



Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Douessin



Un territoire  Une dynamique

Création d'un secteur UAhto

Notice de présentation MAI 2023

RENNES (siège social)

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

NANTES

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



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Florence BRETECHE, cartographe / SIGiste

Chantal BARBEAU, chef de projet

Identité de la personne publique responsable :

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

11 rue du Maréchal Leclerc – CS 54030

49408 Saumur Cedex

Tél. : 02.41.40.45.56

Site Internet : <https://www.saumurvaldeloire.fr>

SOMMAIRE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Document concerné et objectifs de l'évolution..... | 5 |
| 2 | Contexte de la planification concernant le territoire..... | 5 |
| 3 | Type de procédure engagée et objectifs de la procédure..... | 6 |
| 3.1 | Evolution du règlement graphique..... | 9 |
| 3.2 | Evolution du règlement écrit | 11 |
| 3.3 | Compatibilité avec le PADD du PLUi..... | 36 |
| 4 | Déroulement de la Procédure de Modification | 38 |
| 4.1 | Le cadre général de la procédure | 38 |
| 4.2 | Remarque complémentaire sur la nature de la procédure : LA QUESTION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... | 38 |
| 4.3 | Le déroulement de la procédure | 39 |
| 5 | Caractéristiques générales du territoire | 40 |
| 5.1 | Caractéristiques de la commune concernée par le document..... | 40 |
| 5.2 | Répartition des superficies du PLUi du Douessin | 43 |
| 6 | Sensibilités environnementales du territoire | 44 |
| 6.1 | Biodiversité..... | 44 |
| 6.2 | Consommation d'espace naturel, agricole ou forestier | 46 |
| 6.3 | Ressource en eau | 47 |
| 6.4 | Paysage et patrimoine bâti | 51 |
| 6.5 | Déchets..... | 58 |
| 6.6 | Risques et nuisances | 59 |
| 6.7 | Air, énergie et climat..... | 61 |
| 7 | Auto-evaluation | 63 |
| 7.1 | Les effets notables probables sur l'environnement..... | 63 |
| 7.2 | La susceptibilité d'affecter significativement un site NATURA 2000 | 64 |
| 8 | Conclusion : Evaluation des incidences cumulées..... | 66 |
| 9 | Annexes..... | 67 |
| | Diagnostic de stabilité dans le cadre d'un projet d'aménagement de cavités..... | 67 |

TABLE DES ILLUSTRATIONS

| | |
|--|-----------|
| Figure 1 : Impasse des Lauriers et vue sur la maison (au fond à gauche) destinée au projet. | 7 |
| Figure 2 : Photo de la carrié et des entrées de caves destinées au projet..... | 7 |
| Figure 3 : Situation du projet | 8 |
| Figure 4 : Evolution du règlement graphique..... | 10 |
| Figure 5 : Déroulement de la procédure de modification..... | 39 |
| Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT..... | 40 |
| Figure 7 : Extrait du DOO du SCoT..... | 41 |

| | |
|---|----|
| Figure 8 : Localisation de la commune (source : ign)..... | 41 |
| Figure 9 : Contexte territorial et paysager de la ville de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) | 42 |
| Figure 10 : Périmètre du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine | 44 |
| Figure 11 : Localisation des espaces protégés situés à proximité des deux secteurs d'étude (Source : Géoportail)..... | 45 |
| Figure 12 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin | 46 |
| Figure 13 : Evolution de l'occupation du sol (à gauche : 2000-2005et à droite : aujourd'hui) (remonterletemps.ign.fr)..... | 47 |
| Figure 14 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin par sous-trames..... | 47 |
| Figure 15 : Carte du réseau hydrographique de Doué-en-Anjou..... | 48 |
| Figure 16 : Situation du projet vis-à-vis du réseau hydrographique..... | 49 |
| Figure 17 : Carte du zonage d'assainissement de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine..... | 50 |
| Figure 18 : Unités paysagères du Douessin (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) | 51 |
| Figure 19 : Enjeux paysagers pour les paysages urbains anciens de Doué et Soulangier (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) | 52 |
| Figure 20 : Rue de la Liberté avec vue sur l'église de Soulangier | 53 |
| Figure 21 : Le Château, anciennes écuries, musée du commerce | 53 |
| Figure 22 : Bâtisse remarquable, rue de l'Abbaye..... | 53 |
| Figure 23 : Analyse synthétique du fonctionnement de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)..... | 54 |
| Figure 24 : Localisation des Monuments historiques (classés et inscrits) et de leur périmètre de 500 m au sein de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) | 54 |
| Figure 25 : Zonage archéologique de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)..... | 56 |
| Figure 26 : 2 extraits de la description patrimoniale de Soulangier (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi) | 57 |
| Figure 27 : Profil altimétrique entre le château de Soulangier et le site de la Modification n°2 (source : geoportail)..... | 58 |
| Figure 28 : Servitudes en vigueur aux abords de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : annexes du PLUi)..... | 59 |
| Figure 29 : Localisation des cavités souterraines (source : Géorisques) | 59 |
| Figure 30 : Atlas des cavités souterraines (source : rapport de présentation du PLUi) | 60 |
| Figure 31 : Localisation du site NATURA 2000 | 65 |

1 DOCUMENT CONCERNE ET OBJECTIFS DE L'EVOLUTION

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

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

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

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

et les communes de :

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

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

2 CONTEXTE DE LA PLANNIFICATION CONCERNANT LE TERRITOIRE

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

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

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

3 TYPE DE PROCEDURE ENGAGEE ET OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Les objectifs de la procédure sont les suivants :

La commune de Doué-la-Fontaine, commune déléguée de Doué-en-Anjou, a sollicité l'intercommunalité en vue d'engager une procédure de modification du PLUi afin de rendre possible un projet d'hébergement touristique dans une ancienne ferme troglodytique, impasse des Lauriers à Soulangier, à l'ouest de Doué-la-Fontaine.

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

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

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

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

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

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

Le projet touristique prévoit la transformation d'une ancienne ferme troglodytique située dans le bourg historique de Soulangier en site d'hébergement touristique pour une capacité d'accueil de l'ordre de 7 chambres soit 15 personnes et fonctionnant à l'année. Les anciennes caves seront transformées en chambres. Le site sera entièrement couvert par une verrière de 250m² de surface, en vue de créer une atmosphère maintenue en continu à 28°C avec une mise en scène aquatique. Il prévoit une table d'hôtes. La superficie du site est de 500m².

Le projet touristique est classé en zone UAh qui n'autorise pas les hébergements touristiques.

Il s'appuie sur une parcelle occupée par une maison d'habitation et surplombant des caves troglodytiques.



Figure 1 : Impasse des Lauriers et vue sur la maison (au fond à gauche) destinée au projet.



Figure 2 : Photo de la carrière et des entrées de caves destinées au projet.

**Doué-en-Anjou (49)
PROJET TOURISTIQUE**



 Modification



Réalisation : Ouest am', Septembre 2022
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Figure 3 : Situation du projet

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

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

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

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

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».



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

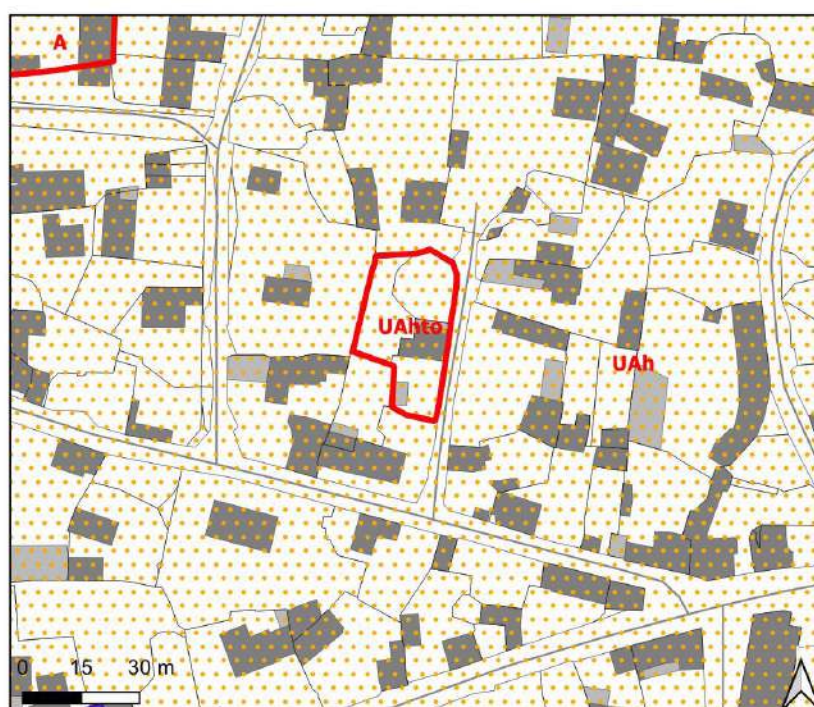
3.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Voir page suivante

**Doué-en-Anjou (49)
PROJET TOURISTIQUE**



 Limite de zonage actuel
 Atlas des cavités de la Région Saumuroise



 Limite de zonage modifié
 Atlas des cavités de la Région Saumuroise

Réalisation : Ouest am', Septembre 2022
 Source : Cadastre.gouv
 SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Figure 4 : Evolution du règlement graphique

La précision « et du secteur UAhto de l'impasse du laurier » est nécessaire du fait qu'il est fait mention d'une exception d'autorisation de "nouvelles constructions" à usage d'activités d'hôtellerie-restauration comme pour le secteur UA(p) de l'hyper-centre. Les autres sites qui existent sur la commune sont des sites "existants" pour lesquels des "extensions" de l'existant sont permises mais pas de nouvelles constructions à usage d'activités d'hôtellerie-restauration. Enfin, en raison des caractéristiques de la zone UA, à savoir une urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver, le secteur UAhto est voué à être une exception dans cette zone, d'où la précision du lieu.

Dans le PLUi du Douessin, la majorité des centres-bourgs comprennent une zone UA. Cependant, seule la ville de Doué-la-Fontaine comprend un sous-secteur UA(p) en hyper-centre avec des règles précises concernant l'autorisation d'implantation de nouvelles constructions à usage d'activités d'hôtellerie-restauration. Ainsi, le terme "sur la ville de Doué-la-Fontaine" permet de localiser la règle précisément sur la ville de Doué-la-Fontaine.

3.2 EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

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

Titre 1 Dispositions Générales

REGLEMENT P.L.U.i.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

| | |
|---|------|
| Article 1 : Champ d'application du P.L.U.i. | p. 2 |
| Article 2 : Division du territoire en zones | p. 2 |
| Article 3 : Emplacements réservés | p. 6 |
| Article 4 : Reconstruction après sinistre | p. 6 |
| Article 5 : Espaces boisés classés | p. 6 |
| Article 6 : Clôtures | p. 6 |

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

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

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

ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

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

Centre-ville de Doué, Centres-bourgs de Brigné, Concourson, Denezé, Forges, Louresse, St-Georges, Les Ulmes, Les Verchers

☞ **secteur UA/OAP** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

BRIGNE / Rue de la Croix Blanche (UA / OAP-BR-1)

DENEZE / Rue Principale (UA / OAP-DE-1)

FORGES / Rue de la Chenevôtière (UA / OAP-FO-2)

DOUE-LA-FONTAINE / La Perception (UA / OAP-DO-7)

DOUE-LA-FONTAINE / Arrière école Soulangier (UA / OAP-DO-14)

DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Cholet / Avenue St-Exupéry (UA / OAP-DO-13)

ST-GEORGES / Rue du Canal de Monsieur (UA / OAP-GE-4)

☞ **secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Centres-bourgs de Meigné, Montfort et Brigneau (Brigné), centres-bourgs de Forges et St-Georges partiellement

☞ **sous-secteur UAa(p)** de sensibilité patrimoniale forte, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées et la hauteur des constructions ;

Village de Rochemenier

☞ **secteur UA(p)** de sensibilité patrimoniale forte et de centralité, avec notamment des dispositions spécifiques sur les occupations et utilisations du sol autorisées, les commerces, le stationnement et la hauteur des constructions ;

Centre-ville de Doué

☞ **secteur UAh** au sein duquel la hauteur maximale des constructions fait l'objet d'une réglementation spécifique ;

Villages de Douce, Soulangier et La Chapelle à Doué-la-Fontaine, centre-bourg de Concourson

Titre 1 Dispositions Générales

secteur UAht au sein duquel les hébergements touristiques sont admis sous condition:
Impasse des Lauriers

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

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

secteur UB/OAP couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

CONCOURSON / Les Petites Ouches (UB / OAP-CO-1)
CONCOURSON / Route des Verchers (UB / OAP-CO-2)
LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue de la Chapelle (UB / OAP-LO-2)
LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Nord (UB / OAP-LO-6)
LOURESSE-ROCHEMENIER / Rue du Parc Sud (UB / OAP-LO-5)
LES ULMES / La Rue (UB / OAP-UL-2)
DOUE-LA-FONTAINE / Rue d'Argenton (UB / OAP-DO-9)
DOUE-LA-FONTAINE / La Chapelle (UB / OAP-DO-8)
DOUE-LA-FONTAINE / Porte du Château (UB / OAP-DO-15)
DOUE-LA-FONTAINE / Route de Genes (UB / OAP-DO-11)
DOUE-LA-FONTAINE / Rue des Blanchisseries (UB / OAP-DO-12)
DOUE-LA-FONTAINE / Rue de Douces / Clos des Tilleuls (UB / OAP-DO-3)
DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue des Tilleuls (UB / OAP-DO-2)
DOUE-LA-FONTAINE / Rue du Moulin Cartier / Rue d'Anjou (UB / OAP-DO-5)
DOUE-LA-FONTAINE / Route de Montreuil (UB / OAP-DO-6)
DOUE-LA-FONTAINE / La Seigneurie (UB / OAP-DO-1)

secteur UBa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Extensions urbaines des bourgs de Brigné, Forges, Meigné, Montfort, St-Georges, Louresse et du village de Rochemenier

secteur UBz au sein duquel les hébergements touristiques sont admis sous condition:
Site du Bioparc

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

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

UE : zone à vocation d'équipements.

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

UY : zone à vocation d'activités.

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

secteur UYa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Les Rochettes (Concourson), Les Justices (Louresse-Rochemenier), Les Fontaines et ex-site Jarny (Les Verchers), Transporteur (Montfort), Transporteur (Les Ulmes)

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

On distinguera :

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

3

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

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

Titre 2 - Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

| | |
|--|-------|
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA | p. 8 |
| Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB | p. 27 |
| Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC | p. 45 |
| Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE | p. 52 |
| Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UY | p. 59 |

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Identification :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette zone comprend un sous-secteur UAhto correspondant à un secteur voué aux hébergements touristiques.

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

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

Cette zone s'inscrit pour certains villages en frange de terroirs viticoles à proximité desquels la Charte Agriculture et

8

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

Urbanisme de Maine-et-Loire demande la mise en place d'une zone tampon pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture.

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

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

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

Cette zone est en grande partie concernée par la présence de zones sous-cavées justifiant un classement en aléa mouvement de terrain dans l'Atlas des Cavités Souterraines de la Région Saumuroise établi par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers en septembre 2010.

Cette connaissance n'étant pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ; avec notamment un aléa fort pour certains bourgs ou parties de bourg : Louresse (partie nord), Forges (partie sud), les Verchers sur Layon (partie nord), Doué la Fontaine (de façon très marginale) – cf. carte figurant au Rapport de Présentation / T2 Etat initial de l'environnement).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible pour les communes de Denezé-sous-Doué, Forges, Meigné, Montfort, Les Ulmes / zone de sismicité modérée pour les communes de Brigné, Concourson-sur-Layon, Doué-la-Fontaine, Louresse-Rochemenier, St-Georges-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon).

Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

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

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

La gestion du stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que de **l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et des résidences démontables à usage d'hébergement touristique, fait l'objet d'une approche différenciée entre les secteurs de grand intérêt patrimonial (tel l'hyper-centre de Doué-la-Fontaine et le village de Rochemenier) où ce type d'occupation du sol est interdit et le reste de la zone UA pour lequel des prescriptions sont édictées pour veiller à une bonne intégration dans le tissu urbain.

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes

9

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

architecturales) et la grande qualité architecturale de ces ensembles urbains à travers des règles précises et parfois délibérément restrictives, mais aussi différenciées pour tenir compte de certaines spécificités relatives à la hauteur des constructions et aux matériaux de couverture utilisés.

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

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

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

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

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

ARTICLE UA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.

Pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.

Pour les immeubles avec une façade sur rue portée au Règlement – Document graphique en violet, est interdit le changement de destination de commerce ou service, en habitation ou en garage.

Dans le reste de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

En outre, dans le secteur UA (p) Centre-Ville de Doué et le sous-secteur UAa(p) Village de Rochemenier, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les résidences démontables à usage d'hébergement touristique, et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

En outre, dans le secteur UAh villages de Douces, La Chapelle et Soulangier, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités commerciales et d'activités d'hôtellerie-restauration, à l'exception des cas visés à l'article UA2.

ARTICLE UA2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

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

11

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

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

II. Expression de la règle :

Sous réserve * :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **pour les terrains concernés par l'existence de site ou entité archéologique recensé** (cf. délimitation au Règlement- Document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- **pour le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 18 logements ;
- **pour le secteur UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition du bâtiment existant à ce jour en application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;
- **pour le secteur UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition du bâtiment existant à ce jour en application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements ;
- **pour le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 5 logements ;
- **pour le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Denezé-sous-Doué) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 7 logements ;
- **pour le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 2 logements ;
- **pour le secteur UA(t)/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon) :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;
 - de correspondre à une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements ;

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

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

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*,
- les constructions accessoires à la construction principale telles qu'abris de jardin, garage ..., dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi*,
- les aires de jeux, bassins et piscines,

12

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

- la création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- dans le cadre d'un projet de mise en valeur d'un troglodyte, les constructions en appui sur la façade troglodytique sont autorisées, sous réserve de justifier d'une qualité architecturale participant à la valorisation du paysage troglodytique.
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

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

- * Les abris de jardin, d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste et leurs façades en bois de teinte foncée.
- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Dans le reste de la zone UA, hors secteur UA(p) Centre-Ville de Doué et secteur UAa(p) Village de Rochemenier, sont admis :

- * Le stationnement à ciel ouvert de caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables à usage d'hébergement touristique, et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ni depuis un monument protégé au titre des monuments historiques.

Dans le secteur UAH villages de Douces, La Chapelle et Soulangier, sont admis :

- * L'extension des commerces et des activités d'hôtellerie-restauration existants.

Dans le secteur UAht Impasse des Lauriers, sont admis :

- * La création d'activités d'hôtellerie-restauration.

Dans le reste de la zone UA, sont également admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1/UA.

En outre dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

13

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

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

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique, en termes de création d'accès automobile direct interdite, doivent être respectées.

2 - Voirie :

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

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

En outre dans le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'allée Jeanne Bernard, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'allée des Géraniums, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'avenue St-Exupéry, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de la Croix Blanche, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Le positionnement du débouché de cette voie à créer sur la rue de la Croix Blanche devra être choisi afin de permettre d'assurer des conditions de sécurité aux usagers.

En outre dans le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Denezé-sous-Doué), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue Principale (RD69), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges), les constructions seront desservies depuis la rue de la Chenevôtière, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

En outre dans le secteur UA(t)/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon), la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue du Canal de Monsieur, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ; cette voie devant également permettre de désenclaver un bâtiment d'activité en cœur d'îlot.

ARTICLE UA 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Dans le reste de la zone UA,

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dispositions Applicables à la Zone UA

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

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

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

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

2.3 Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

4 - Déchets :

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

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

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dispositions Applicables à la Zone UA

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

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

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

Dans le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, les constructions seront implantées en retrait.

Par rapport à la voie de desserte à créer, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :

Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public.

Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :

Par rapport à la rue de Cholet, les constructions seront implantées à l'alignement.

Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné)

Expression de la règle :

Par rapport à la rue de la Croix Blanche, les constructions seront implantées en retrait.

Par rapport à la voie de desserte à créer, DES constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

16

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué)

Expression de la règle :

Par rapport à la voie de desserte à créer, **DES** constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges)

Expression de la règle :

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à élargir, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA(t)/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon)

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, les constructions seront implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Par rapport à la voie de desserte à créer, les constructions seront implantées à l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle :

Dans le secteur UAa et le sous-secteur UAa(t), les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques. En cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Dans le reste de la zone UA, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur l'une des voies ou emprises

publiques lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques.

17

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines, doivent être respectées.

Exceptions :

Pour la rue Foulon au sein du secteur UA(p) (Doué-la-Fontaine), conformément aux dispositions particulières inscrites sur le document graphique (marge de recul), une marge de recul est imposée pour les rez-de-chaussée ; les niveaux supérieurs doivent en revanche être obligatoirement à l'alignement des constructions existantes.

Dans le secteur UAa, le sous-secteur UAa(t) et le reste de la zone UA, une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ; cette hauteur minimale étant rapportée à 1.80 mètre dans le reste de la zone UA ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante :
 - dans ce cas la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur minimale de 2.50 mètres dans le secteur UA(p) du centre-ville de Doué-la-Fontaine ou d'une hauteur minimale de 1.80 mètre dans les autres cas ; les caractéristiques du mur devront répondre aux obligations de l'article 11 ;
 - Aucune règle particulière n'est prescrite dans le secteur UAhto :
- dans le cadre de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

Une implantation en retrait de l'alignement peut également être autorisée si un élément de paysage identifié au Règlement – Document graphique, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ne permet pas une implantation à l'alignement.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans l'ensemble de la zone UA,

Expression de la règle :

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-après, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Dans les secteurs UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Dénezé-sous-Doué), UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges), UA(t)/OAP-GE-4 (rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon)

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres par rapport à cette limite.

Dispositions Applicables à la Zone UA

Exceptions :

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres, si la construction est implantée à l'alignement d'une voie.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le secteur UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine)

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s), ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture de plus de 1.80 mètre de hauteur, un porche, un portail ... et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect ...) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques en termes de marge de recul minimale de 20 mètres à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines doivent être respectées.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

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

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

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

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la

Dispositions Applicables à la Zone UA

sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

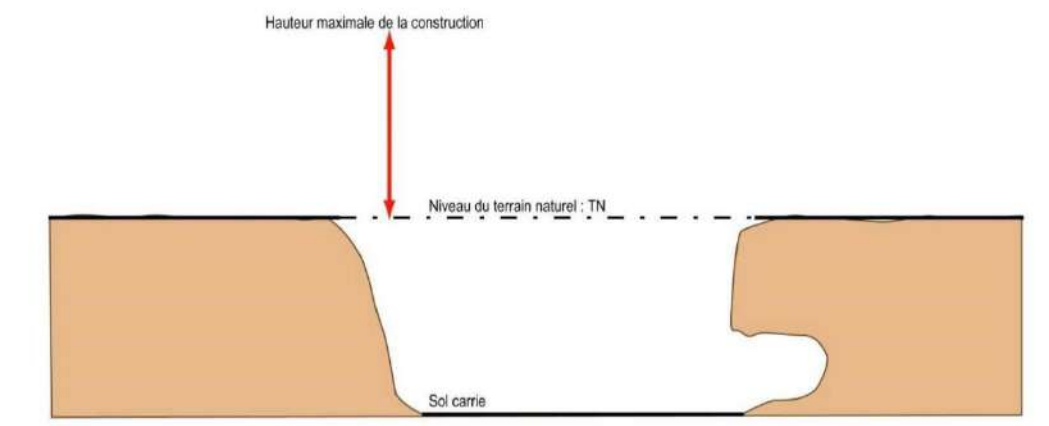
ARTICLE UA 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur d'une construction est mesurée, dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sol naturel avant tout remaniement. Dans le cas particulier d'un bâtiment implanté au niveau inférieur par rapport au terrain naturel environnant (cas des espaces de carriés donnant accès aux troglodytes de plaine), le calcul de la hauteur s'effectue selon le schéma ci-après.



Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant (respect de l'alignement des corniches ...).

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessous pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

Dans le secteur UA(p) centre-ville de Doué-la-Fontaine, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 12 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Dans le secteur UA(h) villages de Douces, Soulanges, La Chapelle, le secteur UA(h) centre-bourg de Concourson, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet

20

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

de l'acrotère.

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7 mètres à l'égout de toiture, l'alignement des corniches est autorisé.

Exception :

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère, doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...), ainsi que pour les équipements publics lorsque le parti pris architectural est justifié, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone (cf. application des articles 1 et 2), ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (sauf pour 8. Clôtures). Elles doivent cependant respecter le paragraphe 1 du présent chapitre (« l'autorisation de construire peut être refusée ... »).

2. Adaptation au sol.

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

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

3. Façades.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en grison,
- les bardages bois en association avec un des trois matériaux précités, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes.

* La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

21

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

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

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés :

- pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes,
- pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

Les bardages métalliques ne sont autorisés qu'en rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle. La teinte du bardage devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire, et s'il s'agit d'un grand volume de choisir dans ce nuancier une teinte soutenue. Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant.

4. Toiture.

Les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum couvertes en ardoise naturelle ou artificielle ; une pente plus faible est autorisée en extension (lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite) et en réfection d'une construction existante ne respectant pas la pente minimale de 35° ; les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice, à une limite séparative ou à un coteau (leur pente peut être inférieure à 35° minimum) ; les extensions à un seul pan sont également autorisées lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite (leur pente peut être inférieure à 35°),
- soit des toitures à la Mansard couvertes en ardoise naturelle ou artificielle,
- soit en toiture-terrasse dans le cas d'une extension, à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 1/3 de la construction (les 2 autres tiers étant constitués d'une couverture traditionnelle en pente), qu'elle soit en revêtement gravillonné, ou d'une teinte prise dans une gamme de gris, ou végétalisée, et que les éléments techniques (ex. : panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère.

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

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte schiste et d'aspect mat, sans minimum de pente.

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

En outre

Dans le secteur UA(t) et les sous-secteurs UAa(t) et UAh(t) (communes de St-Georges-sur-Layon, Concourson-sur-Layon et Les Verchers-sur-Layon), l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est autorisé ; dans ce cas une pente inférieure à 35° est autorisée.

Dans le reste de la zone UA, l'emploi de la tuile canal (tige de bottes) en tons mélangés, ou de tuiles mécaniques d'aspect et de couleur similaires est uniquement autorisé dans les cas suivants :

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

Dans ce cas, une pente inférieure à 35° est autorisée.

5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Dispositions Applicables à la Zone UA

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

Panneaux solaires ou photovoltaïques :

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Ouvertures et Menuiseries.

Les travaux portant sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

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

7. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

Le remplissage doit être en verre.

8. Clôtures.

Les murs anciens en grison ou en tuffeau doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, des murs anciens existants sont protégés au Règlement-Document graphique. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sur voie doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètre*,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble devant faire une hauteur minimale d'1,50 mètre,
- soit d'un grillage de teinte noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charme qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1.50 mètre.

** Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur plus importante pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.*

Les murs doivent être :

- soit en grison ou en tuffeau,
- soit recouverts d'un enduit à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,

23

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

* La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

Les clôtures en limite séparative :

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), elle devra obligatoirement être constituée d'un grillage doublé d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), un espace de stationnement couvert (fermé ou non) pour le stationnement des deux-roues, suffisamment dimensionné, devra être intégré pour :

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

En outre dans les secteurs UA/OAP-DO-7 (La Perception / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-DO-13 (Soulanger / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-DO-14 (rue de Cholet – avenue St-Exupéry / Doué-la-Fontaine), UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Denezé-sous-Doué), UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges) UA(t)/OAP-GE-4 (rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon), il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m² ;
- 2 places de stationnement par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 60m² ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule place de stationnement est requise ;
- 0.5 place de stationnement minimum par logement créé, à aménager sur l'espace public.

En outre, dans le reste de la zone UA, il est exigé 1 place de stationnement par logement créé, tant en construction neuve qu'en changement de destination.

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

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) :

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

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

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

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

En outre, dans le secteur UA/OAP-BR-1 (rue de la Croix Blanche / Brigné), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange nord du site.

En outre, dans le secteur UA/OAP-DE-1 (Les Mousseaux / Denezé-sous-Doué), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), une haie bocagère doit être plantée en frange ouest du site.

Cet intitulé permet de laisser au porteur de projet une latitude concernant la réalisation de son projet, si celui-ci devait venir à être modifié en cas de contraintes techniques.

De plus, en matière de stationnement, l'acquisition d'un terrain est en cours de négociation, afin de créer le parking privé nécessaire au stationnement des véhicules des clients. Enfin, en matière de permis de construire, celui-ci ne pourra être délivré si les stationnements nécessaires à l'activité ne sont pas suffisants.

Il appartiendra à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (le maire pour la commune) d'apprécier le besoin.

Dispositions Applicables à la Zone UA

En outre, dans le secteur UA/OAP-FO-2 (Rue de la Chenevôtière / Forges), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), la frange Est du site doit être qualifiée par une ponctuation arborée ne créant pas un écran visuel, mais laissant plutôt à voir la silhouette bâtie.

En outre, dans le secteur UA/OAP-GE-4 (Rue du Canal de Monsieur / St-Georges-sur-Layon), comme indiqué au Règlement – Document graphique (« plantation à réaliser »), un traitement paysager arbustif doit être réalisé en façade sur la rue de l'Ancien Commerce pour intégrer les clôtures.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

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

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

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

Les bois, parcs et jardins identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée conformément aux dispositions de l'article 2UA.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telle que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du bois, parc ou jardin.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6 Mo/s) et très haut débit (>30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme). Les constructions nouvelles, la

25

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

Dispositions Applicables à la Zone UA

création de voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés. Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

3.3 COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLUI

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

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

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

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

AXE 2 : Un habitat de qualité pour bien vivre ensemble

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet d'hébergements touristiques de l'impasse des Lauriers objet de la Modification n°2 du PLUi s'inscrit pleinement dans les orientations de l'axe 3 du PADD du PLUi du Douessin.

38

4.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



Figure 5 : Déroulement de la procédure de modification

5 CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE

5.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE CONCERNEE PAR LE DOCUMENT

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

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

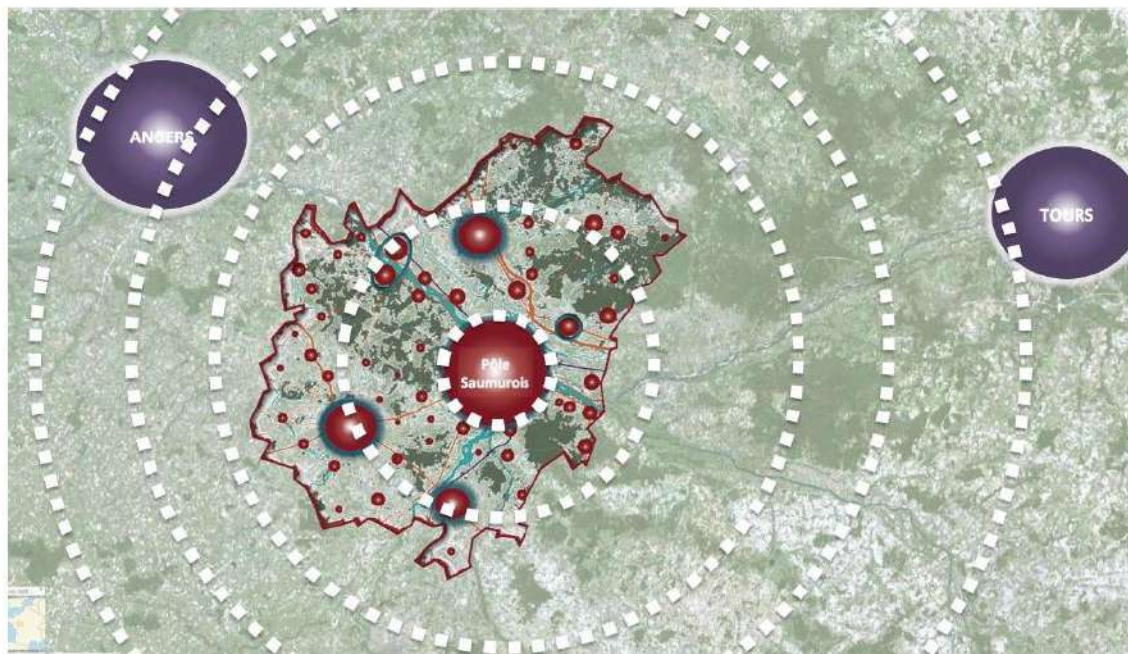


Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT

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

Le pôle d'équilibre de Doué La Fontaine

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

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

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

Figure 7 : Extrait du DOO du SCoT

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

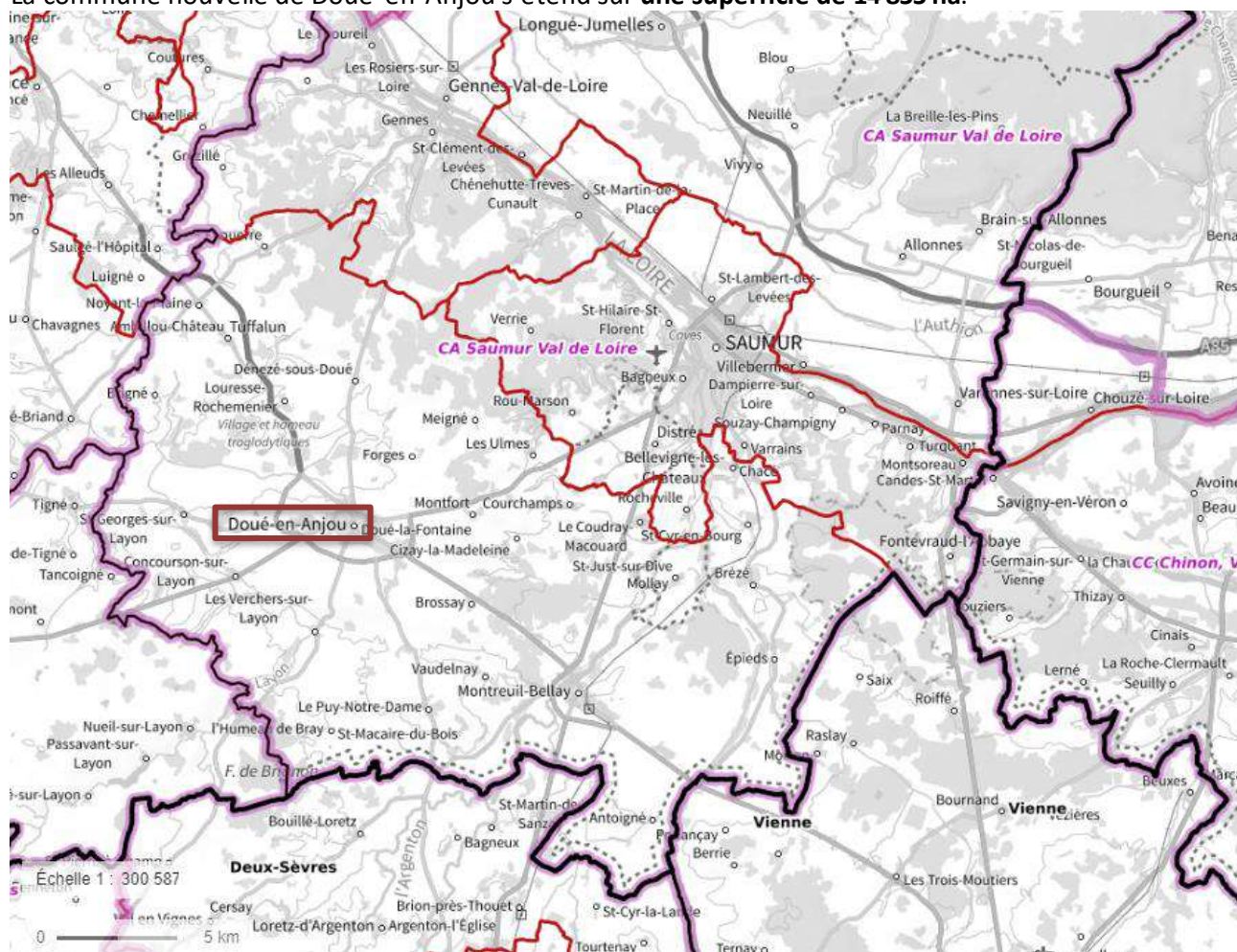


Figure 8 : Localisation de la commune (source : ign)

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

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

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

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

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

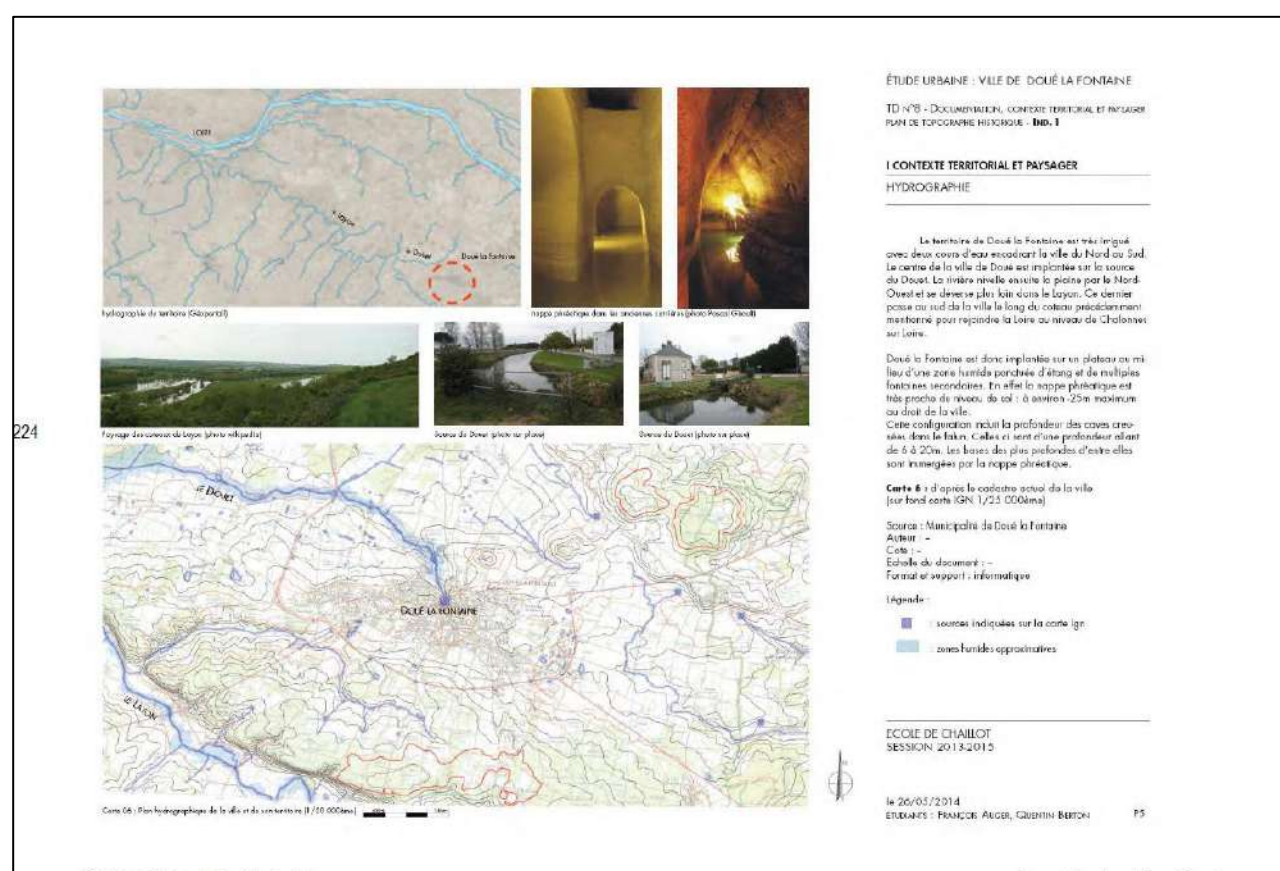


Figure 9 : Contexte territorial et paysager de la ville de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

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

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

5.2 REPARTITION DES SUPERFICIES DU PLUI DU DOUESSIN

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

NB : la présente modification n°2 du PLUi ne modifie pas la répartition des surfaces dans la mesure où le secteur UAhto était antérieurement classé en UA. La superficie du secteur UAhto est de 700 m² environ.

6 SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Le territoire communal est concerné par les enjeux environnementaux suivants :

6.1 BIODIVERSITE

5.1.1 ESPACES NATURELS PROTEGES

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

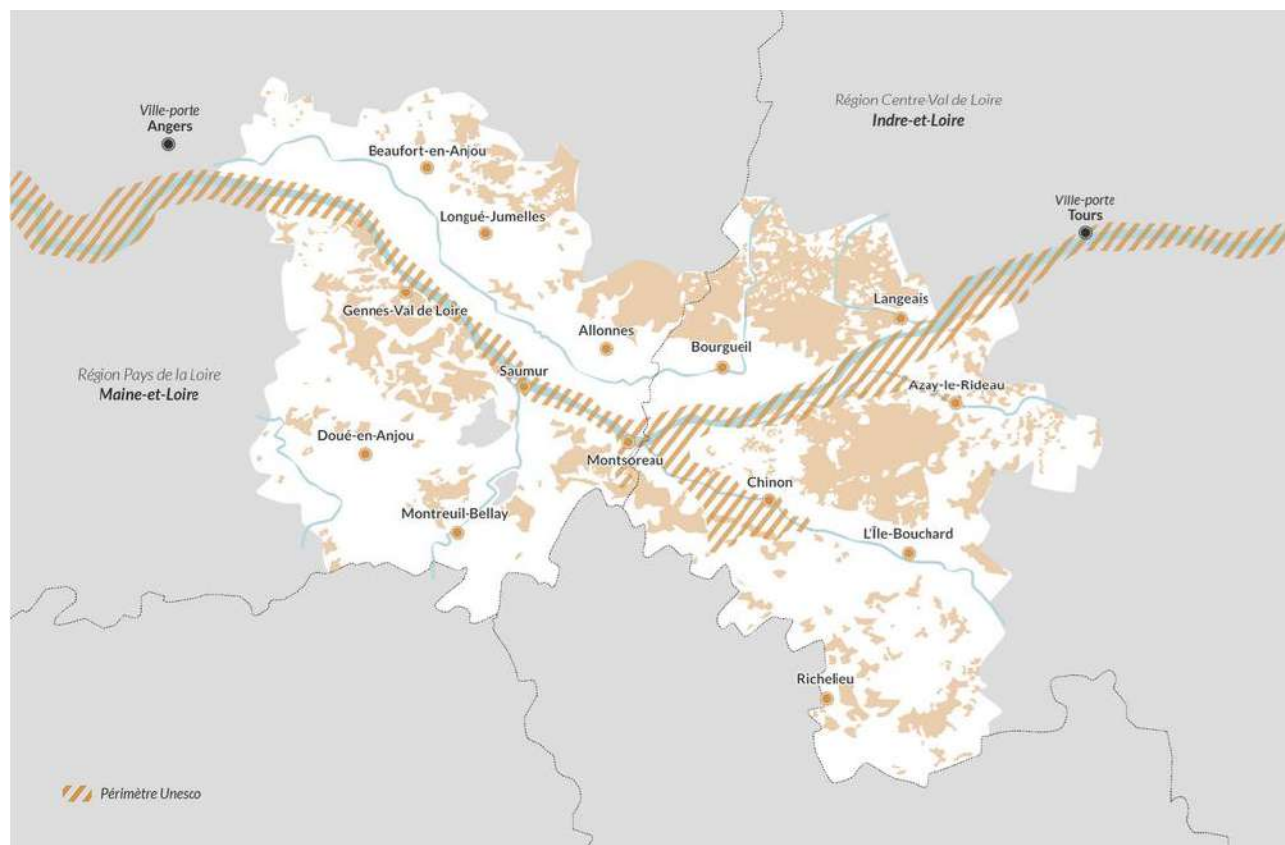


Figure 10 : Périmètre du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

5.1.2 INVENTAIRES



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

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

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

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

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

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

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



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

Le projet constitue une opération de renouvellement urbain à travers l'aménagement des caves troglodytiques.

6.3 RESSOURCE EN EAU

6.3.1 ZONES HUMIDES

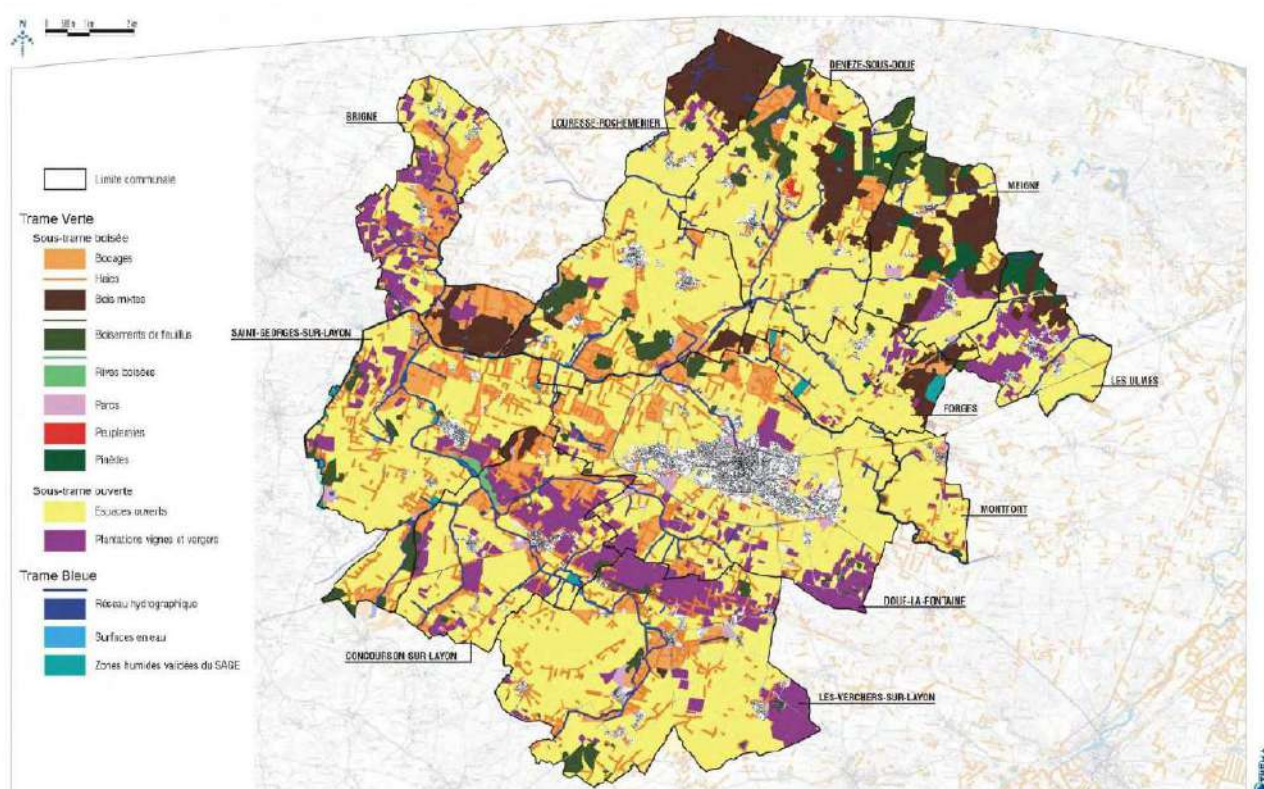


Figure 14 : Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Douessin par sous-trames

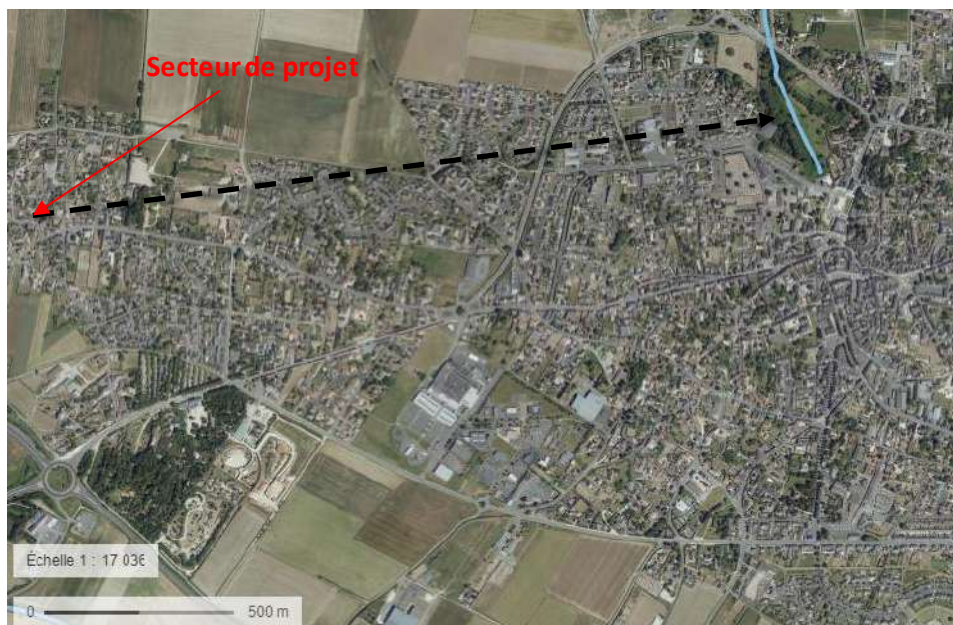


Figure 16 : Situation du projet vis-à-vis du réseau hydrographique

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

6.3.3 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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

6.3.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

6.3.5 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

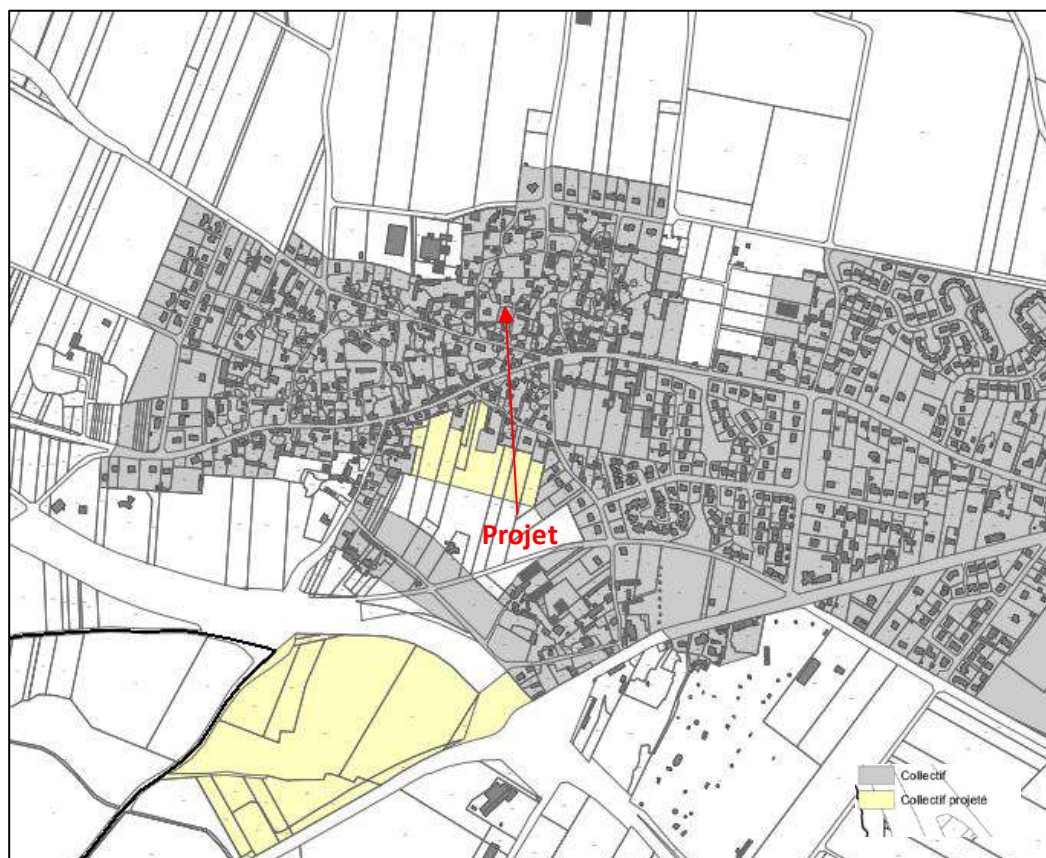


Figure 17 : Carte du zonage d'assainissement de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine

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

6.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

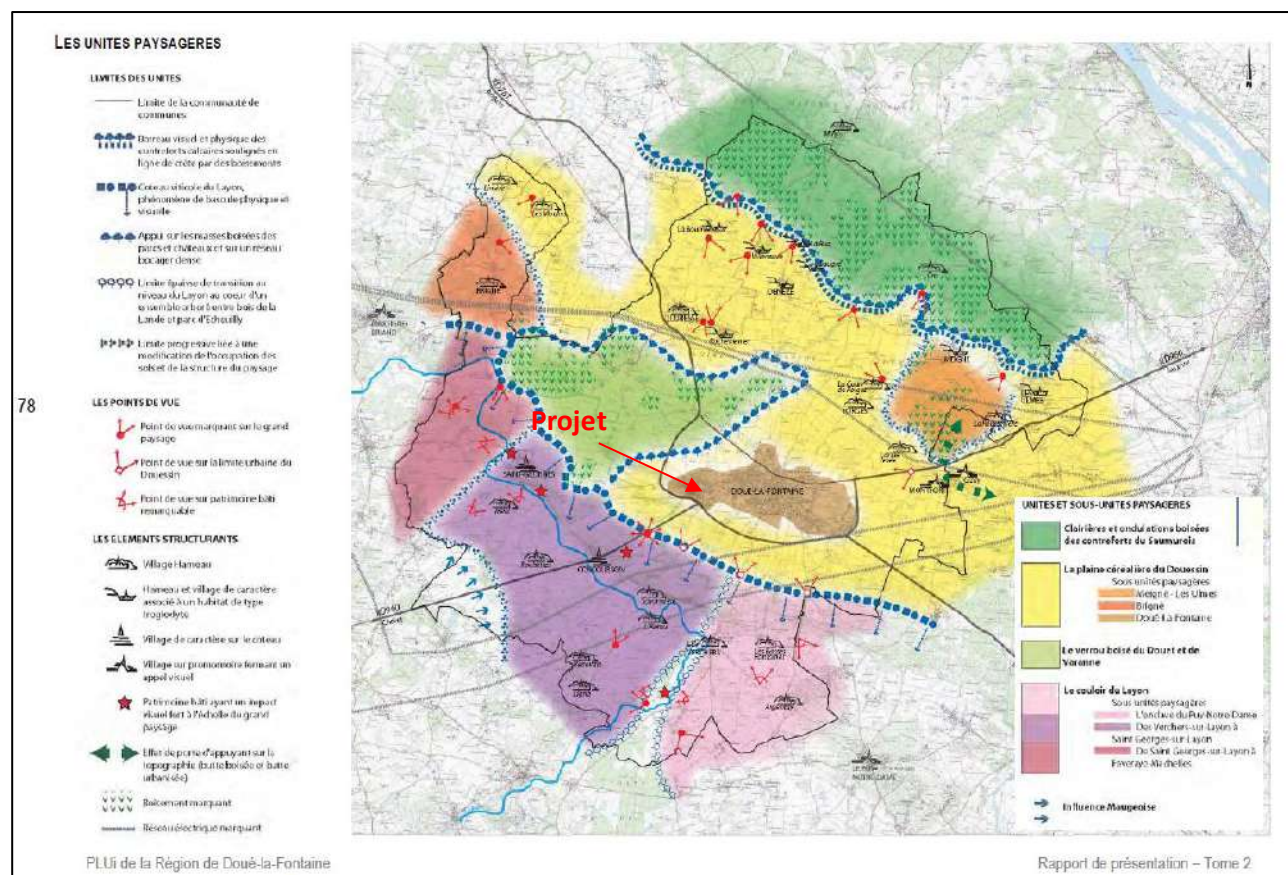


Figure 18 : Unités paysagères du Douessin (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

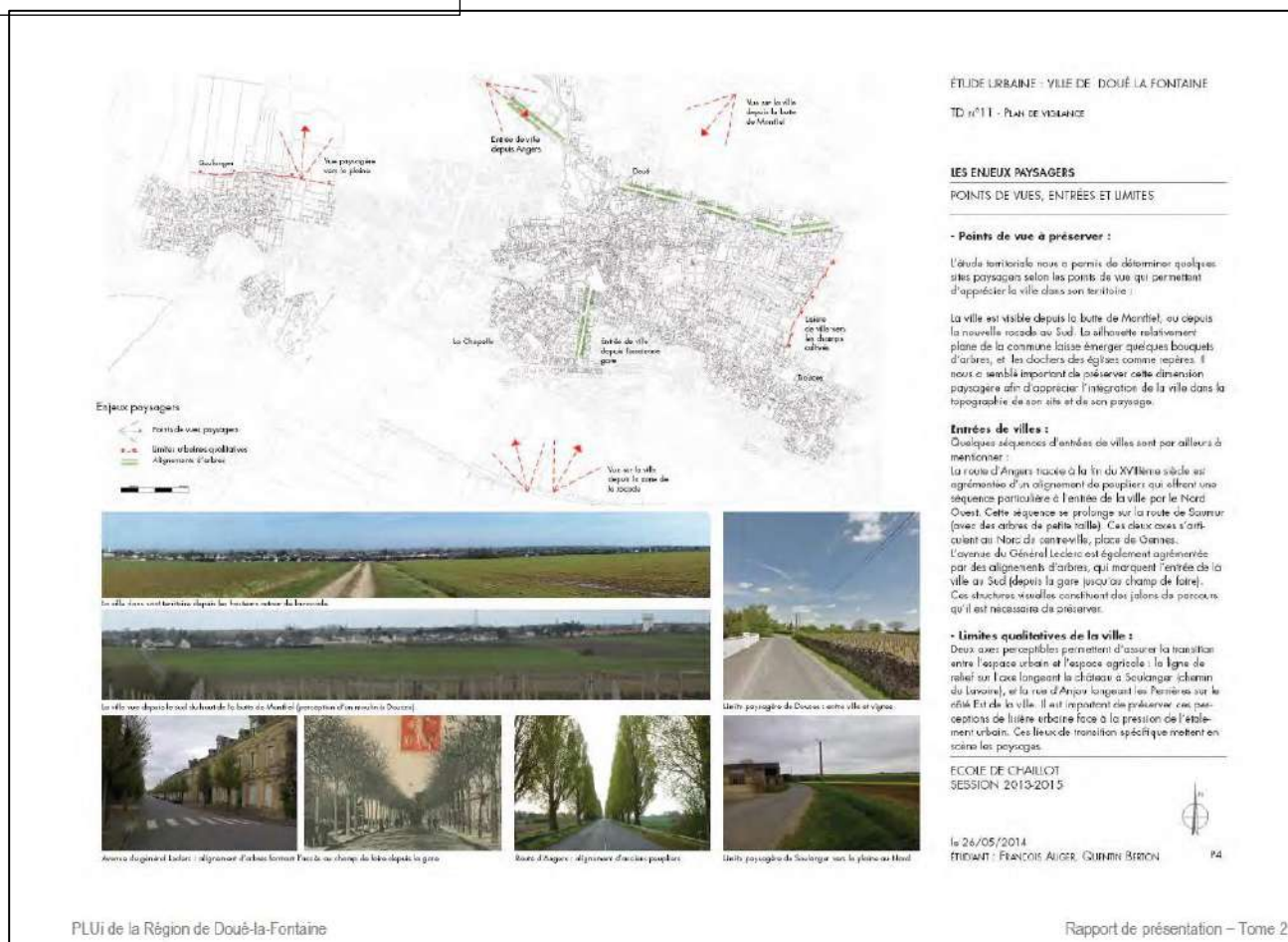


Figure 19 : Enjeux paysagers pour les paysages urbains anciens de Doué et Soulangier (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUI)

Le cœur de ville et celui de Soulangier ont conservé leur caractère architectural et patrimonial. Le secteur de la Modification n°2 s'inscrit dans ce cœur historique.



Figure 20 : Rue de la Liberté avec vue sur l'église de Soulangier



Figure 21 : Le Château, anciennes écuries, musée du commerce



Figure 22 : Bâtisse remarquable, rue de l'Abbaye

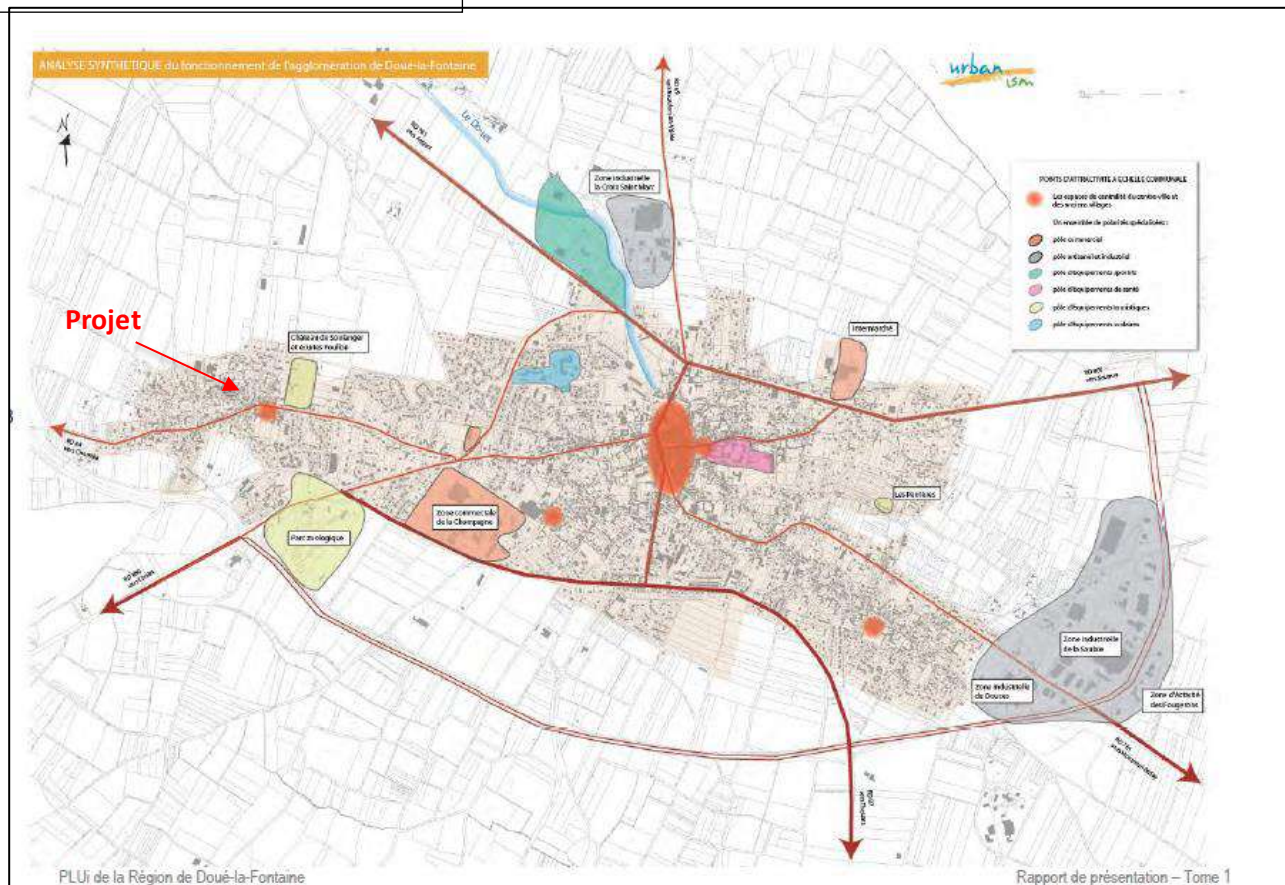


Figure 23 : Analyse synthétique du fonctionnement de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

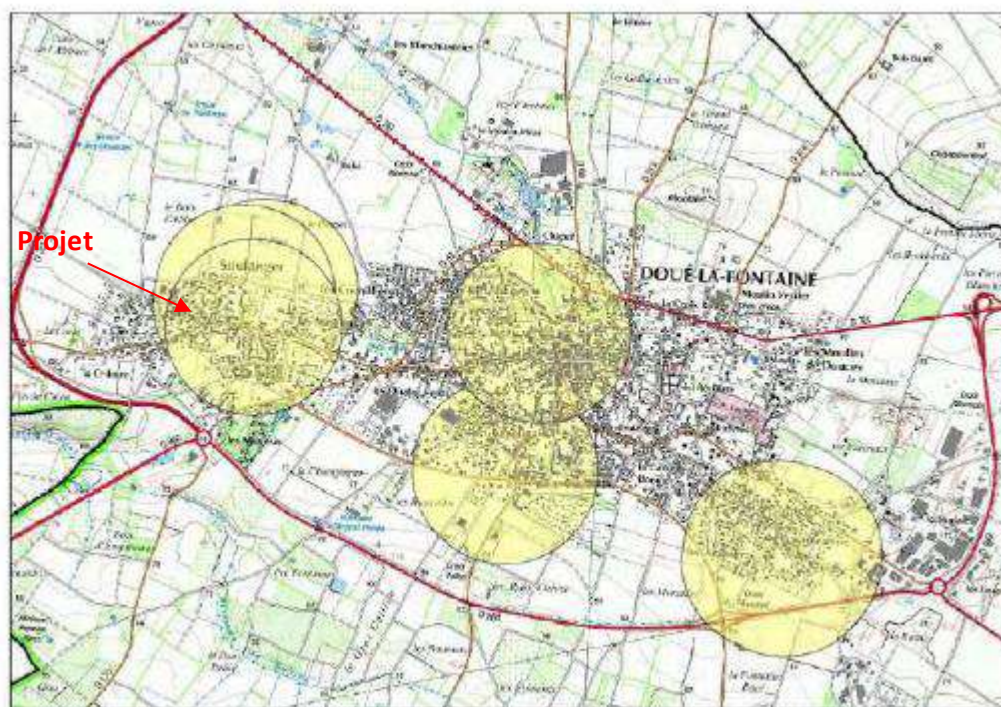


Figure 24 : Localisation des Monuments historiques (classés et inscrits) et de leur périmètre de 500 m au sein de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

La commune comprend plusieurs Monuments historiques protégés :

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



Château de Soulangier, Doué-la-Fontaine



Motte féodale, Doué-la-Fontaine



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

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

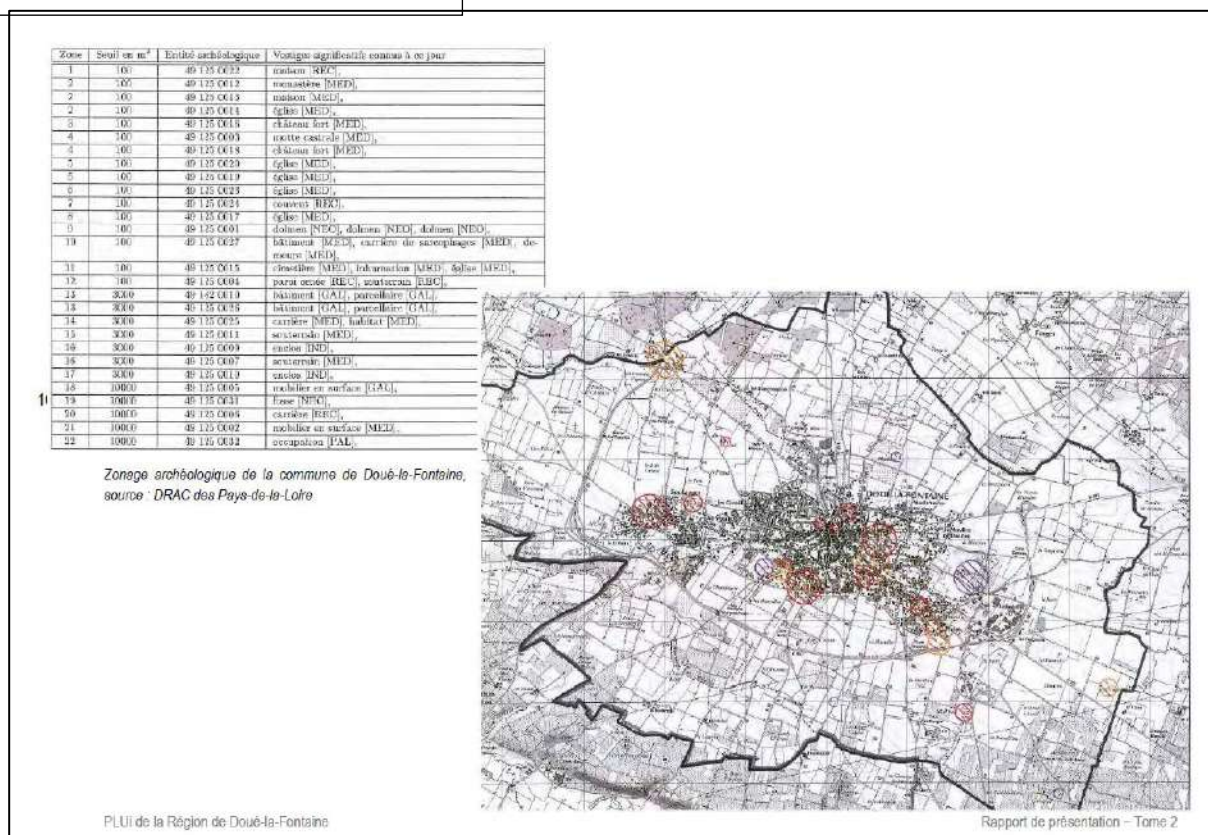


Figure 25 : Zonage archéologique de Doué-la-Fontaine (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

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

L'habitat troglodytique constitue un patrimoine emblématique de la commune :

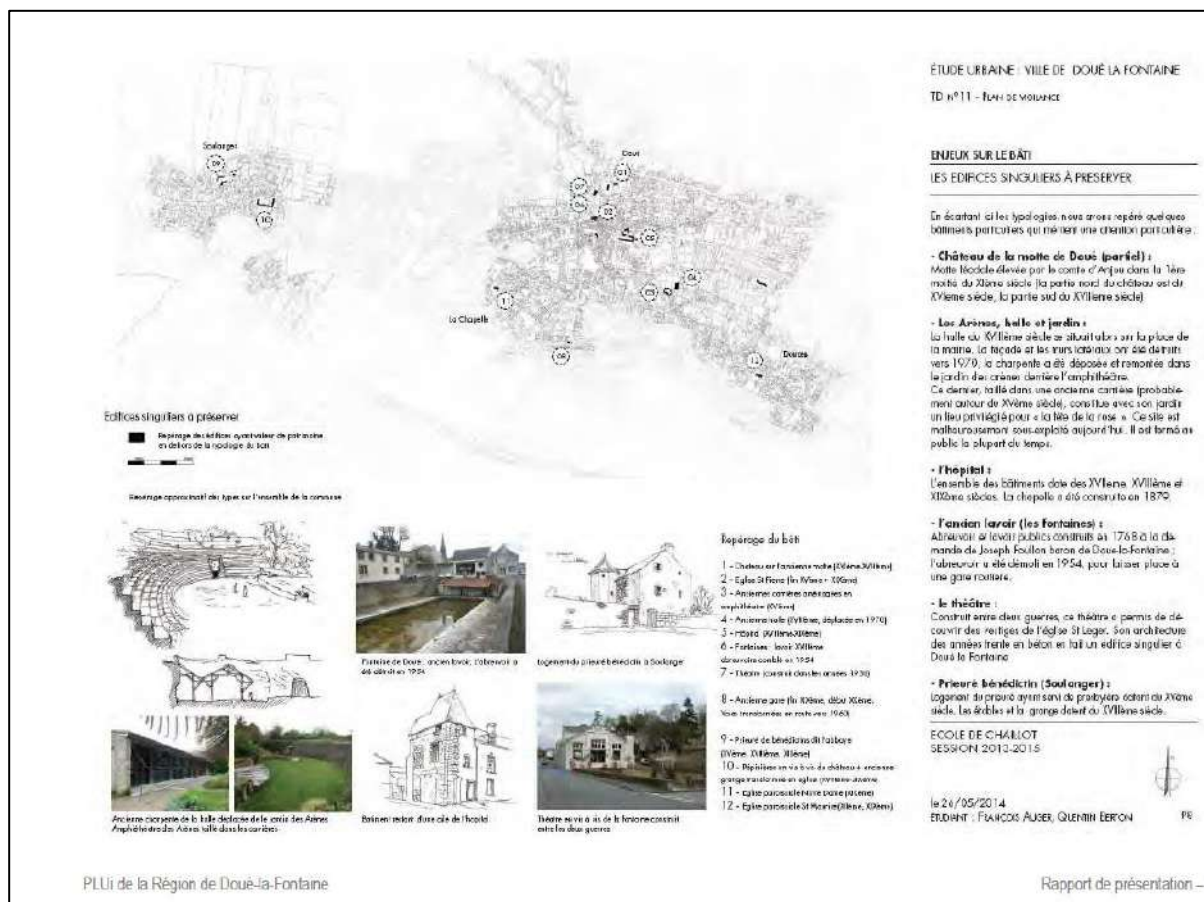
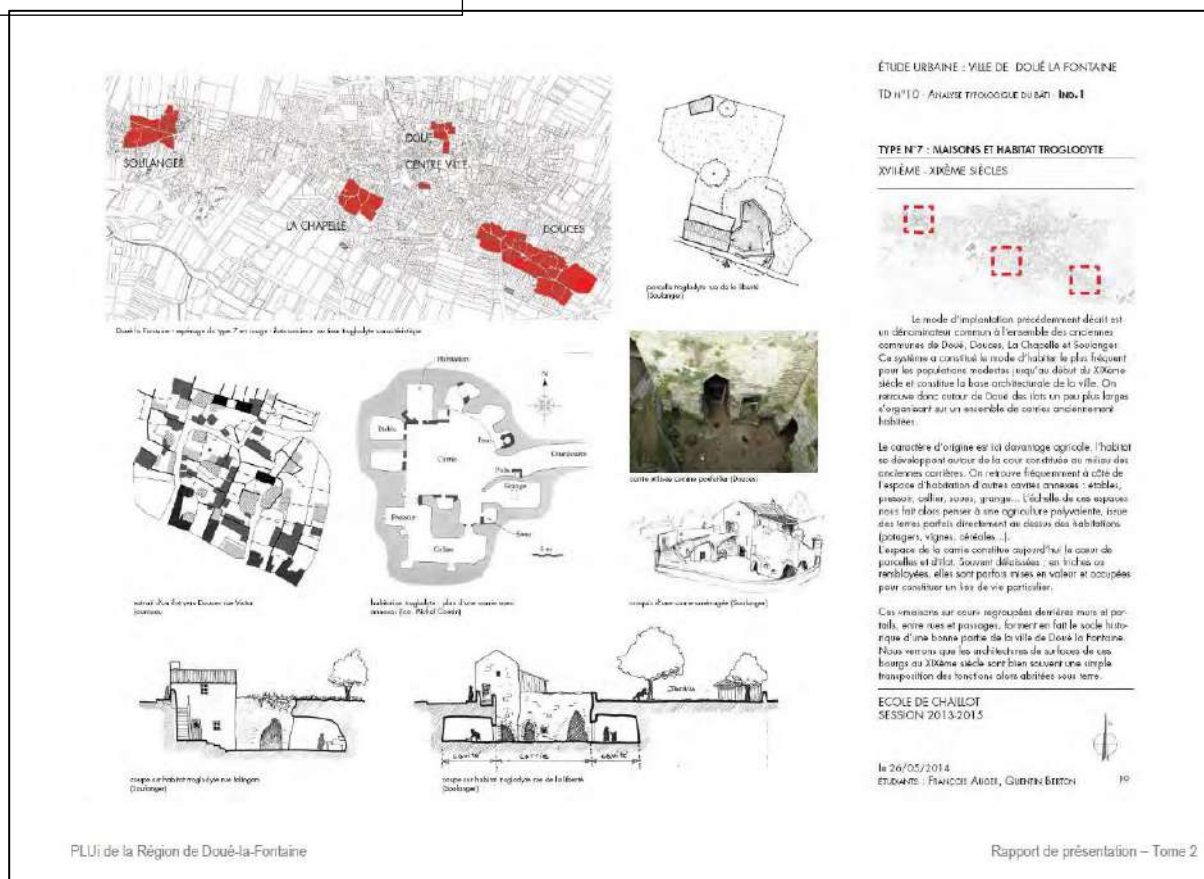


Figure 26 : 2 extraits de la description patrimoniale de Soulanges (source : rapport de présentation de l'élaboration du PLUi)

Plus précisément, le site objet de la présente Modification n°2 est situé dans le périmètre de protection du château de Soulangier.

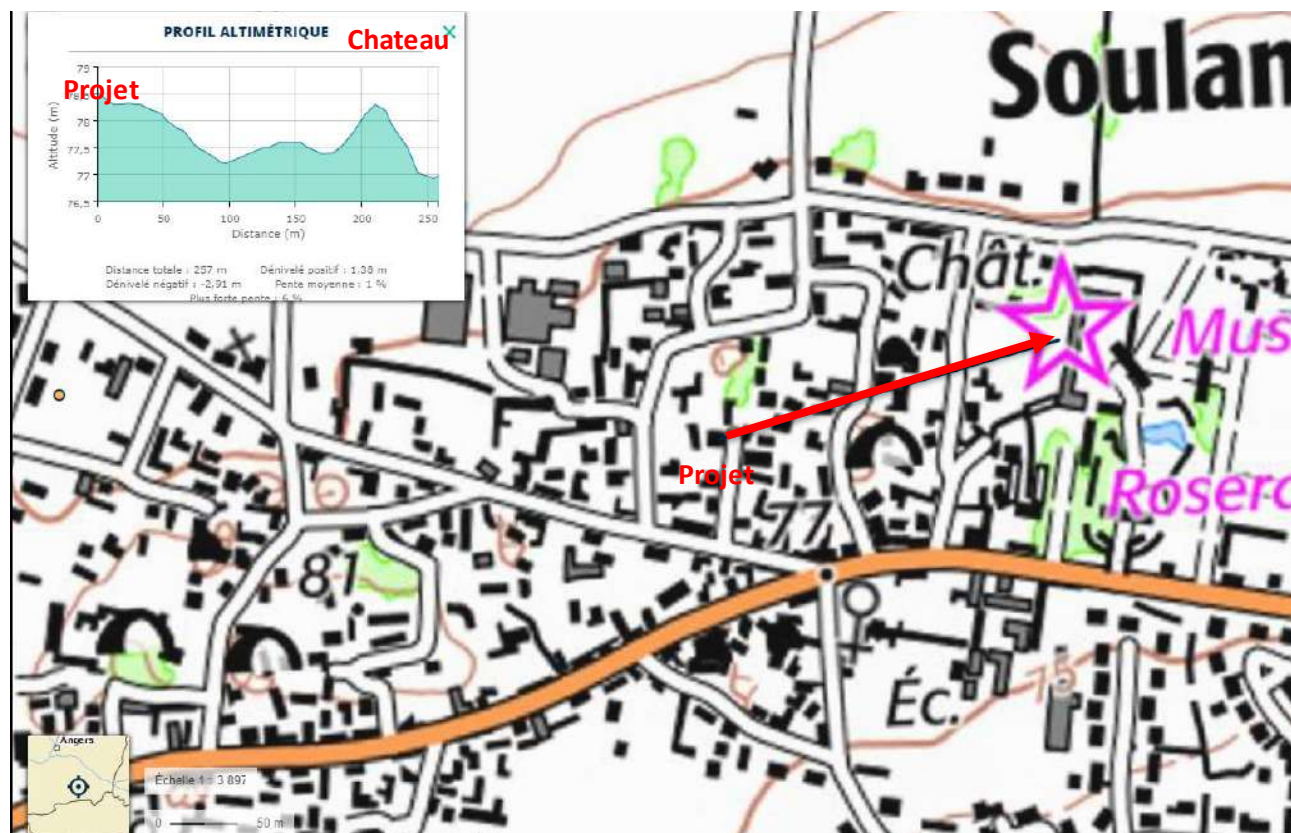


Figure 27 : Profil altimétrique entre le château de Soulangier et le site de la Modification n°2 (source : geoportail)

Toutefois, la topographie (le Château est orienté vers le Nord-Est, à l'opposé du secteur de projet) et la densité bâtie n'autorisent aucune visibilité sur le château depuis le site de projet, objet de la présente Modification n°2.

6.5 DECHETS

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

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

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

6.6 RISQUES ET NUISANCES



Figure 28 : Servitudes en vigueur aux abords de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (source : annexes du PLUi)

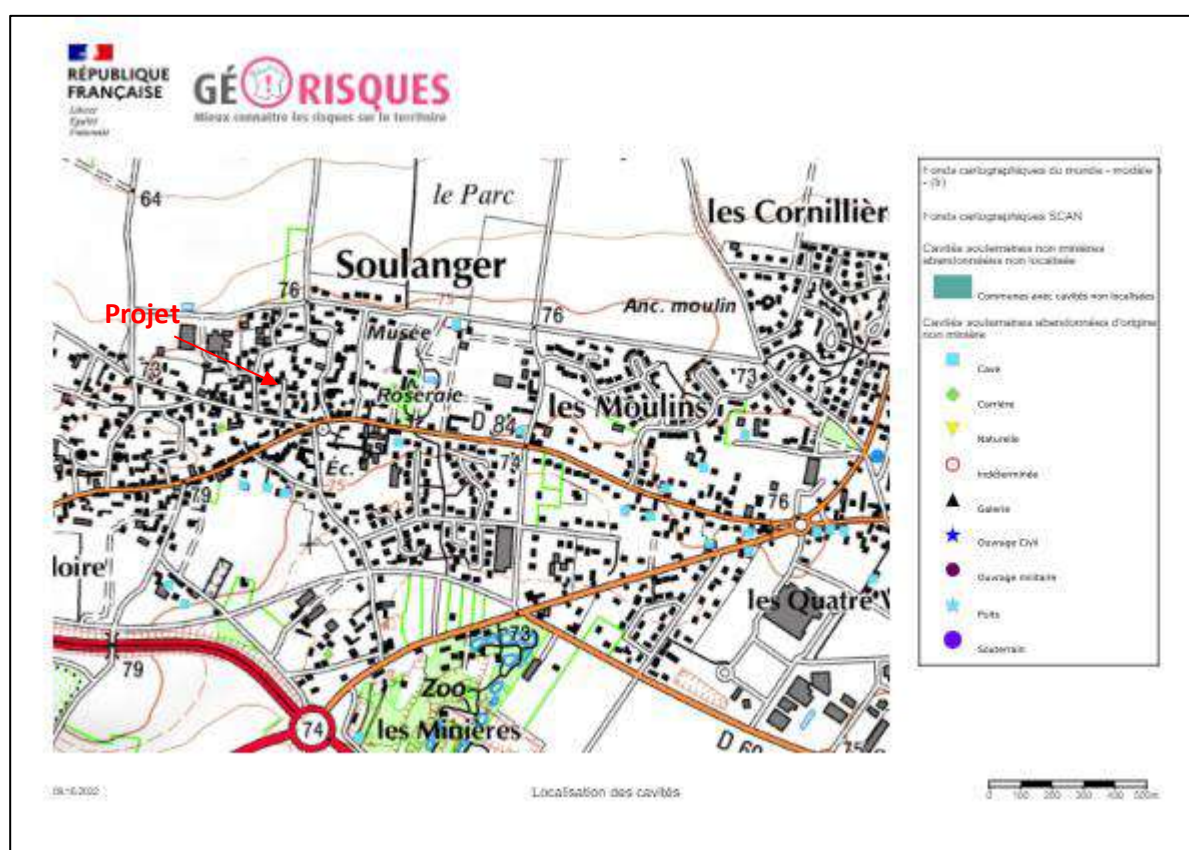


Figure 29 : Localisation des cavités souterraines (source : Géorisques)

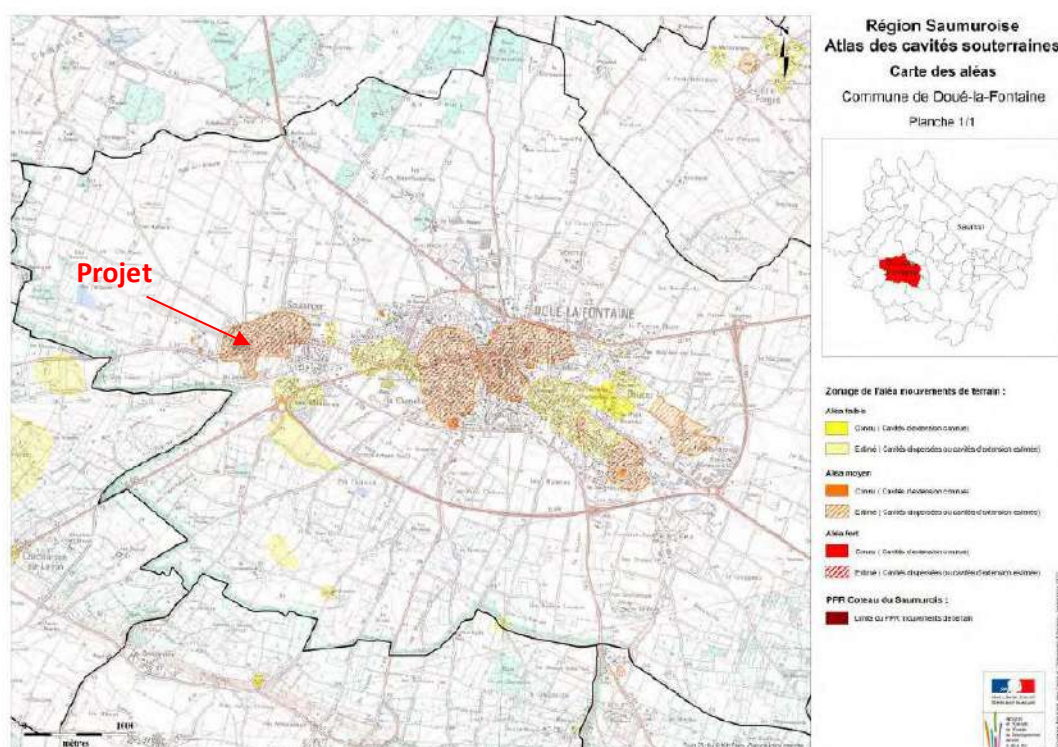


Figure 30 : Atlas des cavités souterraines (source : rapport de présentation du PLUi)

Les abords de l'impasse des Lauriers, objets de la présente Modification n°2 sont situés en zone d'aléa moyen estimé d'après l'Atlas des cavités de la région saumuroise.

La ville est construite sur des caves qui ont toujours été utilisées. C'est leur manque d'entretien qui peut les fragiliser. La commune n'est d'ailleurs pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques et ne peut donc exiger d'études géotechniques à la délivrance du permis de construire. Ces études sont de la responsabilité du pétitionnaire. Ainsi, le porteur de projet a fait réaliser une étude géologique pour évaluer l'état des caves. **Cette étude est jointe en annexe, à la fin de la présente notice.** Les précautions nécessaires à la réalisation de ce projet seront prises par le porteur du projet. De plus, il sera possible de demander un constat d'état des lieux avant travaux par un huissier pour les riverains.

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

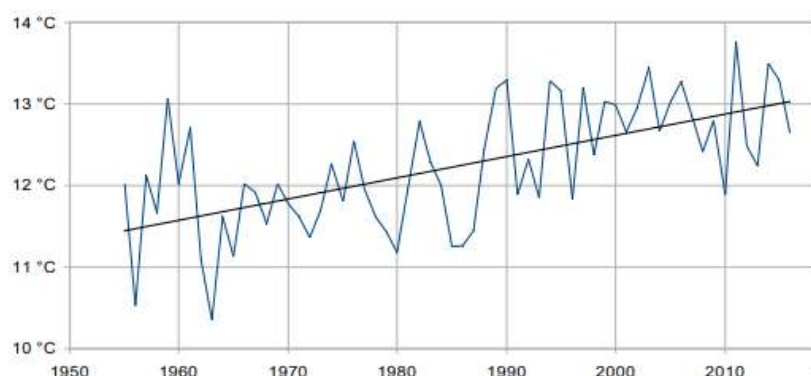
En matière de stationnement, l'acquisition d'un terrain est en cours de négociation, afin de créer le parking privé nécessaire au stationnement des véhicules des clients. De plus, en matière de permis de construire, celui-ci ne pourra être délivré si les stationnements nécessaires à l'activité ne sont pas suffisants. Il appartiendra à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (le maire pour la commune) d'apprécier le besoin.

Les risques recensés aux abords du secteur de la Modification n°2 ne présentent pas d'enjeu notable au regard du niveau d'aléa.

6.7 AIR, ENERGIE ET CLIMAT

6.7.1 CLIMAT ET ENERGIE

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



Évolution de la température sur Saumur

Source : Météo France D. Vendramini

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

En 2016, le transport routier (secteur le plus consommateur en énergie) représente le premier poste d'émission avec environ 219 000 tonnes éq. CO₂ soit 38 % du total des émissions de GES. Plus de la moitié de ces émissions est associée à la mobilité en voiture particulière des résidents.

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

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

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

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

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

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

6.7.2 QUALITE DE L'AIR

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

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

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

En synthèse : la qualité de l'air

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

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

→ DÉFI TRANSVERSAL : Prendre en compte la qualité de l'air dans l'ensemble des secteurs

- Les deux secteurs les plus impactant : agriculture (rotation des cultures, agroforesterie) et transports
- ne pas oublier l'importance de l'arbre en ville qui permet la photosynthèse (absorption du CO₂ et rejet d'O₂)
- industries polluantes : fixation de normes exigeantes.

Qualité de l'air intérieur

→ DÉFI 1 : développer l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux

- dans la construction, en gros œuvres et en aménagements (plastiques, peintures, colles)
- produits ménagers et produits d'hygiène : apprendre à faire soi-même
- créer les lieux de vie pour se rencontrer, s'informer

→ DÉFI 2 : accompagner et former les artisans et professionnels du bâtiment

- Sensibiliser à la qualité des matériaux biosourcés
- accompagner les clients vers les aides existantes

→ DÉFI 3 : sensibiliser le public à la qualité de l'air et outiller les communes pour le suivi

- aérer, c'est ouvrir les fenêtres (lutte contre les moisissures...)
- éviter : aérosols, bougies, encens
- réfléchir de la production à la destruction
- réflexion annexe : l'effet des ondes sur la santé

→ DÉFI 4 : Prévoir des contrôles permanents et rigoureux de la qualité de l'air

- prendre des mesures nécessaires pour limiter le trafic, la pollution par les industriels, les agriculteurs et autres pollueurs

→ DÉFI 5 : Prévoir un plan de reboisement systématique après une coupe d'arbres

- sensibiliser la population à l'intérêt écologique des arbres et des végétaux en général qui jouent un rôle majeur dans l'absorption du carbone et le rejet de l'oxygène dans l'atmosphère.

7 AUTO-EVALUATION

7.1 LES EFFETS NOTABLES PROBABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieux naturels et biodiversité

Le site de la Modification n°2 s'inscrit dans un environnement urbain. Il n'est pas situé à proximité des sites naturels patrimoniaux ou de zones humides inventoriées de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine.

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

Consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers

Le site de la Modification n°2 s'inscrit dans un environnement urbain et constitue une opération de renouvellement urbain portant sur des secteurs bâtis ;

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

Impacts sur l'agriculture

Le site de la Modification n°2 est situé en cœur de bourg.

Les impacts sur l'agriculture sont nuls.

Eau potable

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

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Gestion des eaux pluviales

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

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Assainissement des eaux usées

Le secteur objet de la Modification n°2 sera raccordé à l'assainissement collectif. L'unité de traitement a une capacité suffisante pour accepter le projet de l'ordre de 15 à 20 Equivalent-Habitant.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Paysage et patrimoine bâti

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

Le secteur objet de la Modification n°2 s'inscrit dans un secteur urbain dense. Le projet vise à requalifier des caves et l'environnement général de la parcelle, structurant ainsi le paysage urbain dans l'impasse des Lauriers.

Déchets

Le secteur objet de la Modification n°2 est potentiellement producteur d'ordures ménagères et doit se conformer à ce titre aux modalités de collecte et de recyclage en vigueur sur le territoire.

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

Risques et nuisances

Le secteur objet de la Modification n°2 est concerné par plusieurs aléas :

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

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

Air, énergie, climat

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

Environnement sonore

Le site de la Modification n°2 s'inscrit dans un environnement urbain pré-existant et qui connaît des allers et venues en raison de type résidentiels. Son usage d'hébergement touristique n'entraîne pas d'évolution notable de l'usage dominant à vocation d'habitat.

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

Pollution lumineuse

Le site de la Modification n°2 s'inscrit dans un environnement urbain pré-existant. **Les évolutions envisagées n'engendrent pas d'impact significatif.**

7.2 LA SUSCEPTIBILITE D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000

Le site NATURA 2000 le plus proche est celui de la FR5200629 - VALLÉE DE LA LOIRE DES PONTS-DE-CÉ À MONTMOREAU. Il se situe à une distance minimale de 12 km du secteur objet de la Modification n°2.

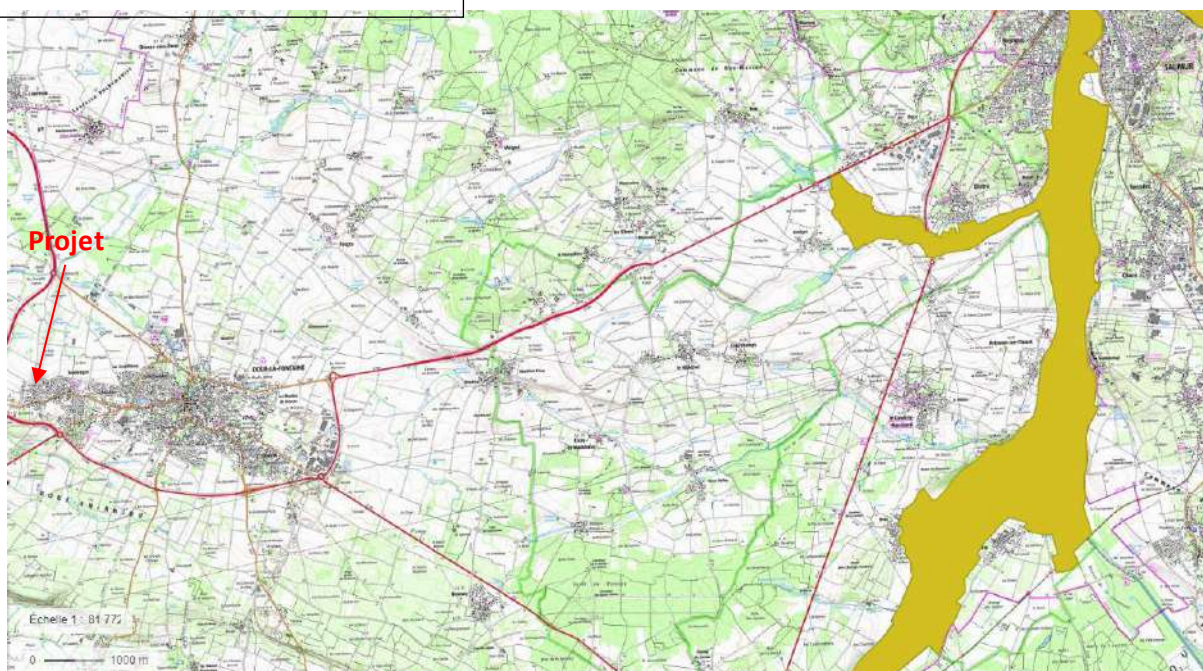


Figure 31 : Localisation du site NATURA 2000

Aucune incidence notable n'est identifiée à ce titre.

8 CONCLUSION : EVALUATION DES INCIDENCES CUMULEES

Il convient de rappeler que **le projet vise une opération de renouvellement urbain sur un secteur classé en UAh pour créer des hébergements touristiques et classer le secteur concerné en UAht avec un règlement dédié. Ce projet d'hébergements touristiques s'inscrit en cohérence avec le positionnement touristique du territoire.**

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

9 ANNEXES

DIAGNOSTIC DE STABILITE DANS LE CADRE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE CAVITES



Sillage local : Sillage Loire et Coteaux SARL
Parc d'Activités Bords - Rostignol
5 rue des Bords - 37140 Borsis

Tél. : 02-47-97-97-53 - Fax : 02-47-97-98-77
lge@libertysurf.fr Site : www.laetot.fr

CEOTOT Christophe
Dessinateur et Cadastre
Bryant-Julien

Le 18 octobre 2016

DOSSIER n° : 49482

DOUE-LA-FONTAINE (49)

Propriété SAMOUEL
1 impasse des Lauriers

Diagnostic de stabilité dans le cadre d'un projet d'aménagement
des cavités



SARL au capital de 5 000 €

A la demande de M. SAMOUEL Thierry, nous nous sommes rendus, le 11 octobre 2016, dans le quartier de "Soulanger", à Doué-la-Fontaine, au 1 impasse des Lauriers, pour effectuer un relevé et un diagnostic de stabilité d'une carie développée parcelle AN 233, immédiatement à l'Ouest de l'impasse des Lauriers, et au niveau de laquelle s'ouvrent, en périphérie, de petites cavités.

Le propriétaire souhaite aménager le site, notamment pour y créer des chambres d'hôtes, et un espace table d'hôtes avec secteur cuisine.

DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE

La propriété SAMOUEL, au 1 impasse des Lauriers, s'étend au droit des parcelles AN 232, où est construit le bâtiment d'habitation ; AN 233, développée au Nord de la précédente et consistant en la carie précédemment évoquée ; et la parcelle AN 234 à l'Ouest, correspondant à un jardin.

L'accès à la carie s'effectue dorénavant par un petit passage, d'environ 1.30 m de largeur, en descente, cheminant sous le bâtiment d'habitation. Il est probable qu'il ne s'agit pas là de la configuration d'origine, mais d'aménagements plus récents.



La carie est développée sur environ 20 m, du Nord au Sud, et sur une emprise latérale d'une douzaine de mètres. Elle s'agence, en réalité, en deux niveaux ; les cavités de la partie Sud étant manifestement à une altimétrie plus élevée, que celles développées au Nord.



49482

Géologues consultants



3

Le site est creusé dans les unités du Miocène (ère Tertiaire), représentées par le falun de Doué-la-Fontaine, correspondant à une ancienne dune fossile ; les faciès étant des grès sableux coquillés, à litages relativement marqués, voir stratifications entrecroisées. Au droit du site, on remarque des passes de falun à grains fins, des niveaux plus coquillés et des ensembles plus grossiers.

Sur site, nous avons relevé neuf cavités qui forment, avec la carie, un ensemble développé du Nord au Sud, sur un peu plus de 33 m et sur un front latéral Est – Ouest, d'environ 25 m. Ces caves ne se développent en profondeur que sur quelques mètres ; les ensembles souterrains les plus profonds, atteignant tout juste 10 m.

Ainsi, nous relevons, en périphérie de la carie, les caves suivantes :

***Cave n° 1 :** Il s'agit d'une ancienne cave annexe qui se développe vers le Sud – Ouest, principalement sous le bâtiment d'habitation de la propriété. Elle s'étend sur une dizaine de mètres, avec des portées latérales variant de 3 m à 4 m selon les endroits. La hauteur y atteint 3.25 m, avec une voûte établie à la cote relative +2.05 m.



***Cave n° 2 :** Elle correspond à un petit ensemble dont une partie de la façade est maçonnerie, formant ainsi une pièce semi-trogodytique. Elle se développe sur une profondeur d'un peu plus de 3.50 m et sur un front de 4 m. La voûte s'établit à la cote relative +1 m, laissant subsister une épaisseur en recouvrement de l'ordre de 4 m.



49482

Géologues consultants



4

***Cave n° 3 :** Il s'agit d'une ancienne pièce où existait un conduit de cheminée, en paroi droite. Il ne semble pas qu'il s'agisse d'une ancienne cave demeurante, mais plutôt une cave annexe à des habitats.

Elle se développe sur une profondeur de 6 m en direction du Sud – Ouest avec une portée latérale d'un peu plus de 3.50 m et une hauteur sous voûte de 2.65 m, laissant une épaisseur en recouvrement d'un peu plus de 3.50 m.

A noter, la présence d'un pilier de faible section, en partie médiane droite de la salle souterraine.



***Cave n° 4 :** Il s'agit d'une ancienne pièce troglodytique habitée, qui se développe en profondeur vers l'Ouest, sur 7 m au maximum, et occupe un front d'un peu plus de 6 m.

A noter, la présence d'une cheminée en paroi droite et d'une zone actuellement en creusement par le propriétaire ; creusement en petit volume pour installer les sanitaires et la salle d'eau, de cette future chambre troglodytique. La voûte s'établit à la cote +3.80 m, ce qui laisse subsister une épaisseur en recouvrement, limitée à 1.20 m environ.



***Cave n° 5 :** Cette cavité correspond probablement à une ancienne soue à cochon, et est située en niveau inférieur, puisque, globalement, le sol est à un peu plus de 1.80 m plus bas que celui des cavités précédemment évoquées. Il s'agit d'une petite cavité, de petite surface, développée sur 1.50 m de profondeur et sur un front latéral d'environ 2 m. Elle s'agence à proximité immédiate d'un puits rejoignant la nappe, situé en partie Nord – Ouest de la carie.

49482

Géologues consultants



5

***Cave n° 6 :** Elle est également une ancienne cave troglodytique, autrefois habitée, qui se développe en profondeur sur environ 4 m et sur un front en largeur d'au maximum 7 m. A noter, la présence d'une cheminée en partie gauche de la pièce, et d'une fermeture en bâtière à l'arrière de la façade du troglodyte, juste en avant de la cheminée. La hauteur sous voûte est ici de 3.45 m au maximum, laissant une épaisseur en recouvrement d'environ 3.30 m vis-à-vis des terrains de surface.



A noter, que cette cave se développe sous la propriété voisine, du 3 impasse des Lauriers.

***Cave n° 7 :** Il s'agit d'une ancienne cave annexe qui dispose en sa voûte, d'un puits qui remontait en surface, en rive l'impasse des Lauriers. Ce puits est actuellement fermé par des dalles de pierres froides. La voûte est relativement haute, atteignant près de 4 m en moyenne, ce qui laisse toutefois une épaisseur en recouvrement supérieure à 2.50 m.



A noter, que le sol de la cave, établi actuellement vers la cote relative -1.95 m, n'est pas le sol initial, puisque des matériaux en remblais subsistent encore sur site.

49482



Géologues consultants

6

***Cave n° 8 :** Il s'agit d'un petit ensemble en deux pièces avec façade maçonnée. Cette cavité, dans sa partie Sud, s'étend en profondeur vers l'Est, sur 5.50 m, pénétrant ainsi sous l'impasse des Lauriers. L'ensemble souterrain occupe un front d'environ 6.50 m. La voûte, sous l'impasse, est de 1.15 m, ce qui laisse une épaisseur en recouvrement estimée à 3.10 m.



***Cave n° 9 :** Il s'agit d'une cavité développée globalement sur 5 m de profondeur qui pénètre légèrement sous l'impasse des Lauriers, avec une épaisseur en recouvrement de l'ordre de 3 m à ce niveau.



A noter, que dans la partie Sud, un ancien couloir remontait manifestement vers la surface ; couloir aujourd'hui partiellement remblayé en son fond.

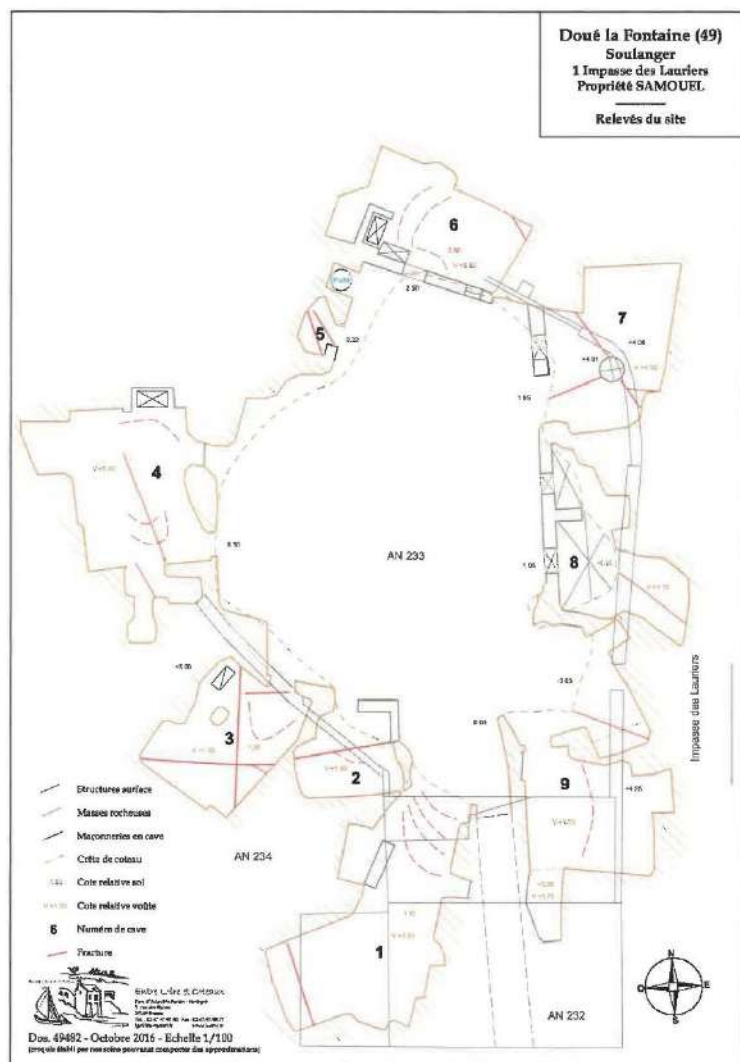


Le croquis joint au 1/100^{ème}, établi par nos soins, donne les éléments de nos relevés.

49482



Géologues consultants



DIAGNOSTIC DE STABILITE ET COMMENTAIRES

Les cavités sont ici relativement peu fracturées ; les fractures les plus importantes ayant une orientation globalement Nord - Ouest / Sud - Est. Le litage de la roche est parfois souligné, aux croisements de la voûte.

Globalement, l'ensemble des caves visitées est dans un bon état de stabilité et aucune fragilisation de masse proprement dite, n'a été relevée, excepté peut être, en rive Nord du bâtiment, à l'entrée de la cave n° 1.

L'aménagement d'un tel site, pour accueil du public au niveau de chambres d'hôtes, est tout à fait envisageable, moyennant, bien entendu, la mise en œuvre ponctuelle de confortements et d'aménagements adaptés à certaines situations de fragilités ponctuelles.

Dans le détail, nous avons relevé :

a) En extérieur :

Les masses sont globalement saines, bien que le dernier mètre de falun, semble disposer d'une matrice moins importante ; les faciès étant plus grossiers et perdant progressivement de la cohésion avec l'influence de l'altération de surface.



Les parois et crêtes de coteau n'amènent pas de remarque particulière de notre part, si ce n'est quelques maçonneries à renforcer, voir jointoyer.

49482

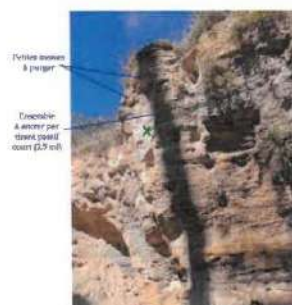


Géologues consultants

8

Dans le détail, nous préconisons toutefois les interventions suivantes :

***Point E1 :** Il s'agit d'une petite masse verticale s'isolant en avant de fracturations qui affectent l'ensemble de la paroi. Ces fractures sont, aujourd'hui, non actives mais certaines masses sont en état de stabilité précaire, notamment en partie haute. Nous conseillons d'ancrer la masse située dans l'angle par un tirant passif d'ancrage court, développé subhorizontalement à 2.50 m de longueur. Des petits blocs de crête de coteau devront être purgés.



***Point E2 :** A cet endroit, le conduit de la cheminée de la cave n° 6, a entraîné une "cuisson" des matériaux de crête et il est probable que certaines matrices aient perdu de la cohésion. Nous conseillons une purge de cette zone, du moins une purge des éléments les plus instables.



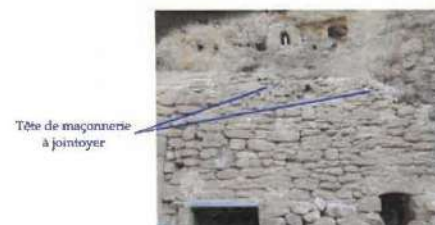
49482

Géologues consultants

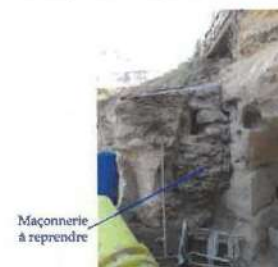


9

***Point E3 :** La tête de la maçonnerie de façade montre des moellons déjointoyés, qu'il convient de receler correctement. Il convient également (ce qui sera soulevé au point 6B ci-après), d'assurer l'étanchéité entre cette maçonnerie et le front de coteau.



***Point E4 :** Il s'agit d'une ancienne maçonnerie, aujourd'hui très dégradée qui doit être reprise pour restaurer une assise portante d'angle à la pièce troglodytique.



***Point E5 :** Il s'agit probablement de la zone la plus dégradée de crête de coteau, dans un secteur qui, inévitablement, sera fréquenté. Nous conseillons que cette crête de coteau, sur environ 3.30 m à 3.50 m de longueur, soit stabilisée, soit par la mise en œuvre d'un grillage plaqué, mailles double torsion, ancré par petits tirants passifs courts avec câblage périphérique, soit plus efficacement et plus esthétiquement, par la mise en œuvre d'une "coque armée" constituée d'un grillage mailles carrée, type Galfran, fixé par broches acier et épingles, bénéficiant, par la suite, d'un projeté à la chaux aérienne qui permettra de restaurer la cohésion de surface.

49482

Géologues consultants



10



Restauration de la cohésion par réalisation d'une coque armée :
Projeté chaux aérienne sur grillage

b) En intérieur :

***Point 1A :** L'entrée de la cavité est, aujourd'hui, extrêmement dégradée avec des matériaux très altérés. Il est probable qu'une partie des matériaux est chutée dans un principe de cloche de déstabilisation progressive. Le propriétaire a d'ores et déjà confié à une entreprise de maçonnerie, le renforcement de cette zone, selon une méthode que nous approuvons. Le renforcement consiste à établir une voûte maçonnée en moellons de grison, comme hachuré sur le croquis joint, avec un comblement de contact sus-jacent. En front, la voûte sera développée jusqu'à un poteau à créer, qui permettra de restaurer, par la suite, une façade. Nous n'avons pas de commentaire particulier à faire sur ces travaux, qui nous paraissent tout à fait adaptés à la situation.



49482

Géologues consultants



11

***Point 2A :** On remarque, dans cette cave, la présence d'une fracturation qui coupe le front de coté et crée potentiellement une instabilité. Nous conseillons de stabiliser définitivement la situation, par la mise en œuvre d'un tirant passif court, d'environ 2 m de longueur, placé subhorizontalement ou par la mise en œuvre d'un clou de type Split Set, de type SS 39, développé à 2.10 m de longueur. A l'arrière du front de coté, existe la trace d'une chute de ciel, avec décollement potentiel, qui pourrait être stabilisé par la mise en œuvre de deux broches acier, comme indiqué sur la photographie jointe.



Front fracturé à stabiliser par un clou de type Split Set
ou par un tirant passif court (2 m)



Décollement arrière à brocher.

***Point 3A :** Il s'agit d'une cave qui souffre d'une décompression de voûte, potentiellement évolutive. Dans le cadre de l'aménagement de la pièce, mais également de l'éventuelle création d'un passage entre les caveaux 2 et 3, nous suggérons la mise en œuvre, en voûte, de sept tirants passifs courts, développés en "couture" des fracturations, et venant ainsi stabiliser la voûte. Le passage entre les deux caves pourra être créé, en l'écartant toutefois suffisamment de la façade, pour préserver les masses rocheuses portantes. Nous conseillons vivement au propriétaire, compte tenu de la présence des fracturations à ce niveau, de créer des jambages latéraux maçonnés, à ce futur passage.

***Point 4A :** Malgré la faible épaisseur en recouvrement, elle ne présente peu ou pas de fragilité particulière. La voûte, dans la pièce principale, dispose d'un liseré de fracturation toutefois peu actif. Il conviendra de surveiller cette situation.

Dans le petit passage, aménagé vers la zone en cours de creusement, existe un liseré de fissure qui pourrait se réactiver par la suite. Nous conseillons la mise en œuvre de deux broches acier, mises en "couture", afin de stabiliser définitivement la situation.



Fracture dans la voûte du passage. Blocage par deux
broches acier en "couture".

49482

Géologues consultants



12

***Points 6A, 6B et 6C :** Nous avons relevé, au point 6A, que le linteau de la fenêtre était rompu. Il conviendra de le brocher ou de le changer.



En point 6B, il conviendra d'assurer l'étanchéité entre la maçonnerie de façade et la voûte du troglodyte.

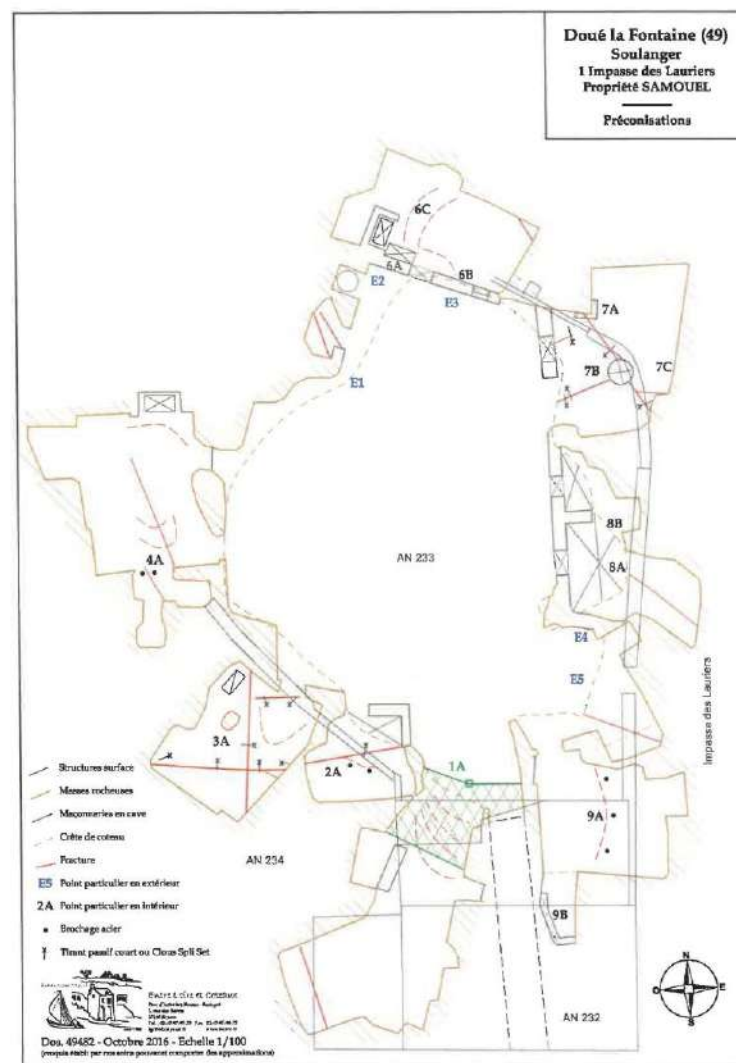


En point 6C, il conviendra probablement d'assurer quelques petites purges des éléments les plus instables.



49482

Géologues consultants



13

***Points 7A, 7B et 7C :** Il s'agit d'un des points les plus sensibles du site, du fait notamment, de la présence du puits remontant en surface, autour duquel sont présentes un certain nombre de fracturations. L'aménagement de cette zone nécessite, selon nous : En point 7A, la création d'une maçonnerie venant renforcer en butée l'angle de la paroi qui fragilisé par la présence d'une fracturation.



Angle déformé par une fracture : maçonnerie de renfort en butée à l'air

En point 7B, il conviendra de prendre en "couture" les fracturations qui s'agencent radialement au puits, avec la mise en œuvre de cinq tirants passifs d'ancrage, développés à 2 m – 2.50 m de longueur, mis en oblique et permettant de stabiliser les masses.



Voûte à renforcer par ancrages : tirants passifs courts (2 à 2.5 m)

En point 7C, nous attirons l'attention sur les assises basses des parois qui sont dégradées, altérées et apparaissent en sous-relief. Il est probable qu'il conviendra, une fois les sols déblayés des remblais, de renforcer ces assises basses.



Bases dégradées en sous-relief : à renforcer

49482

Géologues consultants



14

***Points 8A et 8B :** Il conviendra de reprendre toiture et maçonneries pour assurer une bonne étanchéité avec la crête de coteau, car des effondrements passés se sont produits, id, comme en témoignent les aménagements de tête existant à cet endroit. Une petite purge est également nécessaire en point 8B, où des blocs paraissent instables en partie haute de paroi.

***Point 9A :** La voûte présente, potentiellement, une situation de décollement que l'on peut aisément bloquer par la mise en œuvre de trois broches acier, comme indiqué sur le croquis joint. Nous suggérons vivement que les remblais présents dans le couloir, qui disposent de peu de cohésion et qui sont potentiellement instables, soient stabilisés par des élévations maçonnées adaptées.



Zone de remblai, instable, sans cohésion. Stabilisation par élévation de maçonneries

Compte tenu qu'une partie importante des préconisations ci-dessus pourront être menés directement par le propriétaire, nous estimons les travaux spécifiques qui doivent être réalisés par une entreprise spécialisée (comme les brochages, tirants passifs, ou autres), à savoir le traitement des points E1, E5, 2A, 3A, 4A, 7B, et 9A, à un montant de l'ordre de 6 000 € HT.

49482

Géologues consultants



15

CONCLUSIONS

La carie ancienne, avec ses caves périphériques, que M. SAMOUEL envisage d'aménager en chambres d'hôtes et espace de réception, est globalement de bonne stabilité. Un tel aménagement nécessite, toutefois, une sécurisation dans le cadre de la réception du public, et quelques interventions ponctuelles de confortement s'avèrent nécessaires, sous la forme de broches de masses, purges de masses instables, mises en œuvre de tirants passifs d'ancrage courts ou de clous de type Split Set.

En dehors des renforts maçonnés conseillés qui sont en court ou qui pourront être traités par le propriétaire, nous estimons que les travaux spécifiques de confortement représentent une enveloppe financière de l'ordre de 6 000 € HT.



Fait à Benais
le 18 octobre 2016
C. LEOTOT
Docteur es-géologie

49482

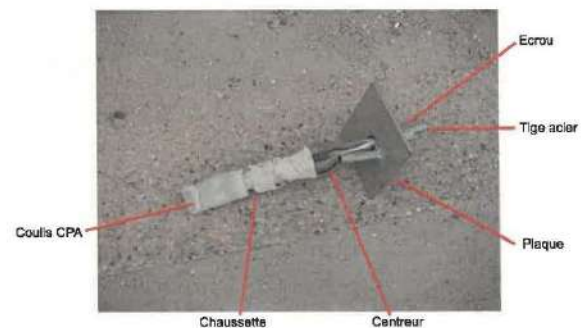


Géologues consultants

Tirant acier

Tirant passif constitué d'une armature en acier, avec centreurs, et d'un scellement au coulis non rétractable, avec chaussettes ou non. Il s'agit d'éléments emboîtables ou non, d'une longueur de 2 à >12 m. Diamètre des tiges d'armature (Haute Adhérence Nuance > ou = 500 N/mm²) : 20 à 50 mm. Diamètres de forage classiques : 40 à 132 mm.

Conformité : Norme N.F.A. 35-016



Note technique "Entre Loire et Coteaux" - LEOTOT Géologue consultants

Tirant fibre de verre

Tirant passif constitué d'une armature en jonc de fibre de verre, et d'un scellement à la résine. Il s'agit d'éléments non emboîtables, d'une longueur limitée à environ 6 m. Garantie d'un scellement continu et de l'absence de corrosion.

Propriété mécaniques des tiges (source DFC)

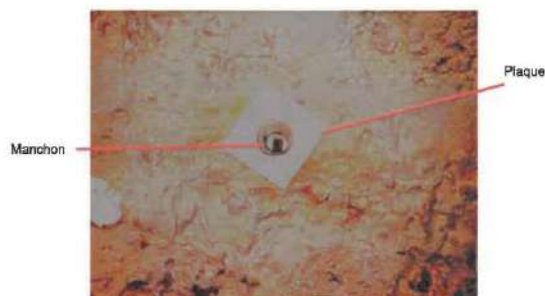
| | 18 mm | 20 mm | 22 mm | 26 mm |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Traction : | | | | |
| contraintes à la rupture | 60 kg/mm ² | 59,3 kg/mm ² | 60 kg/mm ² | 60 kg/mm ² |
| charge à la rupture | 14,5 t | 19 t | 22 t | 30 t |
| Flexion : | | | | |
| contraintes à la rupture | 7600 kg/cm ² | 7600 kg/cm ² | | |
| Cisaillement : | | | | |
| contraintes à la rupture | | 14,4 kg/mm ² | | |
| charge à la rupture | | 9,25 t | | |

La résistance à la traction dépend de la résistance de la tige, et du scellement.
A titre d'exemple : essai à la traction CEBTP pour PINON sa sur tirant de 2 ml, forés 40 mm, et tige 26 mm : rupture à la traction > 278 KN (27,8 T).



manchon et plaque intégrés

Jonc fibre de verre



Manchon

Plaque

Note technique "Entre Loire et Coteaux" - GEOLOGUES CONSULTANTS

Clous Split Set®

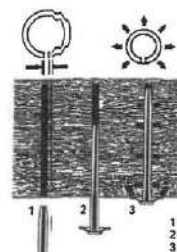
Dispositif dynamique de maintien, constitué d'une barre acier introduite sans scellement, et en force dans un trou foré.

Méthodologie adaptée aux matériaux altérés où elle agit par resserrement.

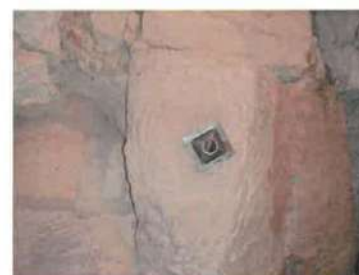
Propriété mécaniques des clous (source Orsta Stal Europe)

| | 33 mm | 39 mm | 46 mm |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Diamètre de foration | 31 à 33 mm | 35 à 38 mm | 41 à 45 mm |
| Longueurs proposées | 0,90 à 2,40 m | 0,90 à 3,0 m | 0,90 à 3,70 m |
| Résistance à la traction | | | |
| Valeur typique | 11 t | 13 t | 18 t |
| Valeur minimale | 7 t | 9 t | 14 t |

La valeur d'ancrage varie de 8 à 12 tonnes dans un tuffeau, soit environ 3 tonnes au ml.



1-Présentation
2-Introduction
3-Mise en compression



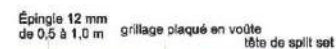
Note technique "Entre Loire et Coteaux" - Géologue consultants

Grillage plaqué contre paroi, à maille double torsion hexagonale (60x80 ou 80x100), type gabion, avec fil de 2,7 à 3,7 mm (résistance à la traction de 38 à 50 kg/mm²), câble acier 8 à 12 mm. Le grillage est ancré (tirants) en tête, alors que le pied est ancré (clous ou tirants) ou lesté. La nappe peut être renforcée par câblage 10 à 20 mm.



Coque armée

mortier de chaux aérienne projeté sur le grillage



Note technique "Entre Loire et Coteaux"