10 en date du 26 août 2016 qui en fixait les modalités d'organisation, il a tenu douze permanences dans les onze mairies communautaires et au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine. Créée en 2001, cette collectivité connaît des situations différentes : huit ont des PLU, une a une carte communale et deux n'ont pas de documents d'urbanisme.

Dans le présent document, le commissaire enquêteur rend ses conclusions et son avis sur le projet de PLUi élaboré conformément aux articles L 153-9 et R 153-8 du code de l'urbanisme et des articles L 123-1 et R 123-1 et suivants du code de l'environnement. Le SCoT du Grand Saumurois n'étant pas encore approuvé, il n'est pas possible pour des raisons juridiques de faire état d'une quelconque compatibilité entre les deux. Il est juste possible de dire qu'il a été recherché une convergence de vue avec le SCoT sur les grandes orientations, en espérant, une fois celui-ci approuvé, qu'effectivement la compatibilité existe. En revanche, l'élaboration du PLUi de la Région de Doué-la-Fontaine s'est clairement appuyée sur les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional Anjou Loire Touraine, avec lequel il est compatible.

Le territoire concerné par l'enquête rassemble presque 13 000 habitants dont 58% sur Doué, ville-centre qui est bien sûr la polarité. Trois pôles relais ont été définis à l'intérieur du territoire, Louresse Rochemenier, St Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur Layon.

2 - La Concertation :

Ce projet, dont l'élaboration s'est étalée sur quatre années, dans un contexte législatif en évolution, est le fruit du travail d'un groupe d'urbanistes et d'élus auquel ont été invités à se joindre les Personnes Publiques Associées (PPA). La concertation a été active avec l'ouverture d'ateliers thématiques aux acteurs du territoire, elle s'est poursuivie avec l'information du public par l'envoi de questionnaires, l'ouverture dans chaque mairie d'un dossier de concertation avec registre pour les remarques, les permanences en mairies, les réunions publiques, un ciné-débat, les parutions dans la presse locale et les articles dans le bulletin communautaire, une page dédiée sur le site Internet communautaire, des rencontres avec des architectes pour la démarche BIMBY et avec des porteurs de projet sur les sites.

> *Le commissaire enquêteur ne peut que souligner l'énergie et la pédagogie qui ont accompagné toutes ces démarches avec en même temps la volonté d'informer et communiquer le plus possible.*

3 - Le Dossier d'enquête

Il comprend :

- L'Arrêté communautaire N° 2016.06.063 du 2 juin 2016 d'arrêt de projet du PLUi tirant le bilan de la concertation,
- L'Arrêté préfectoral dispensant d'évaluation environnementale le PLUi de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine
- La Note de présentation résumant le projet de PLUi au regard notamment de l'environnement.
- Les Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA)(PPC),
- L'Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- L'Avis du Syndicat Mixte du Grand Saumurois quant à la demande de dérogation à l'application de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme

- **Le Rapport de présentation,** document d'ordre général présentant les caractéristiques du territoire en 3 volumes séparés :

* Le Diagnostic procède à un véritable état des lieux du territoire de la communauté et sert de fondement aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Il décrit la situation actuelle du territoire et de toutes les communes la composant ainsi que sa situation future afin d'en apprécier les enjeux et les besoins ; il met en évidence ses forces et ses faiblesses.

* L'Etat Initial de l'Environnement constitue une analyse de l'environnement et la biodiversité et dresse l'état de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'état des énergies renouvelables, des risques et des nuisances.

* Les justifications des choix expliquent ceux qui ont été retenus pour établir le PADD au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement et des motifs de changement qui ont été apportés.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les grands axes généraux qui sont les thématiques du territoire, de l'habitat et du développement durable et il en arrête les objectifs.

- **Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisent dans le respect du PADD, les dispositions portant sur l'habitat et l'aménagement des voies sur les sites choisis.

- **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** est un véritable mode d'emploi qui décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat définie par le PLUi tenant lieu de Plan Local d'Habitat (PLH).

- **Le Règlement,** distingue :

le Règlement écrit - Pièce écrite qui regroupe les dispositions règlementaires principales

le Règlement graphique - Pièces graphiques (11 plans au 1/7500ème et 14 plans au 1/2000ème), de même portée juridique que le règlement écrit.

- **La Liste des emplacements réservés**

- Les Annexes :
Annexes sanitaires, liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), classement sonore des infrastructures terrestres, bois et forêts relevant du régime forestier, zones humides pré localisées par la DREAL et le SAGE Layon-Aubance, plans du réseau d'Alimentation en Eau Potable, du réseau Eaux Usées, des Servitudes d'Utilité Publique, planches des zonages d'assainissement collectif,

- Le registre d'enquête publique, relié avec pages numérotées.

Je peux souligner que ce dossier est complet, conforme à la réglementation. Les documents bien que copieux, lourds et encombrants sont bien conçus et ordonnés, d'une écriture claire et concrète, et cherchent à expliquer le mieux possible. Très intéressants pour un public averti, ils sont toutefois fastidieux et peu encourageants à lire pour des lecteurs moins entraînés, et ils n'ont pratiquement pas été ouverts pendant les permanences, hormis le règlement écrit. L'échelle au 1/7500ème a rendu difficile la lecture des cartes qui sont restées peu utilisées. Par contre, les représentations des bourgs au 1/2 000 sont très bien adaptées à la recherche et leur utilisation a été appréciée.

4 - Les objectifs du PLUi

→ Le PLUi s'est fait dans un contexte de politiques ou d'études mises en œuvre concernant l'aménagement et l'habitat : Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2008-2018, du Parc Naturel

Régional, du Contrat de Territoire, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) depuis 2011.
Ces rappels permettent de relever l'importance des thématiques d'actions prioritaires comme la mise en œuvre d'une politique de l'habitat, le développement du territoire, la protection du patrimoine et des paysages dans un souci de développement durable que l'on retrouve au centre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet communautaire.

→ Les orientations du PLUi s'adressent à la totalité de l'espace communautaire, de la ville-centre de Doué-la-Fontaine et des 11 communes environnantes. Aujourd'hui, le projet présenté, écrit collectivement, parle d'avenir pour le Douessin qui a des atouts indéniables liés à sa situation territoriale entre Angers et Saumur, à son passé géologique et à son histoire. Cet avenir cependant ne doit pas s'imaginer sans regarder vers le Grand Saumurois dans lequel le territoire communautaire occupe une place de choix en tant que 2ème pôle derrière la centralité de Saumur.
Projet de territoire qui dépasse le périmètre de la communauté de communes, c'est donc également un projet politique porté par les élus, répondant aux besoins et aux enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

→ Les trois axes du PADD :

- Le Douessin, un bassin de vie à rééquilibrer dans son fonctionnement en confortant la ville-centre pour qu'elle joue pleinement son rôle de catalyseur des énergies locales. C'est inverser la tendance démographique des dix dernières années et ramener des populations des bourgs vers la ville-centre pour conforter son rôle de polarité,
- **Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble**, en adoptant une politique stratégique pour augmenter, rénover et adapter le logement dans les centres-bourgs et la ville-centre,
- Préserver patrimoine et ressources dans le souci de développement durable.

→ Les principaux objectifs déclinés dans les axes fondateurs sont :

- conforter une ville-centre tant dans son poids démographique que dans son rôle d'animation et maîtriser l'évolution démographique des communes périphériques,
- maintenir les spécificités au service d'une stratégie globale diversifiée de développement économique : agriculture diversifiée, tourisme du Douessin complémentaire du tourisme du Grand Saumurois, nombreuses petites entreprises d'artisanat et de commerce et quelques locomotives industrielles,
- accroître de façon raisonnable le parc de logements par une politique volontariste de réinvestissements des centres-bourgs et centre-ville et développer le parc de logements sociaux, publics et privés,
- améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie, et prendre en compte les besoins spécifiques de certains habitants (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...),

- limiter la consommation d'espace en le réduisant de 50% et lutter contre l'étalement urbain en densifiant par la mise en place d'OAP et par la méthode BIMBY de « construire dans son jardin »,
- donner à voir son patrimoine caché et faire du patrimoine au sens large (bâti, culturel et naturel), un atout moteur de l'attractivité du territoire,
- concilier biodiversité et activités humaines et préserver la ressource en eau
- assurer le maillage du territoire en liaisons douces, poursuivre l'amélioration des dessertes routières
- tendre vers un territoire à énergie positive en développant le recours aux énergies renouvelables

Les zones d'occupation se répartissent de la manière suivante sur le territoire de la CCRDF :

Zones	Surfaces en Ha	Par rapport au territoire
Zones Urbaines U	**855,9**	**4,1%**
Zones à Urbaniser AU	**81,6**	**0,4%**
Zones Agricoles A	**15632,15**	**75,4%**
Naturelle et Forestière	**4171**	**20,1%**
TOTAL	**20740,7**	**100%**

5 - L'Habitat

Le PLUi intègre le PLH d'où l'adjonction :

- d'un POA qui comprend les mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat,
- des OAP qui édictent les éléments liés et opposables aux actions d'aménagement : 34 OAP Habitat et 4 OAP Activités sont prévues sur le territoire communautaire. Les OAP habitat représentent un potentiel de 489 logements. Une échelle inscrite sur la représentation de ces opérations serait appréciée pour mieux évaluer les surfaces qu'elle représente.

Les besoins retenus en matière d'habitat correspondent au scénario dit de « croissance raisonnée ». Alors que la production sur les années 2007/2012 était de 80 logements par an, le scénario prévoit environ 60 logements par an. Il est donc attendu la production de 680 logements supplémentaires à l'horizon 2027 sur la CCRDF quelle que soit la façon de les produire : réhabilitation de l'ancien, agrandissement, démolition reconstruction, densification de parcelles ou construction neuve. Pour respecter le rééquilibrage de développement voulu, les 3/4 des logements (510) se trouveront sur la ville de Doué, et les autres (170) sur les communes environnantes. Parmi les logements supplémentaires créés, sont inclus les logements sociaux (220) : ainsi, leur taux se rapprochera des recommandations du Plan Départemental de l'Habitat.

J'observe ainsi que le projet de PLUi assure la maîtrise du développement urbain, de la consommation foncière en augmentant les surfaces agricoles, il prévoit des opérations immobilières dans l'esprit de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion associant le logement, le commerce, les services et les activités.

6 - L'Avis de l'Etat

→ Par arrêté n°2015-109 en date du 26 octobre 2015, la Préfète du département de Maine-et-Loire a donné délégation de signature à Madame la Directrice de la DREAL des Pays-de-La-Loire qui a signé la décision de la Préfète en date du 27 mai 2016 pour avis de non soumission du PLUi à évaluation environnementale. Cette décision est relative à la demande d'examen au cas par cas en application des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme.

→ La Préfète du département de Maine-et-Loire a donné au nom de l'Etat, un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées dans l'avis, et en annexe technique visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du projet. Ses réserves portent :

- sur la consommation foncière en matière d'habitat

L'opération du Fief Limousin est prévue en 2 temps et la seconde partie classée en 2AUh n'est pas pour tout autant comptabilisée dans le potentiel de consommation d'espace agricole.
L'Etat demande que cette opération soit intégrée dans le décompte du potentiel « en extension de l'enveloppe urbaine » ou à afficher en zone agricole protégée (secteur Ap) comme un potentiel urbain à plus long terme nécessitant qu'il n'y ait pas d'implantation de bâtiment agricole.
Compte tenu de la variabilité des densités dans les communes, ce qui n'est pas incompatible avec le SCoT, l'Etat demande que « pour une meilleure lisibilité de la consommation d'espaces, un tableau présentant les surfaces des enveloppes urbaines et de potentiels en extension urbaine par commune, complète le tableau page 57 du tome 1 du rapport de présentation.

- sur les besoins fonciers en matière d'activités économiques

Les extensions prévues dans le projet de PLUi ont été fixées à 37 ha (dont 26 ha sur Doué) sans précision sur les besoins en particulier sur la zone de la Saulaie à Doué. Des extensions importantes sont également prévues sur St Georges-sur-Layon, Les Verchers-sur-Layon et sur Louresse Rochemenier.
L'Etat demande que « le PLUi fasse apparaître les efforts en matière de modération de la consommation d'espaces et affiner le calcul des besoins notamment sur la zone de la Saulaie à Doué ».
Il demande que les besoins sur les trois communes citées soient justifiés sous le risque que les implantations prévues soient supprimées, voire réduites.

- sur l'assainissement

En raison du mauvais fonctionnement de certaines stations d'épuration de la CCRDF, l'Etat demande l'amélioration de la filière de traitement des eaux usées, sur Louresse Rochemenier, Les Ulmes et Doué-la-Fontaine, avant tout accueil de population nouvelle. Dans ces conditions, un zonage en 2AU serait plus approprié.
D'une manière générale, l'Etat préconise, pour l 'ensemble de la CCRDF, que « en préalable aux extensions d'urbanisation, un schéma directeur est indispensable pour les différents systèmes d'assainissement pour vérifier et définir les travaux à entreprendre ».

- sur le volet Habitat

L'Etat demande que le bilan de l'OPAH précédente apparaisse et être mis en perspective avec les objectifs de la future OPAH.

- sur les formes urbaines et les déplacements

Le projet propose des orientations sur toutes les zones ouvertes à l'urbanisation immédiate. L'état souhaite que les descriptifs des OAP soient plus précis quant aux grandes orientations en matière d'enjeu constructif, de déplacements ..., au niveau de priorité des différentes opérations et des critères concernant les niveaux de voierie.

- sur les zones humides

L'Etat demande que la rédaction du PLUi soit très claire sur les limites de l'inventaire des zones humides en particulier dans les zones agricoles où des sondages pédologiques seraient utiles pour les projets agricoles.

> *Je considère que l'avis formulé par la Préfète de Maine-et-Loire sur le projet de PLUi est une juste appréciation du dossier et que sont justifiées les réserves émises sur les besoins fonciers en matière d'activités économiques et sur les conditions de l'assainissement. Par contre, je ne souscris pas aux réserves formulées sur les précisions jugées insuffisantes concernant les OAP. Ces futures zones d'habitat sont définies par des orientations qui deviennent des contraintes si elles sont trop nombreuses.*

7 – Déroulement de l'enquête

Conformément à l'article 8 de l'arrêté de Monsieur Le Président de la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine portant organisation de l'enquête, un avis au public a été publié dans la presse locale, à la rubrique des Annonces judiciaire légales des journaux Ouest-France et Le Courrier de l'Ouest, éditions du 1er et 22 septembre 2016, soit 15 jours au moins avant de début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
Ce même avis d'enquête publique a été affiché avant le 5 septembre 2016 et pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux habituels d'affichage des actes administratifs et d'information du public dans chacune des onze mairies de la communauté de communes et au siège de la Communauté à Doué. Des « flyers » ont été mis à la disposition du public dans toutes les mairies, rappelant le calendrier des permanences et 59 panneaux d'avis d'enquête ont été placés sur le terrain communautaire.
Dans les mêmes délais, la totalité du dossier d'enquête a été mise à la disposition du public sur le site internet de la CCRDF.

> *Au vu de ce qui a été constaté et des mesures prises, j'estime que l'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes règlementaires.*

L'enquête s'est déroulée du mercredi 21 septembre à 9h (ouverture de l'enquête)) au vendredi 21 octobre 2016 à 19h (clôture de l'enquête), j'ai assuré 12 permanences dans 11 localités différentes. Aucun incident n'est à déclarer. Elles se sont déroulées les :

- mercredi 21 septembre 2016, de 9h à 12h au siège de la CCRDF à Doué-la-Fontaine
- mercredi 21 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie des Ulmes
- mardi 27 septembre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Forges
- mardi 27 septembre 2016, de 14h à 16h à la mairie de Saint-Georges-sur-Layon
- mardi 27 septembre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Dénezé-sous-Doué
- le samedi 1er octobre 2016, de 9h à 12h à la mairie de Doué-la-Fontaine
- le vendredi 7 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Montfort
- le vendredi 7 octobre 2016, de 15h à 17h à la mairie des Verchers-sur-Layon
- le jeudi 13 octobre 2016, de 10h à 12h à la mairie de Louresse-Rochemenier
- le jeudi 13 octobre 2016, de 14h30 à 16h30 à la mairie de Brigné
- le vendredi 21 octobre, de 14h à 16h à la mairie de Concourson-sur-Layon
- le vendredi 21 octobre 2016, de 17h à 19h à la mairie de Meigné.

Le public a pu me rencontrer pour exposer et consigner ses observations dans les registres ouverts à cet effet. Il a souvent choisi de venir d'abord et d'envoyer ensuite ses questions par courrier postal à mon attention, à l'adresse du siège communautaire. Les registres sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de la communauté de communes et dans toutes les mairies aux heures habituelles d'ouverture. Ils ont tous été remis en mains propres au commissaire à la clôture de l'enquête, le vendredi 21 octobre à la mairie de Meigné.

Je considère que les conditions matérielles dans lesquelles les permanences se sont déroulées, ont été satisfaisantes.

8 – Conclusions du Commissaire Enquêteur

→ Le PLUi est un document nécessaire à l'organisation concertée et équilibrée du territoire de la Communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine, dans l'obligation de compatibilité avec les documents d'ordre supérieur que sont le SCoT du Grand Saumurois (en phase d'approbation), le SRCE, le SDAGE et les SAGE du Thouet et de Layon-Aubance.

→ La composition du dossier est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et comprend le rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durables (PADD), les opérations d'aménagement et de programmation (AOP), le programme d'orientations et d'actions (POA) associé au PLH, le règlement et les annexes.

Les documents du dossier d'enquête sont de bonne facture, rédigés de manière claire et précise, bien ordonnée permettant une bonne compréhension pour un public averti mais d'un volume pouvant décourager des lecteurs moins assurés. Les plans au 1/2000ème ont été très utilisés par le public.

→ Le public a été informé conformément à l'arrêté communautaire, par la publicité, deux fois par voie de presse locale dans les délais règlementaires à trois semaines d'intervalle, par affichage dans les mairies et sur le domaine public des communes concernées, et par internet. L'avis d'enquête a fait

l'objet d'un affichage quinze jours avant le début d'enquête et il est resté jusqu'à la fin de l'enquête, au siège de l'enquête et dans toutes les mairies de la communauté.
Tous les documents concernant l'enquête et le projet ont été mis sur le site internet de la communauté de communes.

Je considère que l'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes règlementaires.

→ Le public s'est mobilisé pour ce projet : 111 observations ont été écrites dans les 12 registres ou adressées au siège de l'enquête ou remises en mains propres pour être intégrées aux registres. J'estime cette participation satisfaisante et le temps imparti pour les permanences a souvent été élargi pour recevoir toutes les personnes venues.
Parmi ces observations, 37 émanent de personnes venues pour vérifier ce qu'elles savaient peut être déjà sans évoquer de problème particulier.
Les principaux thèmes sur lesquels se sont regroupées les observations sont : les changements de zonage par rapport aux documents antérieurs relatifs aux hameaux, aux parcelles en contact avec les espaces agricoles et naturels, aux OAP, et les trames pour les jardins protégés.

Les trames des jardins protégés :

Par rapport aux objectifs de l'axe 3 du PADD, la CCRDF a utilisé l'outil qu'est l'article 151-23 du code de l'urbanisme pour préserver l'espace agricole en contact avec les franges d'urbanisation. L'objectif est plus large que la simple protection de jardins ; c'est davantage la création d'un espace tampon entre l'urbanisation et l'espace agricole pour éviter les problèmes de cohabitation, en particulier pour les parcelles bâties profondes avec un jardin à l'arrière en contact avec l'espace agricole. Cette réglementation a provoqué plusieurs observations au cours de l'enquête qui poussent à réajuster leur profondeur pour permettre l'évolution des constructions bâties et la construction d'annexes comme prévu au règlement. Une profondeur minimale, de 5 à 10 m en fonction de la taille des terrains, est à respecter pour que cette protection, qui doit être plantée et entretenue, s'inscrive dans le paysage sans pour autant revenir sur la nécessité de leur existence qui reste pertinente vis-à-vis de la protection de l'environnement.

Les modifications de zonage

- Sur les Hameaux : La prise en compte des lois Grenelle et ALUR a induit des réductions de constructibilité principalement au niveau des hameaux qui sont passés d'un zonage en U à un zonage en Ah. Cela correspond à un compromis entre le zonage U constructible et le zonage A agricole très fortement encadré. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettent ainsi aux hameaux de continuer à vivre avec des possibilités d'évolution encadrées du bâti et des activités. Si les réactions ont été nombreuses sur la commune de Forges, c'est parce que les hameaux, mis à part celui de La Chapelle resté en zone U, sont devenus des STECAL. L'urbanisation est par contre restée possible pour des hameaux déjà urbanisés comme le village de Rochemenier, le hameau de la Bournée à Louresse, le hameau de la Rousselière aux Ulmes.

- Sur les OAP : leur mise en place est un outil au service de l'urbanisation. Elle définit un cadre, opposable, mais elle n'impose en aucun cas aux propriétaires de vendre leur bien et ils ont le droit de le conserver en l'état. Leur mise en place cependant est souvent perçue comme une atteinte à la liberté qui touche leur propriété. Ils peuvent avoir une attitude de rejet, ce qui expliquent certaines réactions comme celles sur Doué ou Concourson. Sur ce sujet, la pédagogie est donc nécessaire et ce fut le rôle de la concertation en amont, pour expliquer les enjeux d'une gestion harmonieuse et raisonnée du territoire.

9 - Avis du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête, après étude du dossier, après avoir remis au porteur du projet le procès-verbal des observations et des réponses apportées par la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine**,**

Je considère que :

Le projet a fait l'objet d'une concertation dont la qualité pédagogique a été appréciée par tous les participants,

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté communautaire d'organisation, du 21 septembre au 21 octobre 2016, soit pendant 31 jours consécutifs,

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans toutes les mairies de la communauté urbaine, au siège de celle-ci et sur son site internet,

Le public a été informé conformément à la règlementation en vigueur, par voie de presse et d'affichage, par voie internet,

Le commissaire enquêteur a tenu douze permanences au cours desquelles il s'est tenu à la disposition du public souhaitant le rencontrer,

Le dossier est conforme à la règlementation,

Je considère également que

Le projet limite la consommation d'espace en densifiant avec des outils de programmation et il lutte contre l'étalement urbain en diminuant les surfaces à urbaniser et en augmentant les surfaces agricoles et naturelles comme le prévoient les dispositions législatives,

Le projet conforte la ville-centre dans son rôle de polarité tant sur le plan démographique qu'économique et il établit une hiérarchie entre les communes environnantes en fonction de leurs spécifités,

Le projet prévoit une politique volontariste de l'habitat pour réinvestir les centres de ville en développant une offre diversifiée de logements qui répondent aux évolutions des modes de vie, aux besoins spécifiques de certains,

Le projet permet de maintenir les spécifités du territoire dans une stratégie globale de développement économique diversifié (céréales, vigne, roses, tourisme, artisanat),

Le projet veut faire du patrimoine, au sens large, un atout moteur de l'attractivité du territoire,

Le projet pense, en terme de développement durable, à concilier biodiversité et activités humaines, à préserver la ressource en eau et développer les énergies renouvelables,

Le projet veut assurer le maillage du territoire en liaisons douces et poursuivre l'amélioration des dessertes routières, le développement de la desserte numérique,

Le projet n'impacte pas les zones de protection présentes sur le territoire,

Le projet est compatible avec les documents d'ordre supérieur, SDAGE, SAGE, SRCE et SCoT (en voie d'approbation),

Je donne un

AVIS FAVORABLE avec UNE RÉSERVE,

celle de différer la réalisation de l'OAP BR-02 sur la commune de BRIGNÉ pour les raisons telles qu'elles sont formulées à la page 58 de mon rapport.

À AVRILLÉ, le 21 novembre 2016

Huguette HALLIGON
Commissaire Enquêteur

Thèmes	Code	Noms / adresses
AM (9)	**CCD CR2**	Mr Jean Claude BOUGIS
	ULM OB4	Mme DABURON,
	BRI OB4	Mr et Mme HOUCHE et Mmes WETTLING, Brigné
	COL CR2	Mr Pascal PION, Brigné
	DED OB3	Mr et Mme RÉVEILLÈRE, Dénezé
	CCD OB2	Mr Augustin PATTÉE, Doué
	LOR OB	Mr et Mme BARBE, Louresse
	BRI OB3	Mr Marcel VAUTION, Brigné
	VER CR1	Mr Claude CHAUVÉ, Doué
RGT (22)	**CCD OB6**	Mr et Mme Thierry LACOMBE, Doué
	COL OB4	Mme HOGAN, Concourson
	COL CR1	AlterCités,
	MEI CR2	Mr Thomas BEAUCOURT, Denezé, collectif de 6
	CCD OB4	Mr Alain BENESTEAU, Doué
	DED OB2	Mme Jacqueline TREUILLIER à Saugré, Denezé
	SGL CR1	Mme Nathalie SANNA, Concourson
	MON OB2	Mme CHARTIER, Montfort
	DOU CR1	Mr Robert MATTEAVIOLI, Doué
	VER CR2	Mr Samuel MAINDRON, Les Verchers
	BRI OB7	Mme Catherine ROTTIER, St Georges
	CCD OB5	Mr Claude CHAUVÉ, Doué
	VER OB2	Marc CHALON, St Georges
	DED OB5	Mr Mme VIGNERON, MrMme BELOUARD, Louresse Ro
	LOR OB1	Mr Joseph GIRARD, Rochemenier
	LOR OB2	Mr Francis PAILLET, Louresse
RPJ (11)	**CCD CR2**	Mrs Mmes LHOMMELET, DUBÉ, TOUCHETEAU, MOREAU, PATURAL ET BISLEAU, Doué
	CCD CR5	Mr Didier POITVIN, Rochemenier
	SGE OB1	Mme Joëlle BALEINE, St Georges
	SGE OB3	Mr Jean MOINE, La Bournée
	LOR CR7	Mr et Mme VIGNERON, la Bournée
	BRI OB1	Mr Roger METAYER, Louresse
CHZ (10)	**FOR OB1**	Mr Pierrick GUILLERMIN, Forges
	FOR OB1	Mr Robert GUILLERMIN, Forges
	FOR OB2	Mme Annick BOSSARD, Forges
	FOR OB3	Mr et Mme Marcel DESLIN, Forges
	FOR OB4	Mr Laurent PASQUIER, Forges
	FOR CR1	Mr et Mme Redha MAGUEMOUM, Forges
	FOR OB5	Mr Régis LANDREAU, Forges
	DED CR1	Mr Jean Claude PANNIER, Bordères - 64800

	DED OB3	Mr Rémy VAILLANT, Denezé
	COL OB1	Mme Marie Laure LEBRUN, Rochemenier

Théme	Code	Nom et adresse
CHZ (15)	**SGE OB7**	Mme LE ROCH, St Georges
	LOR CR5	Mr GAZEAU-CHARGÉ, Ballan Miré -37510
	LOR OB4	Mr GAZEAU-LECLAIRE, Doué
	COL OB2	Mr et Mme Serge LENOIR, Croix en Touraine - 37150
	BRI CR1	Mr et Mme DRAPEAU, Angers
	DOU CR2	Mr et Mme DITTIÈRE, Doué
	DOU CR3	Mr Jean Loup POHU, Doué
	MON CR1	Mr Dominique LAROCHE, Montfort
	COL OB5	Mr et Mme Alain CHAIGNEAU, Concourson
	LOR CR6	Mr GRÉGOIRE, Niort - 79000
	BRI OB5 /BRI CR1	Mme Béatrice BARON, Cru, Meigné
	LOR CR3	Association « Vents des Roses Douessives », Forges
	MEI CR1	Association « MDR Environnement », Denezé
	DOU CR4,	Magasin LIDL, Doué
	MEI CR1	* Mme Odile MUSSET, Meigné, les Renardières
CHZ (OAP) (7)	**BRI OB2**	Mr Georges ONILLON, Brigné
	COL CR3	Mme HUMEAU, Concourson
	DOU OB2	Mr et Mme CHERBONNIER et Mr JM PIAU, Doué
	CCD CR4	Mr et Mme ECHARD, les Sables d'Olonne - 85100
	LOR CR1	Alain PRINET à Juigné/s Loire et Lionel LECLERC à Doué,
	BRI CR1	Mr et Mme DRAPEAU,
Autres (7)	**CCD CR1**	Mr et Mme Joseph MALINGE, Doué
	FOR OB5	Mr Jean LORIAU pour Marthe LORIAU, Forges
	ULM OB1	Mr et Mme BOULAN, Forges
	LOR CR4	Mr MARTINON, Denezé
	LOR CR2	Mmes MARTIN, DAVY ET MAITREAU, Hameau Launay

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

PLUi DE LA REGION DE DOUE-LA-FONTAINE
ELEMENTS DE REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Il est précisé que les évolutions à apporter au projet de PLU arrêté au stade de son approbation, suite aux avis des Personnes Publiques Associées et du Rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur, seront étudiées en Conférence des Maires le 30 novembre, puis en comité de pilotage en présence des Personnes Publiques Associées le 02 décembre, avant d'être soumises au conseil communautaire dans sa séance du 14 décembre qui approuvera le PLUi.

4.2 Les aménagements à ne pas oublier (AM) émanent de personnes qui parlent de voies douces, de pistes cyclables, de routes à aménager, de sécurité routière à renforcer, d'éclairage public à développer, de la place des cimetières dans les villes.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.2.1 : Compte tenu que les cimetières n'apparaissent pas sur les règlements graphiques, des OAP sont-elles prévues à proximité de cimetières intra ou extra muros ? Dans ce cas, quelle application de la législation (Art. R2223-2 du CGCT) prévoyez-vous sachant que toutes les communes rurales ne constitueront plus qu'une seule zone urbaine ?

4

Décision du Président du TA de Nantes n°E16000167 / 44 du 05/07/2016

Réponse :

Plusieurs éléments de réponse :

- la règlementation n'interdit pas la construction à proximité d'un cimetière (cf. articles L2223-1, R2223-1 et R2223-2 du code général des collectivités territoriales) ; le Préfet n'ayant d'ailleurs pas fait de remarque à ce sujet ;
- une OAP est effectivement située à proximité du cimetière de Forges (objectif construction de 2 logements), mais il convient de préciser que le terrain concerné était déjà en zone constructible au PLU opposable de Forges, et que pour autant cela ne condamne pas toute extension du cimetière (une telle extension étant encore envisageable vers le sud-est) ;
- un figuré pourra être mis sur les plans de zonage au stade de l'approbation du PLUi, afin d'identifier l'emplacement des cimetières.

4.2.2 : Des voies douces entre le bourg et le lotissement des Tilleuls, en zone UB sur la commune de Dénezé sont-elles prévues dans le PLUI pour sécuriser les allées et venues des piétons et particulièrement des enfants ? Par extension, des pistes cyclables et des voies piétonnes seront-elles prévues entre les communes rurales dans la future commune nouvelle ? Si ces liaisons sont mentionnées dans le PADD, elles ne sont pas représentées sur les documents graphiques.

Réponse :

L'OAP de l'ancien stade à Dénezé le prévoit. Il n'est pas inscrit d'ER sur le plan de zonage car le foncier appartient à la commune.

A l'échelle de l'ensemble de la CCRDF, il n'a effectivement pas été décidé d'aller jusqu'à l'inscription d'emplacements réservés sur les plans de zonage pour les liaisons douces à créer entre les communes rurales et la ville-centre, l'objectif étant au maximum de réutiliser des voies et chemins existants (notamment en voirie partagée) pour limiter les coûts d'investissement et les rendre réalistes au regard du budget de la collectivité, comme indiqué p17 du PADD.

4.2.3 : La politique de développement local engendrée par le PLUi sera-t-elle attentive à la sécurité routière et à la qualité de vie des habitants dans les petites communes comme Brigné qui connaissent un développement important des transports ? Le PLUi est-il l'occasion d'uniformiser et/ou mutualiser l'état et l'entretien des infrastructures routières sur l'ensemble de la CCRDF ?

Réponse :
Au 01/01/2017, avec la recomposition territoriale, la voirie sera de compétence communale (commune nouvelle de Doué-en-Anjou, Dénezé, Les Ulmes, Louresse-Rochemenier), à l'exception des voiries internes des zones d'activités reconnues d'intérêt intercommunal (Communauté d'Agglomération Saumur - Val de Loire).

4.3 Le règlement écrit (RGT) interpelle certains sur la complexité du langage qui laisse la part belle à une interprétation ambiguë surtout lorsque les règles n'ont pas été respectées au moment de la construction. Le règlement graphique n'est pas toujours lisible. La situation est complexe pour le « Camping la Vallée des vignes » situé sur Concourson-sur-Layon en zone NLc(t).

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.3.1 : Le Bureau d'études peut-il clarifier la rédaction des règles concernant les restrictions de 2m ou 5m de distance à respecter entre les parcelles en zone A (pages 96 et 97 du règlement) ? en zone UA (pages 16/17 du règlement) ? Des aménagements de l'article UA11 (pages 21, 22 et 23) peuvent-ils être proposés à partir de l'expérience d'un petit collectif de propriétaires à Dénézé ?
Peut-il clarifier également la nature de la limite de la parcelle 145 sur le territoire communal de Doué Est et ses obligations en bordure de zone Av ?
Quelles réponses, Bureau d'études et élus, pouvez-vous apporter aux questions posées par Madame SANNA dans son courrier (annexe SGE 8.1) joint à ce PV, qui gère le camping la Vallée des Vignes à Concourson-sur-Layon ?

Réponse :
La lisibilité des règles concernant les restrictions de 2 m ou 5 m de distance à respecter entre les parcelles en zones A et UA sera réexaminée préalablement à l'approbation, afin d'apporter les correctifs nécessaires pour éviter tout souci d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Au niveau de la clarification de la nature de la limite de la parcelle 145 en bordure de la zone Av sur Doué Est, il peut être apporté la réponse suivante :
Dans la mesure où les parcelles n°313, 314, 315, 316, 317 et 318 sont bâties (habitation et activité artisanale), bien que classées en AOC (délimitation ancienne de l'AOC), il pourrait être étudié l'extension de la zone « UB » sur ces parcelles (avec peut-être un classement UBa pour tenir compte de l'absence de réseau collectif d'assainissement), ce qui rendrait constructible l'arrière de la parcelle n°145 en reportant la prise en compte de la zone tampon vis-à-vis des terroirs AOC.

Réponses apportées aux questions posées par Mme SANNA, gérante du camping de la Vallée des Vignes à Concourson, dans son courrier :

Pour rappel une rencontre a eu lieu sur place avec les nouveaux gérants, afin de leur expliquer les contraintes inhérentes au site et les possibilités de développement de leur activité.
Le règlement applicable est celui du secteur Nlc (article 2 / p107) qui inclut le sous-secteur Nlc(t), et qui permet de répondre aux attentes des nouveaux gérants en termes de possibilité de confortement de leur activité. Les restrictions apportées, quant aux terrains identifiés en zone humide par THEMA Environnement, sont précisées à l'article 1 / p105.
Il n'est par ailleurs pas possible de présager de ce que serait la règlementation d'un PPRi, document élaboré par l'Etat.

4.4 Les jardins protégés identifiés au titre de l'article 151-23 du CU (RPJ)

De nombreux terrains dans les communes rurales et la ville de Doué-la-Fontaine ont l'obligation de protéger des jardins dont l'étendue diminue la surface constructible de leurs parcelles. Ces obligations ne sont pas bien accueillies d'autant plus que, même si leur existence est considérée par le Bureau de l'Architecte des Bâtiments de France comme des éléments du paysage à péserver, elles ne sont pas généralisées dans les bourgs et certains sont plus marqués que d'autres. Ainsi la commune de Brigné est particulièrement bien équipée en jardins protégés et pourtant elle n'est pas concernée par la mise en place de la future AVAP.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

4.4.1 : Pourquoi certaines parcelles échappent-elles à cette obligation ? Pourquoi à titre d'exemple les parcelles 238,239,380 et 97 à Concourson n'en ont-elles pas ? Quels sont les critères d'attribution ?

<u>Réponse :</u>
La justification de l'utilisation de cet outil de protection figure p51 et 52 du tome 3 du Rapport de Présentation. Il pourrait utilement être apporté 2 précisions au stade de l'approbation :

- ajouter le critère de maintien d'un espace tampon entre l'urbanisation et l'espace agricole pour éviter les problèmes de cohabitation (cas de figure de parcelles bâties profondes avec un jardin à l'arrière, en contact avec l'espace agricole) ;
- illustrer dans le Rapport de Présentation chacun des cas de figure possible en prenant à chaque fois 2 exemples.

La parcelle n°238 correspond au cimetière et la parcelle n°239 à un fossé.
Où se trouvent les parcelles n°97 et 380 ?

4.4.2 : Pourquoi le jardin arrière de la propriété de Monsieur Poitvin à Rochemenier est-il frappé presque en entier de cette servitude alors qu'il y a déjà un très beau parc ? S'il y a un risque de voir disparaître ce parc, n'est-il pas écrit dans le PADD page 14 « qu'il ne faut 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 » ? Quelle que soit la crainte, la surface du jardin à protéger peut-elle être fortement diminuée à l'arrière de sa propriété, voire supprimée ?

<u>Réponse :</u>
Dans le cadre de la concertation des ajustements ont déjà été réalisés à ce niveau pour réduire l'étendue de la protection.
Cependant comme c'est écrit il s'agit « d'un très beau parc » clos de murs participant de la mise en scène d'un patrimoine bâti de grand intérêt architectural. La mise en place d'une protection au titre de l'article

L.151-23 du code de l'urbanisme vise à préserver ce cadre paysager associé à un ensemble bâti de valeur patrimoniale, le tout formant un ensemble cohérent, tout en permettant un minimum d'évolution pour tenir compte du fait que le parc est directement lié à un ensemble bâti.
Il est également rappelé que si le PADD indique « qu'il ne faut pas fermer la porte à la création de lieux d'hébergement proposant par exemple de l'habitat léger par exemple pour valoriser le parc d'une grande propriété », cela vise à permettre lorsque des projets concrets existent de procéder à une évolution du PLUi pour permettre leur réalisation tout en prenant en compte finement les enjeux environnementaux afférents au site en question.

4.4.3 : Les conditions d'aménagement d'annexes dans les parties jardins peuvent-elles être assouplies en augmentant la surface constructible pour permettre la construction de vérandas (40m2) comme le demande le collectif de 6 foyers du lotissement des Sentiers dans le quartier de Soulanger à Doué ? Les piscines enterrées sont-elles acceptées sur les espaces Jardins ?

Réponse :
Il est précisé que dans le cadre de la concertation un ajustement a déjà été apporté pour donner plus de souplesse par rapport au PLU opposable (recul de la trame jardin protégé par rapport aux habitations), et permettre sans souci la création d'une extension vers l'arrière (véranda ou autre) hors trame jardin protégé. Or, nous venons de constater que les fichiers numériques en pdf n'ont pas été actualisés du fait d'une erreur de manipulation depuis les fichiers sources SIG. Donc les documents papiers édités à partir des fichiers pdf comportent cette même erreur. Considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle elle pourra aisément être réparée au stade de l'approbation.
Les piscines sont autorisées dans la trame jardin protégé.

4.4.5 : A l'opposé de cette obligation de jardins protégés pour certains, comment expliquez-vous la mise en place de l'ER-DO1 sur la parcelle 372, partie intégrante d'une propriété familiale, entourée de murs, au 41 rue de Soulanger à Doué et qui est appelé à supprimer ce jardin ? Quelles solutions alternatives ont été étudiées ?

Réponse :
Cet emplacement réservé vise à permettre une liaison entre les 2 propriétés communales (groupe scolaire et accueil périscolaire) sises de part et d'autre de la parcelle 372. Il pourra être étudié une réduction de cet emplacement réservé.

4.5 Le changement de zonage (CHZ)

Si, comme il est écrit dans le compte rendu de la délibération communautaire du 2 juin 2016, la concertation a été intense tout au long du projet et les orientations et les choix qui ont été pris correspondent au mieux à l'intérêt général et au développement cohérent, maîtrisé et équilibré du territoire, il n'empêche que 25 personnes et plus font des demandes qui portent sur des thématiques d'urbanisation. En ajoutant à ces 25 personnes, les 12 qui acceptent difficilement l'obligation des jardins protégés, il y a 37 personnes qui se sont déplacées ou ont écrit pour exprimer leur mécontentement voire leur refus d'accepter ce qui leur est proposé dans le projet de PLUi.

Le commissaire souhaite recevoir des réponses aux questions suivantes :

- Les parcelles 162, 163, 164 en A, rue du Vivier à St Georges peuvent-elles être rendues constructibles comme la 174 ?

Réponse :
Leur classement en zone non constructible est directement lié au principe d'arrêt des extensions urbaines linéaires en entrée de bourg. La parcelle n°174 est classée en zone UB(t) car elle se situe en face de parcelles déjà bâties.

- La parcelle 258 sur Montfort peut-elle être classée en Av ? Son propriétaire ayant reçu l'autorisation de planter de la vigne sur cette parcelle, il demande la correction dans le règlement graphique de Montfort.

Réponse :
La demande n'est pas celle-ci (cf. registre EP Montfort) :

- Demande de classement en Av des parcelles 272 et 274 suite à autorisation de plantation par France Agrimer ;
- Demande de suppression de la zone protégée « jardins » en fond de la parcelle 258 pour y construire une maison d'habitation.

Le classement en Av s'appuie sur le cadastre viticole en vigueur à ce jour, afin d'identifier les terroirs viticoles les plus intéressants. L'exploitant peut aujourd'hui être autorisé à planter de la vigne sur des parcelles hors AOC par France Agrimer, ce qui n'est pas contradictoire avec un classement en zone A.
La zone de jardins protégée à l'arrière vise à préserver un espace tampon par rapport à la zone agricole contiguë. Il pourrait être étudié sa légère réduction sur les parcelles 258 et 257 pour se mettre au droit de l'habitation implantée parcelle 257.

- La parcelle 66 sur Louresse, en zone A peut-elle être partiellement prolongée en zone U ?

Réponse :
Il s'agit d'une reprise de ce qui figurait dans le PLU de Louresse-Rochemenier
Pas d'extension linéaire de l'urbanisation, pour ne pas augmenter la zone de contact avec l'espace agricole, alors qu'il existe suffisamment de possibilités d'accueil de logements au niveau du bourg de Louresse.

- Les parcelles 403, 404 et 405, secteur des Ricacelles, peuvent-elles passer de Ap en A pour des raisons professionnelles ?

Réponse :
Il semblerait plus approprié d'étudier l'extension du secteur As, spécifiquement dédié aux activités de pépinières et rosiers, aux parcelles 403, 404, 405, mais aussi 402, pour créer un ensemble cohérent, tout en envisageant peut-être d'y limiter la hauteur maximale des constructions agricoles pour tenir compte de la sensibilité paysagère du secteur (vues sur la ville depuis la déviation).

- La parcelle 39 classée en Ah en zone humide à CRU peut-elle passer en AT1 pour y aménager des cabanes dans les arbres ? La parcelle 20 au même lieu n'est pas classée en zone humide. Est-ce un oubli ?

Réponse :
Il est rappelé que le classement en At correspond à des sites touristiques existants ou à des projets à vocation touristique étayés ayant été soumis à la collectivité durant l'élaboration du PLUi.

- Lorsqu'un bâtiment change de destination (Maury sur la commune de St Georges), quelles sont les possibilités ?

Réponse :
Le règlement de la zone A, article 2, définit les possibilités en matière de changement de destination. Une ouverture plus grande est offerte en secteur Ah, mais la Chambre d'Agriculture la conteste dans son avis. Ce point sera donc réétudié en présence des Personnes Publiques Associées préalablement à l'approbation du PLUi.

- La parcelle 94 en zone 2AUh rue des Carriers à Doué peut-elle être constructible ?

Réponse :
Le classement en 2AUh nécessite une organisation d'ensemble de la future urbanisation.

- Les parcelles 18 et 12 rue de Cholet à Doué, prévues en 2AUh peuvent-elles être reclassées en UAh ou UB pour conserver la cohérence des différents éléments constitutifs de la propriété ?

Réponse :
Le classement en 2AUh ne remet pas en cause dans l'immédiat l'utilisation en jardin de la partie arrière de la propriété. Le classement en 2AUh se justifie par le fait qu'un développement de l'urbanisation à cet endroit ne peut s'envisager qu'en aménageant une desserte depuis le sud.

- La parcelle 4 sur Louresse Rochemenier, actuellement prévue en A, peut-elle réintégrer la zone UBa ?

Réponse :
Cette parcelle n'est actuellement pas bâtie, sa profondeur correspond à la marge de recul des pavillons avoisinants vis-à-vis de la déviation, et a justifié en zone Ap (zone agricole à forte sensibilité paysagère).

- Existe-t-il un moulin sur la commune de Concourson qui ne figure pas sur le règlement graphique mais qui représente cependant une servitude pour les parcelles environnantes ?

Réponse :

Toutes les servitudes d'utilité publique (dont les périmètres d'abord des monuments historiques inscrits ou classés) sont reportées sur les plans des servitudes d'utilité publique figurant en annexe au dossier de PLUi.

- L'aménagement de l'OAP-DO-6 peut-il permettre de prévoir un accès pour mieux desservir les parcelles 10 et 16 proches de l'OAP et difficilement accessibles pour des livraisons lourdes (comme le fuel) par le chemin des Epinettes ?

Réponse :

Cette question sera à étudier au moment des études pré-opérationnelles liées à l'aménagement de ce secteur, notamment au regard de la contrainte des espaces sous-cavés. Cela pourrait éventuellement être mentionné dans l'OAP.

- Sur la parcelle 44 en zone A au lieudit la lune de Vaillé sur St Georges, peut-on demander le changement de destination d'une grange agricole en maison d'habitation ?

Réponse :

Cette demande avait déjà été formulée lors de la concertation. Il avait été décidé de ne pas y donner une suite favorable, dans la mesure où le bâtiment étant en grande partie en ruine il ne répondait pas aux critères retenus pour l'identification des potentiels en changement de destination.

- Les parcelles 141 et 144 au hameau de Villeneuve à Dénezé, prévues en A peuvent-elles être intégrées en Ah ?

Réponse :

Les secteurs Ah identifient des hameaux constitués. Leur délimitation recouvre les ensembles bâtis et les jardins en dépendant. Dans le cas présent la demande porte sur une parcelle agricole ne répondant pas à ces critères.

- L'intégration de l'habitat groupé de la Marsonnière au bourg de Forges comme cela a été réalisé sur le hameau de la Chapelle ne permettrait-il pas de densifier et regrouper le centre de Forges ?

Réponse :

L'intégration de l'ensemble bâti de La Marsonnière au bourg de Forges conduirait nécessairement à mettre de la pression sur la coupure d'urbanisation existante entre le bourg et cet ensemble bâti, et donc à favoriser l'étirement du bourg au lieu de travailler à son recentrage (orientation retenue avec les secteurs à OAP des Epinettes et de la Rue de La Chenevôtière).

- Les parcelles 164 et 47, à la Carte à Dénezé prévues en A peuvent-elles réintégrées en Ah ?

Réponse :

Les secteurs Ah identifient des hameaux constitués. Leur délimitation recouvre les ensembles bâtis et les jardins en dépendant. Dans le cas présent la demande porte sur deux parcelles agricoles ne répondant pas à ces critères.

- Plusieurs habitants sur Forges demandent le classement en zone U, des hameaux du territoire communal. Par ailleurs, il est demandé par deux associations, le classement en Ah de tout habitat groupé sur le territoire communautaire pour obtenir la protection des 1000 mètres entre les éoliennes et les habitations dans le cadre d'installations de parcs éoliens, comme moyen de défense des populations. Est-ce réalisable pour tous les hameaux et petits habitats groupés concernés par l'installation éventuelle d'un parc éolien ?
Même si des éléments de réponse sur le dossier des hameaux figurent dans le compte-rendu du conseil communautaire du 2 juin 2016, à la lumière de la contradiction entre ces deux demandes, quels avis complémentaires pouvez-vous fournir ?

Réponse :
Les éléments figurant dans la délibération tirant le bilan de la concertation en date du 02 juin 2016 nous semblent suffisamment explicites sur le sujet du classement en zone U des hameaux.
En ce qui concerne la systématisation du classement en Ah de tout habitat groupé sur le territoire communautaire pour obtenir la protection des 1000 mètres entre les éoliennes et les habitants dans le cadre d'installations de parcs éoliens, comme moyen de défense des populations, il va à l'encontre de l'article L.151-3 du code de l'urbanisme qui stipule que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions au sein des zones agricoles et forestières peuvent être délimités « à titre exceptionnel ».

- Quelle place pour un éco-lotissement sur le territoire communal de Meigné, aux Renardières, et pour lequel la parcelle 1306 devrait basculer de A en U ? Territoire très proche du secteur urbanisé, desservi par les réseaux électriques et la voie publique, dépourvu de valeur agronomique, cette parcelle a-t-elle un avenir dans le cadre du PLUi ?

Réponse :
Cette demande déjà formulée dans le cadre de la concertation n'avait pas obtenue une suite favorable, car elle induirait un mitage de l'espace agricole.

Pour les propriétaires de terrains visés par des OAP, quelles solutions ont-ils pour vendre leur bien ? à la commune ? à un aménageur privé ? à une association de propriétaires ?

En cas de refus de l'OAP, quelles alternatives pour les propriétaires ?

Réponse :
La mise en place d'une OAP vise à définir un cadre pour l'urbanisation, elle n'impose en aucun cas aux propriétaires de vendre leur bien.
Si les propriétaires souhaitent vendre leur bien, il est intéressant qu'ils se rapprochent effectivement dans un premier temps de la mairie pour connaître les intentions de celles-ci en termes de passage à l'opérationnel. Si la mairie ne souhaite pas acquérir pour réaliser une opération communale, les propriétaires peuvent effectivement prendre contact avec un lotisseur privé ou mettre en place une association foncière urbaine (cf. articles L322-1 à L322-16 du code de l'urbanisme).

Pour l'OAP de Saint Jean à Brigné, ne serait-il pas judicieux de clore le différend entre propriétaire et communauté de communes en acceptant la proposition du propriétaire, à savoir l'annulation de la cession de la parcelle 139 qui n'a pas été honorée et le retrait de la parcelle 140 de l'OAP ? Dans cette solution, l'OAP reste-t-elle réalisable ? certes, elle est moins étendue mais l'accès peut se faire par la rue Saint Aignan.

Réponse :

Cette demande déjà formulée dans le cadre de la concertation n'avait pas obtenue une suite favorable pour les raisons précisées dans la délibération du 02 juin 2016 tirant le bilan de la concertation. Il convient de préciser que si l'accès automobile pourrait se faire par la rue St-Aignan en revanche cette rue ne dispose pas de tous les réseaux au droit de la zone (EU, AEP, électricité, télécoms), ce qui induirait des surcoûts pour la commune en termes d'extension de réseaux.

Pour les propriétaires qui souhaitent réaliser une OAP : c'est le cas de l'OAP-DO-13 rue de Cholet / St Exupéry (Angers centre). Est-il possible d'y apporter quelques changements dans sa configuration s'il est possible d'y appliquer le CR de la délibération municipale du 8/09/2016 ?

Réponse :

Cette OAP sera effectivement réétudiée pour tenir compte de la délibération de la Ville de Doué-la-Fontaine en date du 08/09/2016.

Un projet privé d'aménagement de lotissement est-il possible sur les parcelles A (38) des Longées et en OAP (80) sur la commune de Louresse-Rochemenier en dehors de celle prévue dans le dossier du PLUi ? Si les équipements en réseaux sont assurés sur les lieux, qu'en est-il de la station d'assainissement à proximité ? Quelles en sont les servitudes en cas de nouvel aménagement de cette station ?

Réponse :

Les possibilités de développement urbain au niveau du bourg de Louresse ont été privilégiées en proximité immédiate du centre-bourg et des équipements scolaires, associatifs, sportifs afin de densifier le tissu urbain et de réduire les déplacements. Le maintien d'une possibilité d'extension en frange nord du bourg a été conservée dans les limites existantes au PLU opposable, afin de finir l'urbanisation au long de la rue du Parc et dans la mesure où les réseaux étaient présents. En revanche, un développement plus important à cet endroit n'a pas été retenu, car il conduirait à la fois à excéder le besoin de la commune et à rapprocher de manière importante l'urbanisation d'une source de nuisances (station d'épuration).

4.6.2 : Le magasin LIDL veut s'étendre en superficie : il demande le changement de zonage pour la parcelle adjacente, 368, classée en 2 AUh au PLUI qui ne permet pas cet agrandissement à court terme. Quelle réponse apportez-vous à ce commerce de proximité implanté depuis plusieurs années et qui avait certainement l'ambition de se développer ? Pourrait-elle se déplacer ailleurs dans la ville de Doué ?

Réponse :

Il est rappelé que la prise en compte du projet de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine en termes de fonction commerciale s'est traduite délibérément dans le projet de PLU par des limitations aux constructions nouvelles à des fins commerciales à l'hyper-centre et aux deux pôles périphériques de La Petite Champagne et de la Route de Saumur. Le reste de l'agglomération ne doit pas permettre d'implantations nouvelles diffuses, afin de ne pas déséquilibrer le fonctionnement actuel ; ainsi seules des extensions de l'existant sont permises dans la limite des contraintes foncières propres à chaque site. Dans

le cas présent, la délimitation de la zone UB permet un confortement du commerce existant. La demande formulée, au regard de son ampleur, conduirait quant à elle à créer un 3ème pôle commercial périphérique, ce qui irait à l'encontre des orientations générales souhaitées en matière d'équilibre commercial.

4.6.3 : Quelle suite pouvez-vous apporter à la demande d'une meilleure affectation que celle du zonage en A pour la parcelle 411 au lieudit Maffron sur la commune de Doué Est ? Cette très grande parcelle à laquelle peuvent s'associer les parcelles 412,413,414,415 se situe dans une zone plus artisanale ou commerciale que terre agricole.

Réponse :

Le classement en Ap est justifié par la très grande sensibilité paysagère de ce secteur venant en position dominante à hauteur de l'échangeur de la déviation route de Saumur.

4.6.5 : Le projet MAM (Association L'Ile aux chouettes) au hameau Launay à Louresse-Rochemenier. La communauté de communes soutient-elle toujours ce projet qui a été refusé par la Chambre d'Agriculture ?

Réponse :

Il n'est possible à ce stade de répondre à la question, qui sera débattue lors de la Conférence des Maires du 30 novembre 2016.

4.6.7 : La communauté de communes a validé la Charte ENR le 20 juillet 2016 ? Cette charte est-elle mentionnée dans le projet de PLUi ? Quelles informations pouvez-vous donner sur le ou les futurs parcs éoliens qui peuvent s'installer sur le territoire douessin ?

Réponse :

La validation de la Charte est postérieure à l'arrêt de projet du PLUi. Dans la version approbation du PLUi, il sera possible de faire mention de la validation de cette Charte et d'indiquer également qu'un appel à candidature a été lancé par la Communauté de Communes.

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

DU 15 AU 29 AVRIL

VENDREDI 15 AVRIL
MONTFORT
De 11h à 12h30
Mairie

VENDREDI 15 AVRIL
DOUÉ-LA-FONTAINE
De 14h à 18h
Salle de la rue des Halles

VENDREDI 15 AVRIL
LES VERCHERS-SUR-LAYON
De 15h à 16h30
Mairie

LUNDI 18 AVRIL
LOURESSE-ROCHEMENIER
De 10h30 à 12h30
Mairie

LUNDI 18 AVRIL
FORGES
De 13h30 à 17h30
Mairie

MARDI 19 AVRIL
BRIGNÉ
De 10h30 à 12h30
Mairie

MERCREDI 20 AVRIL
LES ULMES
De 14h à 16h
Mairie

VENDREDI 22 AVRIL
DÉNEZÉ-SOUS-DOUÉ
De 15h à 18h30
Mairie

MARDI 26 AVRIL
SAINT GEORGES-SUR-LAYON
De 14h à 16h
Mairie

MERCREDI 27 AVRIL
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
De 9h à 12h30
Salle de réunion

MERCREDI 27 AVRIL
CONCOURSON-SUR-LAYON
De 14h à 18h
Mairie

VENDREDI 29 AVRIL
MEIGNÉ
De 16h30 à 18h30
Mairie

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Renseignements au 02 41 83 11 80

MAIRIES INFOS GENERALE...2015.docx

Délibération arrêt de projet PLUi...6.2016.pdf

Organisme	Avis	Date avis	Date réception
SCoT Saumurois	Favorable	17.06.2016	19.09.2016
Commune de Saint Georges/Layon	Favorable	05.07.2016	11.07.2016
INOQ	Favorable avec réserves	07.07.2016	13.07.2016
Région	Favorable	12.07.2016	18.07.2016
ARS	Favorable avec réserves	28.07.2016	02.08.2016
Département	Favorable avec réserves	04.08.2016	09.08.2016
Commune de Forges	Favorable	11.07.2016	22.08.2016
Ville de Doué la Fontaine	Favorable avec remarques	08.09.2016	14.09.2016
CDPENAF	Favorable avec réserves	12.09.2016	13.09.2016
Etat	Favorable avec réserves	13.09.2016	14.09.2016
CCI	Favorable	12.09.2016	15.09.2016
Communauté d'Agglomération Saumur	Favorable	13.09.2016	15.09.2016
Chambre Agriculture	Favorable avec réserves	13.09.2016	16.09.2016
SCoT Métropolitain	Favorable	19.09.2016	27.09.2016
Commune de Montfort	Favorable	20.09.2016	04.10.2016
PNR	Favorable	21.09.2016	26.09.2016
Consultés sans réponse			
SCOT Loire en Layon			
Chambre des Métiers et de l'Artisanat			
Commune La Fosse de Tigné			
Centre Régional de la Propriété Forestière			
Commune de Dénezé-sous-Doué			
Commune des Verchers/Layon			
Commune de Concourson/Layon			
Commune de Louresse-Rochemenier			
Commune des Ulmes			
Commune de Meigné			
Commune de Brigné			

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire

Décision du 27 MAI 2016

Relative à une demande d'examen au cas par cas
en application des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
de la Communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (49)

LA PREFETE DE MAINE-ET-LOIRE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu la directive 2011/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L104-3, L.300-6, R.104-1 et R104-2, R.104-21 à R 104-25 et R.104-28 à R104-33 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et dans les départements ;

Vu l'arrêté de la préfète de Maine-et-Loire n°2015-109 en date du 26 octobre 2015 portant délégation de signature à madame Annick Bonneville, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région des Pays-de-la-Loire ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, reçue le 4 avril 2016, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 5 avril 2016 ;

Considérant que le territoire de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) ne comporte pas de site Natura 2000, qu'il est par ailleurs inclus en totalité dans le territoire du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine ;

Considérant que le territoire est concerné par deux secteurs de création d'aires protégées (SCAP), « la plaine des Douces » qui englobe environ un tiers de l'agglomération Douessine, et « le château d'Echeuilly », ainsi que par 4 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

(ZNIEFF) de type 2 qui sont, à ce stade, identifiées par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Considérant que le PLUi concerne les 11 communes de la CCRDF, dont huit sont pourvues d'un plan local d'urbanisme approuvé entre 2003 et 2013, une d'une carte communale et deux d'entre-elles sont dépourvues de document d'urbanisme (Brigné-sur-Layon et Dénezé-sous-Doué) ;

Considérant que les objectifs du scénario retenu pour le développement de l'habitat paraissent cohérents au regard de l'évolution démographique souhaitée ;

Considérant qu'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est mise en œuvre parallèlement à l'élaboration du PLUi ;

Considérant que les objectifs de limitation de l'étalement urbain sont conformes au projet de SCoT du Saumurois qui préconise au moins 20 % de nouveaux logements dans l'enveloppe bâtie ;

Considérant que le confortement de la ville centre est prioritaire (600 logements à produire sur un total de 800 sur l'ensemble du territoire) et que le développement des villages est limité et semble maîtrisé ;

Considérant que pour une poursuite de la tendance en termes de croissance démographique, le PADD prévoit une consommation d'espace pour l'habitat d'environ 25 ha dans les 13 prochaines années, contre 75 ha pour la période 2003-2013 ;

Considérant que le PADD acte la fermeture de 37 ha de surfaces vouées à des activités dans les documents d'urbanisme en vigueur, dont 28 ha dans la ZNIEFF de la plaine et des carrières douces, ce qui participe à leur préservation en tant qu'espaces agricoles et naturels ; en contrepartie, il devra par ailleurs justifier plus finement les besoins estimés à 35 ha environ d'extension maintenues ou nouvelles des secteurs destinés aux activités ;

Considérant que le territoire n'est pas concerné par un captage ou forage exploitant les eaux souterraines à des fins d'alimentation en eau potable ;

Considérant que des travaux sur les ouvrages d'assainissement vont être nécessaires sur certaines stations d'épuration pour mettre en œuvre le projet et que le dossier fourni synthétise les actions à mener au regard du projet de développement ;

Considérant qu'il n'y a pas de projet d'infrastructure majeur envisagé à ce stade sur le territoire concerné par le PLUi ;

Considérant que le PLUi, en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme devra expliquer les choix retenus, en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques mais aussi des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services, au regard de l'acceptabilité environnementale, de leurs impacts potentiels et des effets que le document d'urbanisme est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé ;

DECIDE :

Article 1 : L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de la région de Doué-la-Fontaine (CCRDF) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application des articles R.104-28 à R104-32 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.104-33 (IV) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la préfecture de département et de la DREAL.

Le [illegible] régionale,

Délais et voies de recours

Recours gracieux :
Madame la Préfète de Maine-et-Loire
Place Michel Debré
49934 Angers cedex 9
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :
Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer
Adresse postale : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
92055 Paris-La Défense cedex
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux

Recours contentieux :
Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Ile-Gloriette,
BP 24111
44041 Nantes Cedex
(Délai de deux mois à compter de la notification publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

Envoyé le 31 aout 2016

Affichage Avis Enquête Publique

Commune	OAP	Nombre de panneaux
BRIGNE	Rue Saint Aignan	2
BRIGNE	Rue de la Croix Blanche	1
BRIGNE	2AU Rue Saint Aignan	1
CONCOURSON/LAYON	Les Petites Ouches	1
CONCOURSON/LAYON	Route des Verchers	1
CONCOURSON/LAYON	Chemin de la Fontaine + 2AU	2
DENEZE	Le Stade	1
DENEZE	Les Mousseaux	1
DOUE LA FONTAINE	Extension la Saulaie	1
DOUE LA FONTAINE	Le Fief Limousin	3
DOUE LA FONTAINE	La Seigneurie - Clos du Lys	1
DOUE LA FONTAINE	Rue des Tilleuls	1
DOUE LA FONTAINE	Rue de Douces - Clos des Tilleuls	1
DOUE LA FONTAINE	Rue du Moulin Cartier - Rue de Douces	1
DOUE LA FONTAINE	Route de Montreuil	2
DOUE LA FONTAINE	La Perception	1
DOUE LA FONTAINE	Rue d'Argenton	2
DOUE LA FONTAINE	Route de Gennes	1
DOUE LA FONTAINE	Rue des Blanchisseries	1
DOUE LA FONTAINE	Rue de Cholet	1
DOUE LA FONTAINE	Soulanger	1
DOUE LA FONTAINE	2AU Super U	1
DOUE LA FONTAINE	2AU LIDL	2
DOUE LA FONTAINE	2 AU Soulanger	1
DOUE LA FONTAINE	2AU Croix St Marc	1
DOUE LA FONTAINE	2AU Les Quatre Vents	1
FORGES	Les Epinettes	1
FORGES	La Chenevôtière	1
LOURESSE ROCHEMENIER	Secteur Ecole - Le Dahou	2
LOURESSE ROCHEMENIER	Rue du Parc 1	1
LOURESSE ROCHEMENIER	Rue du Parc 2	1
LOURESSE ROCHEMENIER	Impasse des Lauriers	1
LOURESSE ROCHEMENIER	Secteur Ecole - Rue de la Chapelle	1
LOURESSE ROCHEMENIER	Extension ZA Les Justices	2
MEIGNE	Le Bourg - Clos de la Cure 2	2
MEIGNE	2AU Rue de la Guichardière	1
MONTFORT	Les Chênes	1
MONTFORT	2AU Rue des Moulins	1
SAINT GEORGES/LAYON	Le Clos Davy	2
SAINT GEORGES/LAYON	Rue de Chatelaison	1
SAINT GEORGES/LAYON	Rue du Canal Monsieur	1
SAINT GEORGES/LAYON	Zone artisanale bourg	1
LES ULMES	Centre-bourg	2
LES ULMES	La Rue	1
LES VERCHERS/LAYON	Extension ZA Les Fontaines	1

LES VERCHERS/LAYON	2AU Route des Fontaines	2
		59