



BILAN D'APPLICATION DU PLUî DU DOUESSIN

Date le :

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Douessin a été approuvé le 14 décembre 2016.

Les articles L.153-27 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'évaluation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, disposent que six ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, compétente en matière d'urbanisme, procède à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du Conseil communautaire sur l'opportunité de maintenir ou de réviser le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Douessin.

Le bilan d'application des 6 ans du PLUi du Douessin a été réalisé, au second semestre 2022, par le service Urbanisme de l'agglomération et le bureau d'études Auddice. Ce dernier a été divisé en deux parties, à savoir :

- PARTIE 1 : L'analyse des indicateurs, par le service Urbanisme de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire ;
- PARTIE 2 : L'analyse qualitative des règlements écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que l'évolution du cadre réglementaire, par le bureau d'études Auddice.

PARTIE 1 : L'analyse des indicateurs, par le service Urbanisme de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire

Pour procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi, le choix a été fait de s'appuyer sur les indicateurs définis dans le PLUi mais aussi complétés par d'autres indicateurs en lien avec le projet de territoire et les documents d'urbanisme plus récents du territoire de l'agglomération. Une liste d'indicateurs, dont la donnée était disponible, a été élaborée permettant ainsi d'assurer des continuités de séries dans la durée et de rendre possible, à l'avenir, des comparaisons sur le territoire de l'agglomération.

Ces indicateurs sont classés selon 4 catégories regroupant plusieurs thématiques :

- Socio-démographie : population et habitat,
- Activités économiques : activités économiques et espace agricole,
- Déplacement : mobilité,
- Environnement : consommation d'espace, espace sylvicole, zones humides, réseau hydrographique, trame verte et bleue, réseaux des eaux usées et des eaux potables, énergie, émissions de gaz à effet de serre, prise en compte des risques et nuisances, qualité de l'air, et déchets.

Par ailleurs, certaines données (ex : INSEE) ne permettent pas de différencier la ville-centre des autres communes, comme dans le projet de territoire du PLUi. Les indicateurs concernés par cette problématique sont donc traités dans la globalité du territoire du document d'urbanisme, voire de l'Agglomération.

PARTIE 2 : L'analyse qualitative des règlements écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que l'évolution du cadre réglementaire, par le bureau d'études Auddice

Le bureau d'études a été sélectionné pour la réalisation de cette partie. Celle-ci est composée de 3 parties :

- Le PLUi du Douessin et l'évolution du cadre réglementaire ;
- Le bilan qualitatif de l'application du PLUi du Douessin :
 - Les évolutions des projets au sein des OAP ;
 - Les évolutions du règlement graphique ;
 - Les évolutions du règlement écrit ;
- Les évolutions possibles du PLUi (au vu du travail effectué).

Pour la réalisation du bilan qualitatif du PLUi, les communes ont été rencontrées afin d'échanger sur d'éventuels points problématiques rencontrés dans la mise en œuvre du PLUi. Il est ressorti de ces réunions des demandes d'évolutions de certaines OAP, du règlement graphique et de quelques règles du règlement écrit.



PLUi du Douessin

Bilan des 6 ans (2016-2022)

PARTIE 1 : L'analyse des indicateurs

Analyse des résultats d'application du PLUi du Douessin

Suivant l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme, un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation**. Cette analyse doit aboutir à une délibération du conseil communautaire statuant sur l'opportunité de maintenir, de réviser ou de modifier ce plan.

L'analyse des résultats de son application doit être menée au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

- Maîtrise du développement urbain ;
- Equilibre entre le développement et la protection des espaces et des paysages ;
- Mixité sociale et mixité urbaine ;
- Gestion économe de l'espace et des ressources naturelles, préservation de la biodiversité ;
- Lutte contre la régression d'espaces agricoles et naturels ;
- Réduction des gaz à effets de serre, production d'énergies renouvelables, réduction de la consommation d'énergie.

Le **PLUi du Douessin a été approuvé le 14 décembre 2016**. Il a fait l'objet de :

- une modification simplifiée n°1 approuvée le 9 novembre 2017 ;
- une modification simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2019 ;
- une mise en compatibilité n°1 approuvée le 27 juin 2019.

Le PLUi du Douessin n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale (dispense de la MRAE).

Analyse des indicateurs - Méthodologie et limites

Pour réaliser un bilan des indicateurs, le service urbanisme s'est basé sur les documents les plus récents pour élaborer une liste, dont la donnée était à disposition. Ils sont classés selon **4 catégories regroupant plusieurs thématiques** :

- **Socio-démographie** : population et habitat,
- **Activités économiques** : activités économiques et espace agricole,
- **Déplacement** : mobilité,
- **Environnement** : consommation d'espace, espace sylvicole, zones humides, réseau hydrographique, trame verte et bleue, réseaux des eaux usées et des eaux potables, énergie, émissions de gaz à effet de serre, prise en compte des risques et nuisances, qualité de l'air, et déchets.

Les indicateurs présentés sont ceux, dont la donnée était disponible et complète. Par exemple, il n'a pu être traité d'indicateurs liés à l'eau pluviale compte-tenu du manque de données ou de données incomplètes.

Par ailleurs, une partie des données (ex : INSEE) ne permettent pas de différencier la ville-centre des autres communes, comme dans le projet de territoire du PLUi. Les indicateurs concernés par cette problématique sont donc traités dans la globalité du territoire du document d'urbanisme, voire de l'Agglomération.

Thématique - socio-démographique

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : INSEE, ADS

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Population	POP_1	Nombre d'habitants	+980 habitants en 11 ans, dont 590 sur Doué-la-Fontaine	2011 (INSEE) : 12 778 habitants, dont 7 519 à Doué-la-Fontaine	2019 (INSEE) : 13 127 habitants --> + 349 habitants en 4 ans	EN COURS
Habitat	HAB_1	Nombre de logements	+510 logements sur la ville centre (75 % de l'effort) +170 logements sur les autres communes Soit +680 logements au total	2011 (INSEE) : 6 003 logements, dont 5 329 principaux et 425 vacants 2016 (INSEE) : 6 247 logements	2017 – 2021 : + 239 logements , dont 151 sur la ville-centre de Doué-la-Fontaine	EN COURS
	HAB_2	Part de la construction en renouvellement urbain par pôle	Minimum de 40% dans la ville-centre (Doué-la-Fontaine) et de 30% dans les autres communes	-	Ville-centre : 94,7% en renouvellement Autres communes : 81,8 % en renouvellement	ATTEINT

- Analyse : Un rythme de croissance et de production de logements en évolution : 35% des objectifs d'accueil et de production de logements. Ces derniers sont en cours avec la construction qui a repris depuis 2020.

Thématique - activités économiques

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : INSEE, ADS

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Activités économiques	ECO_1	Indice de concentration de l'emploi	-	2013 (INSEE) : • Doué-en-Anjou : 105,6 • Denzé-sous-Doué : 53 • Louresse-Rocheminier : 76,5 • Les Ulmes : 30,6	2019 (INSEE) : • Doué-en-Anjou : 103,5 - • Denzé-sous-Doué : 46,3 - • Louresse-Rocheminier : 71,8 - • Les Ulmes : 34,9 +	NON ATTEINT
	ECO_2	Surface consommée pour l'activité économique	Enveloppe maximale de consommation de 33 ha, dont 18,3 ha ouvertes à l'urbanisation (1AU)	50,6 ha (2003-2013)	10,80 ha sur l'extension de la Saulaie	EN COURS

- Analyse :** Sur les 18,3 ha disponibles sur la ZAE de la Saulaie et aux Verchers, seuls 10,80 ha ont été consommées. Une partie de la surface restante de la ZAE n'est soit pas consommée, ou bien une réserve foncière (option de commercialisation). L'activité économique aux Verchers s'est peu développée (La Verchéenne). L'activité économique aux Verchers s'est peu développée (La Verchéenne). Une multiplication des projets touristiques est constatée (Le projet du Bioparc et le projet Impasse des Lauriers sur la commune de Doué-en-Anjou, le projet de lodges sur la commune de Louresse-Rocheminier). Au final, bien que les activités économiques se soient développées, on observe (hors Les Ulmes) une baisse entre 2 et 5 emplois pour 100 actifs du territoire. Le développement de ses activités n'a donc pas contribué au plein emploi des actifs du territoire du PLUi. L'objectif n'est donc pas atteint. Le développement des logements sur le territoire (positif) n'est donc pas lié à la locomotive de l'emploi, mais d'un cadre de vie et une proximité d'autres bassins d'emplois.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

Thématique - activités économiques

• **Analyse des indicateurs de suivi :**

Sources des données : AGRESTE, diagnostic du PLUi, ADS

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Préservation des espaces agricoles	AGR_1	Surface agricole utile (SAU)	-	En 2010 : Moy = 63,0 ha • Doué-en-Anjou : 59,0 • Denzé-sous-Doué : 55,0 • Louresse-Rocheminier : 61,3 • Les Ulmes : 54,6	En 2020 : Moy = 76,2 ha • Doué-en-Anjou : 68,0 • Denzé-sous-Doué : 76,8 • Louresse-Rocheminier : 83,4 • Les Ulmes : 76,5	ATTEINT
	AGR_2	Nombre d'exploitations et chefs d'exploitation	-	En 2010 : 243 exploitations (RGA) En 2014 : 224 exploitations (diagnostic PLUi)	En 2020 – RGA : 215 exploitations	
	AGR_3	Nombre de changements de destination	-	-	28 changements de destination réalisés : • 10 pour du logement, • 10 en lien avec une activité économique (dont l'agricole). 14 nouveaux logements créés supplémentaires (13 dans la ville-centre) et seulement en zone U ou STECAL du PLUi.	ATTEINT

- **Analyse :** L'ensemble des indicateurs sont respectés et atteints. Le phénomène de baisse des exploitations s'explique par des départs à la retraite des exploitants qui ne sont pas compensés par l'arrivée de jeunes agriculteurs.

Thématique - déplacement

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : INSEE

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Déplacement	DEP_1	Equipement automobile des ménages	-	2013 (INSEE) : Au moins 1 voiture : 4810 ménages 1 voiture : 2444 ménages 2 voitures ou plus : 2365 ménages --> Une dépendance des ménages à la voiture	2019 (INSEE) : Au moins 1 voiture : 4955 ménages 1 voiture : 2465 ménages 2 voitures ou plus : 2490 ménages --> Une dépendance des ménages à la voiture qui perdure dans le temps	NON ATTEINT
	DEP_2	Part modale des différents modes de transport pour les trajets domicile-travail	Offrir d'autres modes de déplacement	2013 (INSEE) : Part modale de la voiture pour les trajets domicile-travail : • Doué-la-Fontaine : 79,6%	2019 (INSEE) : Part modale de la voiture pour les trajets domicile-travail : • Doué-en-Anjou : 84,2% • Denezé-sous-Doué : 81,3% • Louresse-Rochemenier : 84,9% • Les Ulmes : 90,9%	NON ATTEINT

- Analyse : Ces indicateurs démontrent une dépendance à la voiture pour les ménages du territoire pour leurs déplacements, confirmée par la part modale pour les déplacements domicile-travail représentée par la voiture. Ces résultats montrent que les actifs du territoire utilisent majoritairement une voiture pour se rendre sur leur lieu de travail et que cette utilisation de la voiture continue à prendre de l'importance au fil des ans dans les modes de déplacements. Comme vu précédemment, les activités économiques se sont développées sur le territoire, toutefois, celles-ci n'ont pas contribué au plein emploi des actifs du territoire du PLUi et l'usage de la voiture est donc nécessaire aux habitants du territoire pour se rendre sur leurs lieux de travail, ce qui se confirme par ces indicateurs. La commune de Doué-en-Anjou s'est doté d'un Schéma Directeur des Mobilités et Alternatives en mai 2022, pour un déploiement sur la période 2022-2026.

Thématique - environnement

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : ADS et analyse photo-aérienne

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Consommation d'espace	ART_1	Consommation d'espaces	Moyenne de 6,6 ha par an / Division par 2 de la précédente décennie	2003-2013 : 15,7 ha/an sur le PLUi	2016-2022 : 3,13 ha/an sur le PLUi, dont 2,97 ha/an/Doué-la-Fontaine	EN COURS
	ART_2	Consommation d'espaces par typologie	Enveloppes maximales de : • Habitat : 25,58 ha • Economie : 33,00 ha • Equipement : 6,70 ha	Identique aux objectifs du PLUi	Enveloppes consommées : • Habitat : 7,97 ha • Economie : 10,80 ha • Equipement : 0,00 ha	EN COURS

- Analyse : L'enveloppe définie dans le PADD du PLUi du Douessin est respectée. Cependant, un rythme de consommation d'espaces moins élevé par rapport aux objectifs prévus par le PADD (3,13 ha/an contre 6,6 ha/an). On observe une réduction de la consommation d'espaces. Toutefois, de nombreux projets ne sont pas encore réalisés sur les volets Habitat et Equipement.

Thématique - environnement

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : Service SIG de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Espaces sylvicoles	SYL_1	Surfaces boisées	Protéger les boisements importants	2015 Forêts privées : 2 005,699	1307,5 ha	ATTEINT
	SYL_2	Surfaces boisées protégées dans le PLUi	Protéger les boisements importants Protéger les réservoirs de biodiversité principaux (les boisements remarquables, les complexes de milieux boisés...)		1157,5 ha dont : • 53,5 ha en "bois protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme • 1104 ha EBC	ATTEINT
Zones humides	ZH_1	Surface zones humides	Protéger les réservoirs de biodiversité principaux (les complexes de milieux humides...)		547 ha	ATTEINT
Trame Verte et Bleue (TVB)	TVB_1	Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000)	Protéger les réservoirs de biodiversité principaux (les boisements remarquables, les milieux de plaine exceptionnels, et les complexes de milieux boisés, humides et/ou bocager)		• ZNIEFF de type 2 première génération : 1762 ha • ZNIEFF de type 2 : 627.6 ha • ZNIEFF de type : 158,2 ha • Natura 2000 : 0 ha • Espaces Naturels Sensibles : 429 ha	ATTEINT

- Analyse : Les espaces naturels sont bien protégés dans le PLUi du Douessin. L'ensemble des objectifs sont considérés comme "atteints".
L'inventaire SAGE des zones humides est en cours et sera intégré au règlement pour garantir leur protection.

Thématique - environnement

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Layon-Aubance

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUI	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Réseau hydrographique	HYD_1	Qualité des principaux cours d'eau et masses d'eau superficielles	Autoriser la réalisation d'ouvrages contribuant à l'amélioration de la qualité du cours d'eau en lien avec les objectifs du SAGE Layon-Aubance Préserver la ressource en eau	<u>Le Layon</u> (mesure à hauteur de Martigné Briand pour qualité du Layon amont) : Etat écologique = moyenne (2012) IBGN = bon état (2011) mais état moyen (2012) IPR = état moyen (2011) IBD = état moyen (2010) <u>Le Douet</u> : IBGN = bon état (2009)	<u>Le Layon, 2017</u> : Etat écologique : médiocre Etat biologique : médiocre Etat physico-chimique : mauvais Etat polluants spécifiques : moyen IBD : moyen <u>Le Douet, 2017</u> : Etat écologique : médiocre Etat biologique : médiocre Etat physico-chimique : bon Etat polluants spécifiques : bon IBD : moyen	NON ATTEINT
	HYD_2	Qualité des masses d'eau souterraines	Autoriser la réalisation d'ouvrages contribuant à l'amélioration de la qualité du cours d'eau en lien avec les objectifs du SAGE Layon-Aubance Préserver la ressource en eau	Bassin versant du Layon – Aubance : 2013 Etat nitrate : médiocre Etat pesticides : médiocre Etat chimique : médiocre	Bassin versant du Layon – Aubance : 2017 et 2019 Etat nitrate : médiocre Etat pesticides : médiocre Etat chimique : médiocre	NON ATTEINT

- Analyse : La qualité des principaux cours d'eau et masses d'eau superficielles est qualifiée de médiocre, de même pour les masses d'eau souterraine. Les objectifs ne sont pas atteints. Il est donc important de poursuivre les efforts pour améliorer les systèmes de collecte et traitement des eaux usées, limiter les apports agricoles ainsi que réduire les apports d'origine humaine ou animale (micropolluants..)

Thématique - environnement

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : Services CASVL – Eau et Assainissement

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUI	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Eaux usées	USE_1	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	Préserver la ressource en eau et la qualité du traitement des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> • Surcharges hydrauliques : Concourson / St-Georges • Surcharges hydrauliques ponctuelles : Doué-la-Fontaine • Surcharge organique : Les Ulmes 	2021 : <ul style="list-style-type: none"> • Surcharges hydrauliques : Denezé / Les Ulmes • Surcharges hydrauliques potentielles : Concourson / Verchers • Surcharges organiques : Les Ulmes / Doué-la-Fontaine 	NON ATTEINT
	USE_2	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Préserver la ressource en eau et la qualité du traitement des eaux usées	2016 : 87,05%	2017 : 88,69% 2018 : 77,54% 2019 : 80,19% 2020 : 79,92% 2021 : 83,48%	EN COURS
	USE_3	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	Préserver la ressource en eau et la qualité du traitement des eaux usées	2016 : 91,0%	2017 : 85,5% 2018 : 86,4% 2019 : 94,1% 2020 : 87,6% 2021 : 86,6%	EN COURS

- Analyse :** Certaines STEP se trouvent en surcharges hydraulique et/ou organique. Ainsi, le dimensionnement de ces STEP est insuffisant, de même que le niveau de traitement n'est pas satisfaisant et qu'un nombre d'abonnés supplémentaires serait problématique. Cela engendrerait également des problématiques supplémentaires sur la qualité des eaux. Le pourcentage de la population raccordée à une STEP est en diminution depuis 2016, ce qui implique une augmentation de la population en système d'assainissement autonome. Concernant le taux de conformité des installations d'assainissement non collectif, celui-ci semble être en diminution depuis 2019. Les objectifs sont considérés comme "en cours" ou "non atteint".

Thématique - environnement

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : Service Eau et Assainissement

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Eau potable	POT_1	Volume total annuel consommé	Protéger la ressource en eau	Indicateur à initier	2021 : 666 654 m ³	EN COURS
	POT_2	Rendement des réseaux d'eau potable	Protéger la ressource en eau	2015 : 82% 2016 : 83%	2017 : 81% 2018 : 84% 2019 : 85% 2020 : 79% 2021 : 86%	EN COURS
	POT_3	Conformité de la qualité de l'eau potable	Protéger la ressource en eau	2016 : • Conformité physico-chimique : 92,1% • Conformité microbiologique : 100%	2021 • Conformité physico-chimique : 100% • Conformité microbiologique : 94%	EN COURS

- Analyse : Le rendement des réseaux d'eau potable atteint un taux de 86%, ce qui est en augmentation depuis 2015. On constate donc une amélioration quant au rendement du réseau d'eau potable et donc des économies de la ressource en eau.
L'évolution de la conformité de la qualité de l'eau potable est plutôt positive, malgré une diminution de la conformité microbiologique.
L'ensemble des objectifs sont considérés comme "en cours".

Thématique - environnement

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : BASEMIS (échelle CASVL)

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Energie	ENE_1	Consommation énergétique détaillée	Tendre vers un territoire à énergie positive	2016 : 2 406 GWh • Agriculture : 9 % • Industrie (hors énergie) : 12 % • Résidentiel : 32 % • Tertiaire : 12 % • Transport routier : 35 % • Autres : 0 %	2018 : 2 168 GWh • Agriculture : 10 % • Industrie (hors énergie) : 13 % • Résidentiel : 30 % • Tertiaire : 13 % • Transport routier : 34 % • Autres : 0 %	EN COURS
	ENE_2	Consommation énergétique par habitant		2016 : 23,8 MWh/hab	• 2018 : 21,8 MWh/hab • 2008-2016 : -5,10 % • 2008-2018 : -4,50 %	
	ENE_3	Consommation d'énergies renouvelables		2016 : 14% part dans la consommation d'énergie finale	2018 : 13% part dans la consommation d'énergie finale	
	ENE_4	Production d'énergies renouvelables sur le territoire		2016 : 329 GWh	2018 : 280 GWh	

- **Analyse :** Diminution de la consommation énergétique globale sur le territoire, notamment pour le résidentiel. Toutefois, la part "énergie renouvelable" reste faible. De nombreux projets de développement sont en cours sur le territoire, dont un parc éolien. L'Agglomération est par ailleurs en train de se doter d'un Atlas des Energies Renouvelables. Le territoire du PLUi reste peu opportun pour certaines implantations (AOC, environnement, ...).

Thématique - environnement

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : BASEMIS (échelle CASVL)

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Emissions de Gaz à effet de serre	GES_1	Emissions de GES émis sur le territoire	Tendre vers un territoire à énergie positive	2016 : 580 GES émis teqCO2	<ul style="list-style-type: none"> 2018 : 509 GES émis teqCO2 2008-2016 : -10,7 % 2008-2018 : -12,3 % 	EN COURS
	GES_2	Emissions de GES émis par habitant		2016 : 5,7 teqCO2/hab	2018 : 5,1 teqCO2/hab	
	GES_3	Origine énergétique des émissions de GES		2016 : <ul style="list-style-type: none"> Agriculture : 27 % Industrie (hors énergie) : 7 % Energie : 0 % Déchets : 2 % Résidentiel : 18 % Tertiaire : 8% Transport routier : 38 % Autres : 0 % 	2018 : <ul style="list-style-type: none"> Agriculture : 27 % Industrie (hors énergie) : 7 % Energie : 0 % Déchets : 2 % Résidentiel : 18 % Tertiaire : 8% Transport routier : 38 % Autres : 0 % 	
	GES_4	Flux carbone		2016 : - 171 kteqCO2	2018 : - 251 kteqCO2	

- **Analyse :** Diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES), avec une augmentation du flux de carbone. L'origine énergétique des émissions de GES reste constante. L'Agglomération s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui permet d'encadrer la politique du territoire et définir de nouveaux objectifs.

Thématique - environnement

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : DDT 49 et PCAET CASVL

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Risques et Nuisances	RIS_1	Nombre d'arrêtés portant connaissances de catastrophes naturelles	Prendre en compte les risques et les nuisances	77 arrêtés avant 2016	3 arrêtés après 2016 (inondations et/ou coulées de boues, et mouvements de terrain)	ATTEINT
Qualité de l'air	AIR_1	Emissions de polluants atmosphériques	-	Indice de qualité de l'air qualifié de « bon » : été 2010 et hiver 2010/2011 (analyse à Saumur) Qualité de l'air = satisfaisante sur territoire communautaire	Réalisation d'un PCAET à l'échelle de l'Agglomération	ATTEINT

- Analyse : L'ensemble des objectifs sont considérés comme atteint. Le développement du territoire a bien pris en compte les risques et nuisances. Aussi, aucune construction ou habitant n'a été touchée dans ces espaces. Concernant la qualité de l'Air, le PADD du PLUi ne prévoit pas d'objectif quantitatif, ni qualitatif. Toutefois, un PCAET a été réalisé à l'échelle de l'Agglomération démontrant des forces et faiblesses. Ses orientations permettront de mieux encadrer et suivre la qualité de l'air.
La situation du territoire ne s'est pas aggravée depuis l'approbation du PLUi en 2016.

15

Thématique - environnement

• Analyse des indicateurs de suivi :

Sources des données : service déchets CASVL (échelle des CC GVL et DOUESSIN)

THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	OBJECTIF(S) DU PLUi	ETAT INITIAL (2016)	ETAT BILAN (2022)	ETAT D'AVANCEMENT
Déchets	DEC_1	Quantité de déchets ménagers collectés par an (ratio par habitant) et répartition	Répondre aux besoins en matière de stockage de déchets issus de la filière du bâtiment et des travaux publics	En 2012 : <ul style="list-style-type: none"> • 185 kg/hab/an d'ordures résiduelles • 87 kg/hab/an d'emballages, papiers et verres 	En 2021 : <ul style="list-style-type: none"> • 155 kg/hab/an d'ordures résiduelles - • 63 kg/hab/an d'emballages, papiers et verres - • 320 kg/hab/an dans les déchetteries (231 en 2016) + 	EN COURS
	DEC_2	Valorisation des déchets (organique, matière et énergétique)	Valoriser les déchets issus des productions végétales (usine de méthanisation)	Déchets ménagers : usine de valorisation énergétique de Lasse Tonnages valorisés de la collecte sélective, en 2012 : <ul style="list-style-type: none"> • Emballages légers : 995,07 t => 19,159 kg/hab • Verre : 2397,7 t => 46,166 kg/hab • Papier : 1346,720 => 25,930 kg/hab 	Comparaison 2016-2021 : <ul style="list-style-type: none"> • Valorisation matière : 41% / 40 % = • Valorisation organique : 14% / 17% + • Valorisation énergétique : 43% / 39% - 	

- Analyse : La quantité de déchets par habitant a diminué sur les dernières années. Ce fait positif est lié à la politique local et intercommunal mise en place vers le tri et l'utilisation des déchetteries.
Bien qu'aucun projet de valorisation des déchets n'ait été fait sur le territoire du PLUi, la CASVL s'est engagée dans cette démarche et d'autres projets ont vu le jour.

Analyse des indicateurs - bilan

CATEGORIE	THÉMATIQUE	N°	INDICATEUR DE SUIVI	ETAT D'AVANCEMENT
Socio-démographie	Population	POP_1	Nombre d'habitants	EN COURS
	Habitat	HAB_1	Nombre de logements	EN COURS
		HAB_2	Part de la construction en renouvellement urbain par pôle	ATTEINT
Activités économiques	Activités économiques	ECO_1	Indice de concentration de l'emploi	NON ATTEINT
		ECO_2	Surface consommée pour l'activité économique	EN COURS
	Préservation des espaces agricoles	AGR_1	Surface agricole utile	ATTEINT
		AGR_2	Nombre d'exploitations et chefs d'exploitation	
		AGR_3	Nombre de changements de destination	ATTEINT
Déplacement	Déplacement	DEP_1	Equipement automobile des ménages	NON ATTEINT
		DEP_2	Part modale des différents modes de transport sur le territoire pour les trajets domicile-travail	NON ATTEINT
Environnement (1/2)	Consommation d'espace	ART_1	Consommation d'espaces	EN COURS
		ART_2	Consommation d'espaces par typologie	EN COURS
	Espaces sylvicoles	SYL_1	Surface boisée	ATTEINT
		SYL_2	Surface boisée protégée dans le PLU	ATTEINT

Analyse des indicateurs - bilan

CATEGORIE	THÉMATIQUES	N°	INDICATEURS DE SUIVI	ETAT D'AVANCEMENT
Environnement (2/2)	Zones Humides	ZHU_1	Surface de zones humides	ATTEINT
	Réseau hydrographique	HYD_1	Qualité des principaux cours d'eau et masses d'eau superficielles	NON ATTEINT
		HYD_2	Qualité des masses d'eau souterraines	NON ATTEINT
	TVB	TVB_1	Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	ATTEINT
	Eaux usées	USE_1	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	NON ATTEINT
		USE_2	Taux de conformité pour les installations d'ANC	EN COURS
	Eau potable	POT_1	Rendement des réseaux d'eau potable	EN COURS
		POT_2	Conformité de la qualité de l'eau potable	EN COURS
	Energie	ENE_1	Consommation énergétique détaillée	EN COURS
		ENE_2	Consommation énergétique par habitant	
		ENE_3	Consommation d'énergies renouvelables	
		ENE_4	Production d'énergies renouvelables sur le territoire	
	Emissions de Gaz à effet de serre	GES_1	Emissions de GES émis sur le territoire	EN COURS
		GES_2	Emissions de GES émis par habitant	
		GES_3	Origine énergétique des émissions de GES	
		GES_4	Flux carbone	
	Risques et Nuisances	RIS_1	Nombre d'arrêté portant connaissances de catastrophes naturelles	ATTEINT
	Qualité de l'air	AIR_1	Emissions de polluants atmosphériques	ATTEINT
	Déchets	DEC_1	Quantité de déchets ménagers collectés par an (ratio par habitant) et répartition	EN COURS
		DEC_2	Valorisation des déchets	

Conclusion des indicateurs – Suite à donner au bilan

Globalement, il ressort du bilan des indicateurs que :

Les indicateurs considérés comme atteints sont essentiellement des indicateurs liés à la protection des espaces naturels et agricoles, ou à la protection des populations.

Les indicateurs qui ne sont pas atteints sont ceux concernant les déplacements des habitants (les effets du schéma directeur des mobilités ne seront visibles que sur la période à venir), la qualité du réseau hydrographique ainsi que les eaux usées, mais aussi l'emploi. Pour ce dernier point, des évolutions sont attendues en raison des implantations récentes et à venir sur la ZAE de la Saulaie.

Concernant les indicateurs considérés comme "en cours", une évolution est attendue notamment en termes d'accueil de population et de production de logements au vu des projets en cours et à venir.

Un phénomène assez récent, et sans doute en lien avec la période "post-confinement", le territoire du douessin voit l'émergence de nombreux projets touristiques, notamment d'implantations d'hébergements, qui ne sont pas prévus dans le document d'urbanisme (le projet du Bioparc et le projet Impasse des Lauriers sur la commune de Doué-en-Anjou, le projet de lodges sur la commune de Louresse-Rochemenier) et pour lesquels des évolutions du PLUi du Douessin sont en cours.

L'évolution de la ZAE de la Saulaie a longuement fait l'objet de débats, certains élus rappelant la nécessité de conforter les activités actuelles mais également d'accueillir de nouvelles entreprises. En effet, les élus ont fait part d'une volonté d'extension de la ZAE de la Saulaie, qui est pour l'heure incompatible avec le SCoT du Grand Saumurois, document supérieur au PLUi du Douessin. Ainsi, une révision générale du SCoT doit être réalisée, avant de pouvoir faire évoluer le PLUi du Douessin pour cette extension.



PLUi du Douessin

Bilan des 6 ans (2016-2022)

PARTIE 2 : L'analyse qualitative des règlements écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de l'évolution du cadre réglementaire

Notice de présentation



Bilan du PLUi du Douessin

Fait à Saumur ,
Le Président,

Dossier 22044927

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. LE PLUI DU DOUESSIN ET L'EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE	5
1.1 Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové – dite loi ALUR – 24 mars 2014	6
1.2 Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt – dite loi LAAAF– 13 octobre 2014	8
1.3 Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques – dite Loi MACRON- 6 août 2015	8
1.4 Ordonnance de recodification du Code de l'Urbanisme – 23 septembre 2015.....	9
1.5 Loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine – dite Loi LCAP - 7 juillet 2016	11
1.6 Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique – dite Loi ELAN - 23 Novembre 2018	11
1.7 Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite Loi Climat et Résilience - 22 août 2021	12
1.8 Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification – dite Loi 3DS - 21 février 2022	15
CHAPITRE 2. LE BILAN QUALITATIF DE L'APPLICATION DU PLUI DU DOUESSIN.....	17
2.1 Les évolutions des projets au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	18
2.1.1 Les OAP de la commune de Denezé-sous-Doué	18
2.1.2 Les OAP de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine	24
2.1.3 Les OAP de la commune de Louresse-Rochemenier	36
2.2 Les évolutions du règlement graphique	44
2.2.1 La mise à jour des ER	44
2.2.2 L'erreur matérielle	45
2.2.3 La réflexion sur le développement économique et commercial	46
2.2.4 Les projets touristiques sur Doué-en-Anjou	48
2.2.5 L'ajustement ponctuel du zonage.....	50
2.2.6 Les STECAL	52
2.3 Les évolutions du règlement écrit	54
2.3.1 Les évolutions sur l'ensemble des zones	54
2.3.2 Les évolutions de la zone UA	55
2.3.3 Les évolutions de la zone UB	57
2.3.4 Les évolutions de la zone UY.....	58
2.3.5 Les évolutions de la zone 1AUy	58
2.3.6 Les évolutions des zones A et N.....	58
2.3.7 Les évolutions du règlement écrit des STECAL	60
CHAPITRE 3. LES EVOLUTIONS POSSIBLES DU PLUI	65
3.1 Les procédures d'évolution du PLUi pouvant être mises en place.....	66
3.1.1 La définition des procédures	66
3.1.2 L'évaluation environnementale	66
3.2 Présentation des différentes procédures d'évolution du PLUi du Douessin.....	70

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1.	Extrait du règlement écrit du PLUi du Douessin	7
Figure 2.	Extrait de l'organisation du règlement écrit issu de la recodification du Code de l'Urbanisme	10
Figure 3.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP de l'Ancien Stade	18
Figure 4.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - légende de extrait graphique en page suivante	19
Figure 5.	Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin	20
Figure 6.	Extrait de l'OAP du Stade – Louresse-Rochemenier – avec modifications souhaitées.....	21
Figure 7.	Extrait du règlement graphique avec modifications souhaitées	22
Figure 8.	Modifications proposées par le bureau d'étude sur l'OAP de l'Ancien Stade	23
Figure 9.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP du Moulin Cartier.....	24
Figure 10.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin- Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	25
Figure 11.	Modification souhaitée par les élus du périmètre de l'OAP Moulin Cartier	26
Figure 12.	Modifications proposées par le bureau d'étude sur l'OAP Moulin Cartier	26
Figure 13.	Modifications retenues par les élus sur l'OAP Moulin Cartier.....	27
Figure 14.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Rue d'Anjou.....	28
Figure 15.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	29
Figure 16.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP de la Seigneurie.....	30
Figure 17.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin -Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	30
Figure 18.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Route d'Argenton.....	31
Figure 19.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	32
Figure 20.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP zone d'activités de la Saulaie	33
Figure 21.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	34
Figure 22.	Illustration des modification du règlement graphique souhaitées par les élus Route de Gennes et Parc de la Saulaie - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	35
Figure 23.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Impasse des Lauriers.....	36
Figure 24.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	36
Figure 25.	Extrait de la modification simplifiée n°2 du PLUi du Douessin – OAP Rue du Parc Nord	38
Figure 26.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	38
Figure 27.	Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Le Dahou	39

Figure 28.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	40
Figure 30.	Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	42
Figure 31.	Illustration des modifications souhaitées par les élus sur la ZA des Justices - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin	43
Figure 32.	Emplacements réservés dont la suppression est souhaitée - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	45
Figure 33.	Illustration de l'erreur matérielle - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	46
Figure 34.	Illustration du linéaire commercial souhaité par les élus - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	47
Figure 35.	Illustration de l'évolution de zonage souhaité pour répondre à l'évolution du Bioparc - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	48
Figure 36.	Illustration de l'évolution de zonage souhaitée.....	49
Figure 37.	Illustration de l'évolution souhaitée du secteur UB en UA(p) - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	50
Figure 38.	Illustration de l'ajustement de zonage UA en UB, communes Les Ulmes - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin	51
Figure 39.	Illustration de l'évolution souhaitée pour l'extension du camping de Saint-Georges-sur-Layon - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin.....	52

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

CHAPITRE 1. LE PLUI DU DOUESSIN ET L'EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** du Douessin a été approuvé le 14 Décembre 2016. Depuis cette date, le cadre réglementaire de l'aménagement du territoire a évolué. Nous étudierons ici les réglementations intervenues depuis 2014, puisque l'arrêt de projet a été réalisé courant 2014.

Plusieurs lois et réglementations sont venues modifier le contenu des PLU et l'aménagement du territoire :

- Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové – dite loi ALUR – 24 mars 2014 ;
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt – dite loi LAAAF– 13 octobre 2014 ;
- Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques – dite Loi MACRON- 6 août 2015 ;
- Ordonnance de recodification du Code de l'Urbanisme – 23 septembre 2015 ;
- Loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine – dite Loi LCAP - 7 juillet 2016 ;
- Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique – dite Loi ELAN - 23 Novembre 2018 ;
- Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite Loi Climat et Résilience - 22 août 2021 ;
- Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification – dite Loi 3DS - 21 février 2022.

1.1 Loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové – dite loi ALUR – 24 mars 2014

■ Description des grandes modifications engendrées par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

- Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ;
- Densification en zone urbaine ;
- Introduction du coefficient de biotope ;
- Modernisation du droit de préemption urbain (DPU) pour mobiliser le gisement foncier ou combler le retard en logements sociaux ;
- Lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Obligation de délibération motivée pour l'ouverture des zones 2AU ;
- Mise en place de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) ;
- Introduction des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ;
- Possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles en zones Agricole et Naturelle.

■ Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin intègre d'ores et déjà les éléments essentiels de cette loi. En effet, il ne présente pas de règlement de COS, permettant ainsi la densification des zones urbaines. Il identifie et réglemente plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL- cf extrait des différents STECAL ci-dessous)) et identifie au plan de zonage plusieurs bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Des objectifs de densité sont évoqués au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), puis réglementés au sein du règlement écrit (nombre de constructions à réaliser à minima dans chaque OAP). Certaines OAP peuvent être considérées comme des OAP de densification permettant notamment de répondre au comblement et à l'optimisation des dents creuses. Le PLUi avait fait l'objet d'un passage en Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA - Devenue la CDPENAF – Commission

espaces naturels, agricoles et forestiers) avant son approbation afin d'évaluer la cohérence du projet, des STECAL et son impact sur les milieux agricoles et naturels.

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

- ☛ **secteur At** : STECAL activités et /ou hébergement touristiques pour lesquels un règlement très ciblé est mis en place, afin de permettre un développement des activités tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux des sites concernés
At1 Hébergement en roulotte à Cru (Meigné)
At2 Le Village de Forges (Denezé)
At3 Projet d'hébergements touristiques insolites à Linière (Brigné)
- ☛ **secteur Ab** : STECAL reconnaissant des sites existants de sédentarisation des gens du voyage
Ab1 Rte des Verchers (Doué), La Cerisaie (Les Verchers)
Ab2 Montfief (Doué)
- ☛ **secteur Ac** : STECAL autorisant les carrières au niveau d'un site aujourd'hui non exploité mais présentant un potentiel très intéressant pour une ressource désormais rare sur le territoire, les blocs de grison utilisés en réhabilitation du bâti traditionnel douessin
Le Clos Melon (Doué)
- ☛ **secteur Ah** : STECAL hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti.
Il s'est agi de trouver un équilibre entre les zones constructibles des bourgs répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services, voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Or la configuration du territoire, avec de nombreux hameaux qui pour nombre d'entre eux étaient constructibles aux documents d'urbanisme antérieurs, a conduit à définir un statut intermédiaire avec le STECAL Ah dont la finalité est de permettre le maintien d'une vie dans ces hameaux à travers la réappropriation du bâti existant ; objectif en lien direct avec l'axe du PADD mettant au cœur du projet la valorisation du patrimoine bâti. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des extensions possibles, des changements de destination, de l'édification d'annexes ..., tant pour l'habitat que les activités, le périmètre du secteur Ah définissant spatialement le champ du possible. En revanche la création ex-nihilo en neuf d'une nouvelle habitation ou d'une nouvelle activité artisanale n'est pas possible.
Le choix des hameaux classés en Ah repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau (cela n'a pas été reconnu pour de l'habitat épars, 3-4 maisons, au sein de la zone A) et sur l'absence d'enjeux agricoles forts au sein même du hameau, notamment en termes de présence d'activités d'élevage. Le but est bien de maintenir une mixité fonctionnelle au sein de ces hameaux (habitat, activités agricoles compatibles avec la proximité d'habitations, activités artisanales, de services, de bureaux).
Les Moulins et Linières (Brigné), Villeneuve, Saugré, La Rue et La Carte (Denezé), Cru (Meigné), Lande Elevée, La Chenevôtière et La Marsonnière (Forges), Le Moulin Cassé et La Motelle (Les Ulmes), Baugé, Les Hautes-Fontaines, Les Basses-Fontaines, Artenay, Argentay, La Troitière, Beauvais, Ligné, L'Aveau et Savonnière (Les Verchers), Les Rochettes et Cossé (Concourson), Méa et La Raguenière (St-Georges)
- ☛ **secteur Ak** : STECAL aire d'accueil existant et projet de terrain de passage des gens du voyage
(Doué)
- ☛ **secteur Ay** : STECAL activités reconnaissant des sites existants pour lesquels il convient de permettre un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone
Boulangier (St-Georges), Brocante-Cabaret (St-Georges), entreprise de TP (Concourson), silos (Denezé, St-Georges, Louresse), entreprise de matériel agricole (Doué), entreprise de sérigraphie (Les Ulmes)
- ☛ **secteur Az** : STECAL équipement public (station d'épuration ...)

Figure 1. Extrait du règlement écrit du PLUi du Douessin

▪ Les points d'amélioration

- Une meilleure prise en compte des espaces naturels au sein du tissu urbain

Le PLUi du Douessin s'engage dans la densification et l'optimisation du foncier. Néanmoins, aucune réflexion n'a été lancée concernant la préservation de la nature en ville, la lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols. La réflexion et la mise en place d'un outil de type coefficient de biodiversité, ou de pleine terre, et autre, pourrait permettre de renforcer l'équilibre entre artificialisation des sols et résilience des aménagements.

1.2 Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt – dite loi LAAAF– 13 octobre 2014

■ Description de la modification engendrée par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

- Permettre l'extension des habitations existantes en zones agricole (A) et naturelle (N).

■ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin avait déjà anticipé ces éléments en permettant l'extension sous conditions des habitations existantes en zones A et N. Néanmoins, l'extension n'est pas possible sur les bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Seules les habitations existantes à l'approbation du PLUi peuvent programmer une extension de l'ordre de 30% d'emprise au sol supplémentaire. Cela pose notamment des soucis d'inégalité, mais surtout peut permettre une consommation d'espace élevée si l'emprise au sol d'origine est importante. Cela ne correspond pas à la philosophie des lois précédentes visant à recentrer l'urbanisation et l'habitat en zone urbaine et d'uniquement permettre une évolution mesurée des habitations situées en zones A et N.

■ Les points d'amélioration

Une refonte des conditions d'évolution des bâtiments existants en zones A et N, précisant clairement les possibilités d'extensions et d'annexes, pourrait s'avérer positive pour le territoire. La règle pourrait être modulée selon la surface initiale de la construction principale afin de permettre des extensions suffisantes aux petites constructions et limiter les extensions pour les constructions ayant une grande emprise au sol.

1.3 Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques – dite Loi MACRON- 6 août 2015

■ Description de la modification engendrée par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

- Encadrer plus précisément les évolutions de l'existant en zones A et N : possibilité de construire des annexes sous conditions de surfaces et de distances vis-à-vis des constructions existantes en zones A et N.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de dépôt en préfecture : 16/05/2023

■ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin avait déjà anticipé ces éléments en permettant les annexes sous conditions des habitations existantes en zone A et N. Néanmoins, comme vu précédemment, ces conditions ne sont pas vertueuses et insuffisamment précises. Cette nouvelle loi permet l'évolution des bâtiments par la construction d'annexes en zones A et N en parallèle de l'extension. Mais, les règles précisées dans le règlement écrit s'appliquent à toutes les annexes pour une superficie minimale de 30 m², ce qui s'avère très contraignant en particulier pour les piscines et les abris de jardin qui sont inclus dans ces annexes.

■ Les points d'amélioration

Une refonte des conditions d'évolution des bâtiments existants en zone A et N, précisant clairement les possibilités d'extension et d'annexes, pourrait s'avérer positive pour le territoire.

1.4 Ordonnance de recodification du Code de l'Urbanisme – 23 septembre 2015

■ Description des grandes modifications engendrées par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

- Modification profonde de la structure et du contenu du PLU :

Objectif : simplification – souplesse – territorialisation des règles – intégration des projets dans les règlements écrits.

- Ecriture d'un PLU en mode projet – évolution vers des règles plus qualitatives que quantitatives ;
- Disparition de la rédaction axée autour des 16 articles du règlement écrit pour chaque zone, au profit d'une structure thématique : où puis-je construire ? comment prendre en compte mon environnement ? comment je me raccorde aux réseaux ?
- Caractère facultatif de l'ensemble des règles ;
- Un chapitre portant sur les dispositions générales qui s'appliquent à toutes les zones ;
- Intégration d'un lexique national.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (sous-section 3)

Destinations et sous-destinations (paragraphe 1) : R.151-27 à R.151-29

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (paragraphe 2) : R.151-30 à R.151-36

- Mixité fonctionnelle et sociale (paragraphe 3) : R.151-37 et R.151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sous-section 4)

- Volumétrie et implantation des constructions (paragraphe 1) : R.151-39 et R.151-40

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2) : R.151-41 et R.151-42

- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (paragraphe 3) : R.151-43

- Stationnement (paragraphe 4) : R.151-44 à R.151-46

III- Équipement et réseaux (sous-section 5)

- Desserte par les voies publiques ou privées (paragraphe 1) : R.151-47 et R.151-48

- Desserte par les réseaux (paragraphe 2) : R.151-49 et R.151-50

Figure 2. Extrait de l'organisation du règlement écrit issu de la recodification du Code de l'Urbanisme

- La mise en place de nouveaux outils de protection :

- Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : permet de préserver les éléments remarquables du paysage pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : permet de préserver les éléments remarquables du paysage pour motif d'ordre écologique.

▪ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin présente un règlement écrit avant recodification, incluant les 16 articles pour chaque zone. Cependant, ce dernier anticipe la recodification et aborde notamment certains projets en intégrant des règles spécifiques à chaque OAP au sein du règlement écrit.

▪ Les points d'amélioration

Il serait difficile de repenser le règlement écrit dans le cadre d'une procédure simple d'évolution du PLUi. Le travail serait plus fructueux dans le cadre d'une révision générale, notamment pour faire le lien avec le projet de l'ex-Communauté de communes. Le règlement écrit ne fait pas référence au lexique national. Ce dernier pourrait être intégré au document et servir de base commune dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1.5 Loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine – dite Loi LCAP - 7 juillet 2016

■ Description des grandes modifications engendrées par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

- Transformation des zones de protections patrimoniales (ZPPAUP, AVAP...) en Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Modifications dans les domaines de l'architecture et du patrimoine ;
- Réforme des dispositifs de protection du patrimoine ;
- Prise en compte dans les documents d'urbanisme de la protection des sites classés et UNESCO ;
- Instauration d'un régime unique d'autorisation de travaux ;
- Obligation de recours aux architectes ;
- Dérogation à la règle pour faciliter l'isolement par l'extérieur.

■ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin est peu concerné par cette loi qui engage des modifications importantes plutôt à l'échelle projet qu'à l'échelle planification. Le règlement écrit n'aborde que peu les régimes d'exceptions quant à la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Les articles 15 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) et 16 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques) ne sont pas réglementés.

■ Les points d'amélioration

Pour des raisons techniques et qualitatives, le règlement écrit pourrait encadrer l'isolation par l'extérieur, évitant des refus ou des prescriptions trop lourdes sur les autorisations d'urbanisme.

1.6 Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique – dite Loi ELAN - 23 Novembre 2018

■ Description des grandes modifications engendrées par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

- Construire plus, mieux et moins cher ;
- Simplification des procédures d'aménagement ;
- Opération de revitalisation des territoires ;
- Facilitation de changement de destination des bureaux en logements.

■ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin est essentiellement concerné par des problématiques de changement de destination soulevés par les élus et les services techniques, mais qui n'ont pas directement de lien avec cette Loi. Il s'agit essentiellement de changement de destination

■ Les points d'amélioration

Il n'y a pas de point d'amélioration à souligner au regard de cette loi.

1.7 Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite Loi Climat et Résilience - 22 août 2021

■ Description des grandes modifications engendrées par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Cette récente loi a eu des impacts et des conséquences importantes sur l'aménagement du territoire et sur le contenu du PLU :

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : objectifs de modération de la consommation d'espace – nécessité de justifier le projet d'extension urbaine par une étude de densification urbaine et optimisation du foncier existant ;
- **OAP** : obligation de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU – obligation de mettre en place une OAP portant sur la définition et la protection des continuités écologiques – possibilité d'introduire des OAP de transition des franges urbaines - possibilité de mettre en place des OAP de renaturation ;
- **Règlement** : obligation de définir des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les villes de plus de 50 000 habitants – réduction de la durée de vie des zones 2AU à 6 ans pour les PLU prescrits après le 1^{er} janvier 2018 – réduction du délai de bilan d'application du PLU à 3 ans (au lieu de 6 ans).

■ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin est antérieur à cette Loi, mais a déjà construit son projet de développement en visant une réduction de la consommation d'espace et la réponse au juste besoin.

Les OAP du PLUi définissaient déjà, pour une grande partie d'entre elles, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation encadrant le rythme d'urbanisation sur le territoire. Le PLUi du Douessin n'intègre pas finement la thématique de la trame verte et bleu (TVB) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Cependant, certaines préservations d'espaces naturels, de haies ou encore de plantations à réaliser sont intégrées aux OAP et au règlement graphique permettant ainsi de participer à la préservation des continuités écologiques.

Le présent PLUi n'est pas concerné par les évolutions réglementaires liées aux zones 2AU, puisqu'il a été approuvé en décembre 2016.

Les points d'amélioration

Néanmoins, une révision générale du PLUi dirigerait ce dernier vers une élaboration PLUi à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire. Un tel projet de PLUi engendrerait de fait de nouvelles réflexions et restrictions de la consommation d'espace en lien avec l'application du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

L'échéancier des OAP est souvent restrictif et bloque la faisabilité de l'opération. En ce sens, les échéanciers pourraient évoluer afin de permettre la faisabilité et le phasage des opérations. L'obligation inscrite dans les OAP de les réaliser d'un seul tenant engendre des questions de coûts d'aménagement limitant l'optimisation foncière des sites.

Afin d'intégrer la thématique de préservation des continuités écologiques, une OAP portant sur ce sujet pourrait être réalisée pour venir compléter le projet du territoire.

Bilan du PLUi du Douessin au regard de la Loi Climat et Résilience

<p><u>ATOUTS</u> du PLUi du Douessin au regard de la Loi Climat et Résilience</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation des terres agricoles – identification des hameaux pouvant être densifiés – encadrement des STECAL - Des objectifs de réduction de consommation d’espaces définis - Des objectifs de densité définis et encadrés par le règlement écrit - Des OAP présentant des échéanciers d’ouverture à l’urbanisation - Un potentiel de renouvellement urbain identifié - Une trame verte et bleue plutôt bien intégrée au projet 	<p><u>FAIBLESSES</u> du PLUi du Douessin au regard de la Loi Climat et Résilience</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une artificialisation continue du territoire - Des enjeux de mobilités qui doivent être mieux intégrés au développement du territoire - La thématique énergétique à développer - L’absence d’un schéma de développement économique à l’échelle du territoire - Un règlement écrit rédigé sous une ancienne forme laissant peu de place au projet
<p><u>OPPORTUNITÉS</u> du PLUi du Douessin au regard de la Loi Climat et Résilience</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel existant de densification et de renouvellement urbain - La mise en place une politique de l’habitat et du foncier pour répondre aux objectifs de diminution de la consommation d’espace - Une réflexion sur des formes urbaines plus résilientes - La réduction des coûts liés aux réseaux avec la possibilité de travailler sur l’existant - La réduction des friches et de la vacance 	<p><u>MENACES</u> de la Loi Climat et Résilience sur le PLUi du Douessin</p> <ul style="list-style-type: none"> - La raréfaction du foncier disponible - La difficulté d’ouverture de zones 2AU : obligation de justification sur la base d’un diagnostic foncier de densification de l’existant - La non-maîtrise de la densification en dehors des OAP - Une politique de développement économique à repenser - L’augmentation du prix du foncier en raison de la rareté foncière (équilibre entre l’offre et la demande)

1.8 Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification – dite Loi 3DS - 21 février 2022

■ Description des grandes modifications engendrées par la loi en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Cette récente loi a eu des impacts et des conséquences importantes sur l'aménagement du territoire et sur le contenu du PLU :

- Modification des délais d'application de la Loi Climat et Résilience pour le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Possibilité de délimiter des secteurs dans les PLU où les éoliennes sont refusées ou au contraire autorisées ;
- Avis obligatoire des services de l'état sur le PLU en cours d'étude ;
- Modification des délais pour les obligations de construction des logements sociaux ;
- Dérogations possibles aux règles du PLU pour majoration des droits à construire.

■ Le PLUi du Douessin au regard de cette loi :

Le PLUi du Douessin est antérieur au SRADDET, approuvé le 7 Février 2022

Mais au fait, le SRADDET, c'est quoi ?

Face aux défis des transitions démographique (800 000 nouveaux habitants d'ici à 2050), écologique et numérique, le modèle ligérien doit s'adapter tout en préservant son ADN : valeurs de coopération et d'engagement, entrepreneuriat, créativité, responsabilité et solidarité. Pour s'y préparer, la Région a élaboré le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire), en concertation et en confiance avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Attractivité et équilibre des territoires, mobilités durables, préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, adaptation au changement climatique, transition énergétique... le SRADDET vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050. Cette stratégie s'articule autour de 2 priorités claires :

- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire,
- Réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes.

Ces priorités structurent les 30 objectifs que la Région s'est fixée autour d'un principe essentiel : faire confiance aux territoires. Avec le SRADDET, la Région souhaite convaincre plutôt que contraindre en portant une véritable ambition pour les Pays de la Loire.

Le PLUi du Douessin ne régleme pas spécifiquement les énergies renouvelables y compris les éoliennes.

■ Les points d'amélioration

La question de la gestion des énergies pourrait se poser dans le cadre d'une ou de plusieurs procédures d'évolution du PLUi, puisque cette thématique est vaste. En ce sens, plusieurs évolutions pourraient entrer dans le champ de l'amélioration énergétique. La compétence de production d'énergies renouvelables (ENR)

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

est liée à la Communauté d'Agglomération, qui est en cours d'élaboration d'un schéma directeur de développements des ENR. Ce schéma sera le support du développement territorial et pourra avoir un impact sur les PLU/PLUi du territoire.

CHAPITRE 2. LE BILAN QUALITATIF DE L'APPLICATION DU PLUI DU DOUESSIN

2.1 Les évolutions des projets au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1.1 Les OAP de la commune de Denezé-sous-Doué

Au sein de la commune de Denezé-sous-Doué, une seule OAP est concernée par des demandes d'évolution. Il s'agit de l'OAP de l'Ancien Stade (1AUh/OAP-DE-2), qui se situe en zone 1AUh au règlement graphique du PLUi.

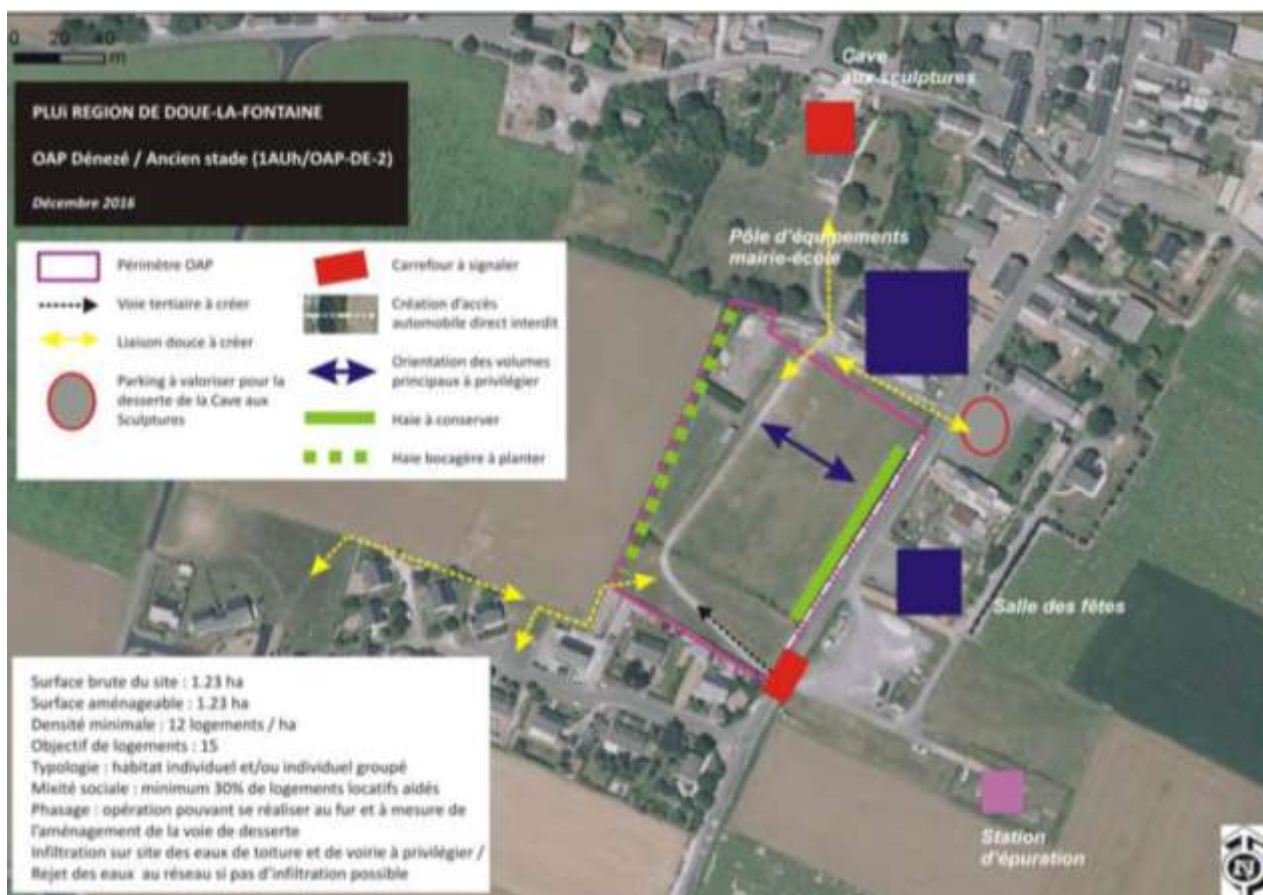


Figure 3. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP de l'Ancien Stade

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

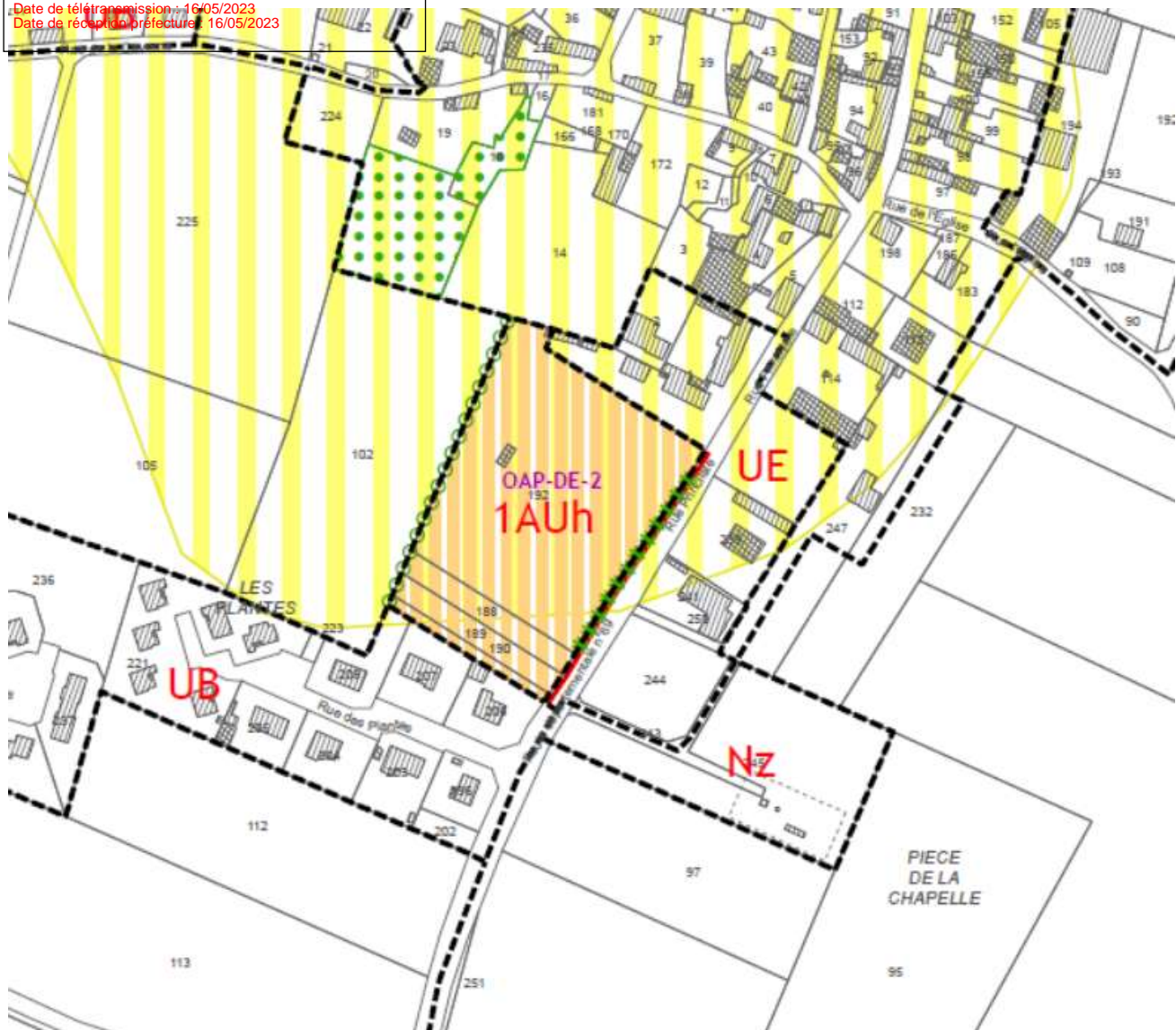


Figure 4. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - légende de extrait graphique en page suivante



Figure 5. Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

La demande d'évolution

Une petite partie Nord-Ouest de cette OAP recense une cavité, utilisée dans le cadre de l'équipement sportif, ne pouvant être construite pour des raisons de sécurité. Afin de garantir les objectifs de densité, ainsi qu'une cohérence du projet, la collectivité souhaite que le périmètre de l'OAP soit ajusté, en excluant la cave et en réduisant ce périmètre afin de permettre l'extension d'un équipement public. Cette modification doit être cohérente avec la redéfinition de la zone 1AUh et UE. L'extension de la zone UE engendrée par la réduction du périmètre 1AUh permettrait de projeter l'extension de la cantine de l'école publique.

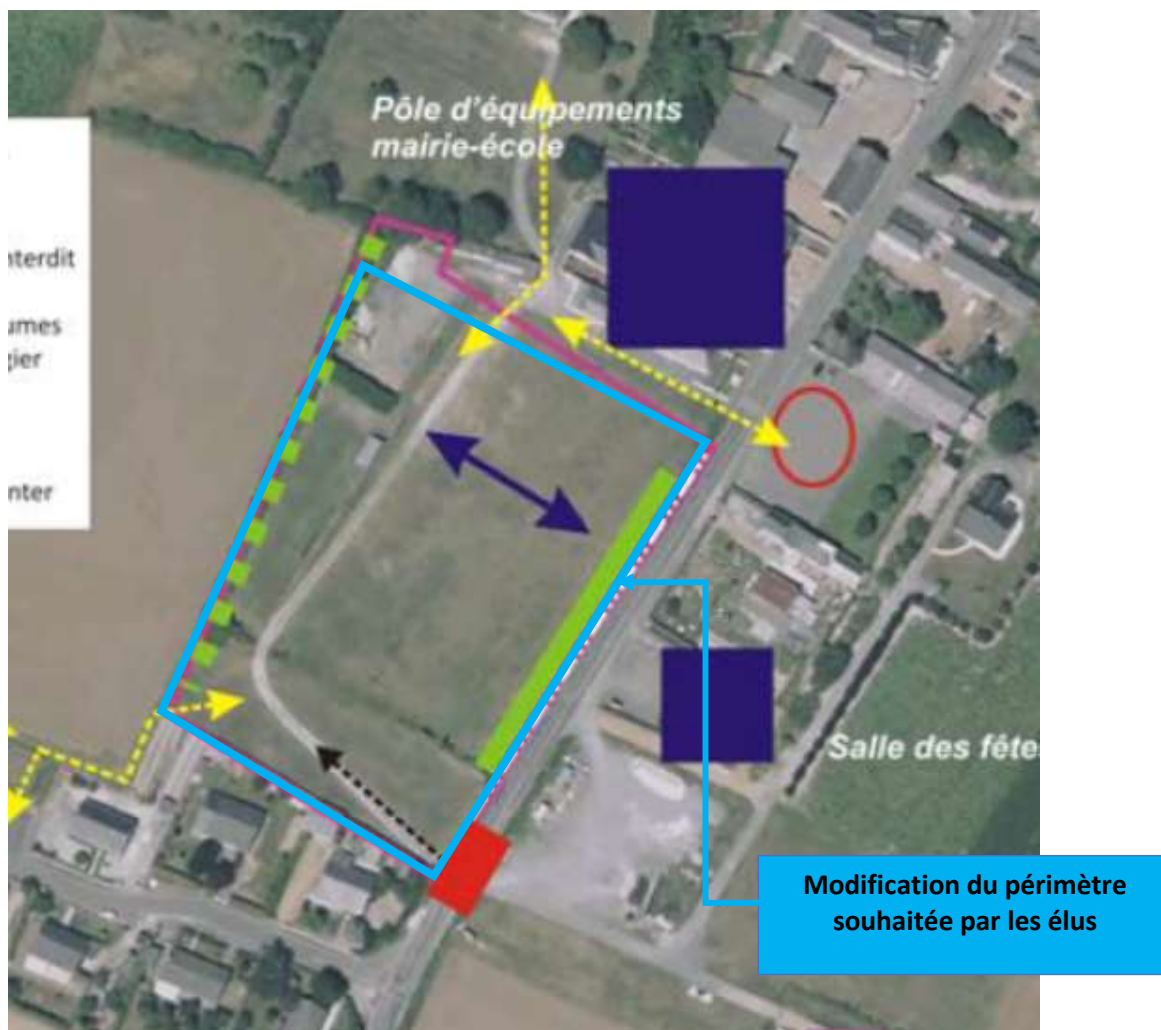


Figure 6. Extrait de l'OAP du Stade – Louresse-Rochemenier – avec modifications souhaitées

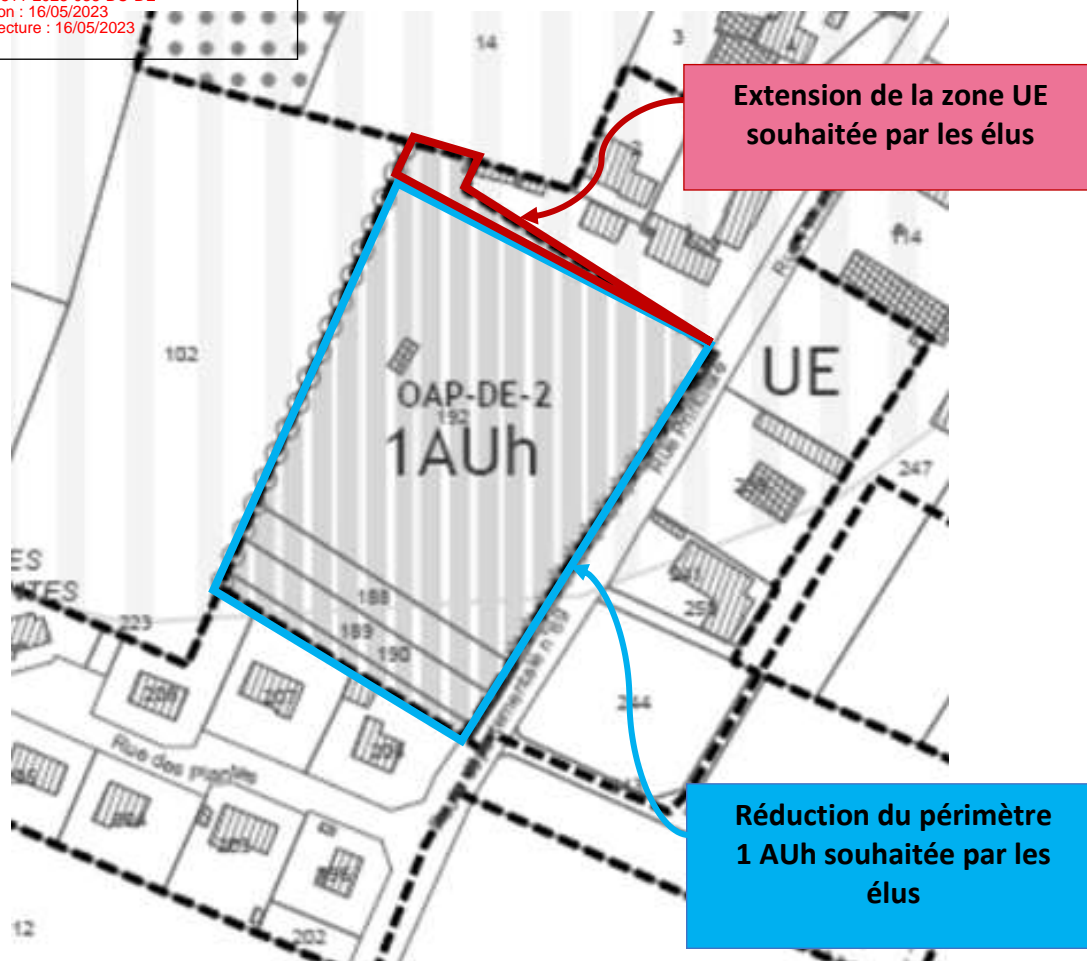


Figure 7. Extrait du règlement graphique avec modifications souhaitées

La proposition du bureau d'étude

La modification de l'OAP peut être l'occasion de repenser l'aménagement global du secteur, dans une philosophie d'optimisation de l'espace, de renouvellement urbain et de densification, dans l'esprit de la Loi Climat et Résilience. Cette densification permettrait d'augmenter la capacité de constructions sans engendrer une nouvelle consommation d'espace.

Ce secteur se situe en entrée de bourg, sur une zone d'équipements dont certains sont voués à disparaître, tel que le terrain de foot. Une opération de renouvellement urbain avec un périmètre élargie permettrait d'accentuer la qualité de l'entrée de bourg, d'optimiser et de densifier le foncier existant, présentant actuellement des zones délaissées, et de repenser ce secteur dans une mixité des fonctions.

Ainsi, le périmètre de l'OAP pourrait être étendu en tenant compte des espaces plus ou moins vacants de l'autre côté de la route en zone UE. Cela induirait une réflexion générale sur la gestion et l'évolution des équipements, puisque l'OAP (secteur 1AUh) actuelle concerne l'optimisation foncière du stade de foot, et le secteur lui faisant face accueille la salle des fêtes communale. De ce fait, il pourrait être intéressant de s'interroger sur le devenir à long terme de la salle des fêtes, notamment en tenant compte de la possibilité de mutualisation des équipements, et ainsi évaluer la capacité de renouvellement du site, tout en intégrant une urbanisation à court terme sur le terrain de foot (zone 1AUh). Les objectifs de densité pourraient être propres à l'identification de la zone 1AUh, et le renouvellement urbain pourrait s'inscrire dans un

aménagement à plus long terme, modifiant la zone UE au profit d'une zone UB permettant la mixité des fonctions et donc de nouveaux logements.

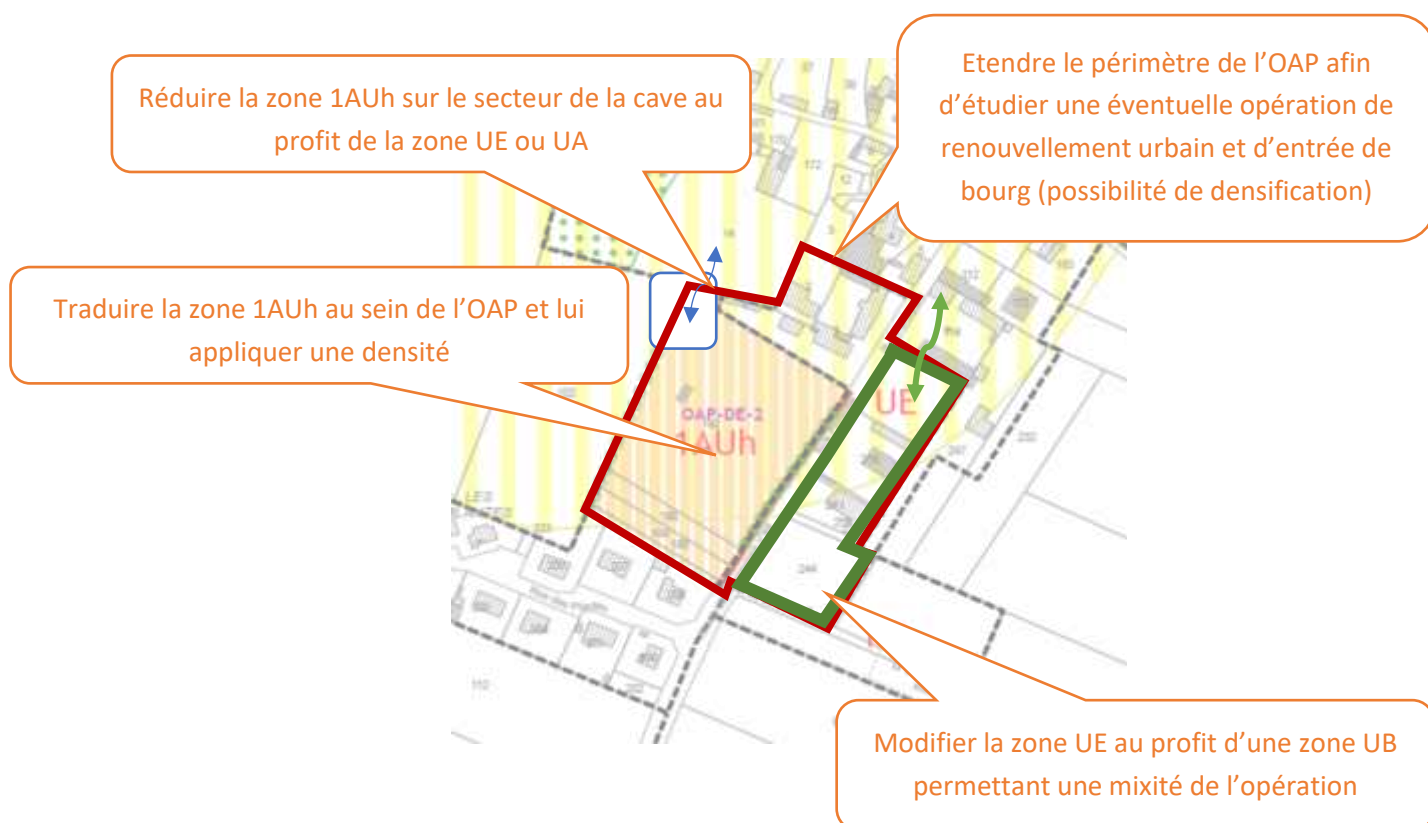


Figure 8. Modifications proposées par le bureau d'étude sur l'OAP de l'Ancien Stade

▪ La procédure adaptée à cette évolution

Pour ce secteur, deux évolutions sont donc possibles :

- La réduction du périmètre de l'OAP et du périmètre 1AUh, et l'extension du périmètre de la zone UE (souhait de la collectivité), tout en conservant les objectifs de densité ;
- La réduction de la zone 1AUh en excluant le secteur de la cave, l'extension de la zone UE, l'extension du périmètre de l'OAP et la modification de la zone UE en zone UB permettant la mixité des fonctions et ainsi l'habitat (proposition AUDDICE).

Quel que soit l'option choisie, une procédure de **modification de droit commun** pourrait permettre l'évolution du site. En effet, les deux options conduisent à la réduction de la zone AU au profit d'une zone U, justifiant la procédure de modification de droit commun.

2.1.2 Les OAP de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine

2.1.2.1 OAP du Moulin Cartier

L'OAP du Moulin Cartier (UB/OAP-DO-2) se situe en zone UB du PLUi.

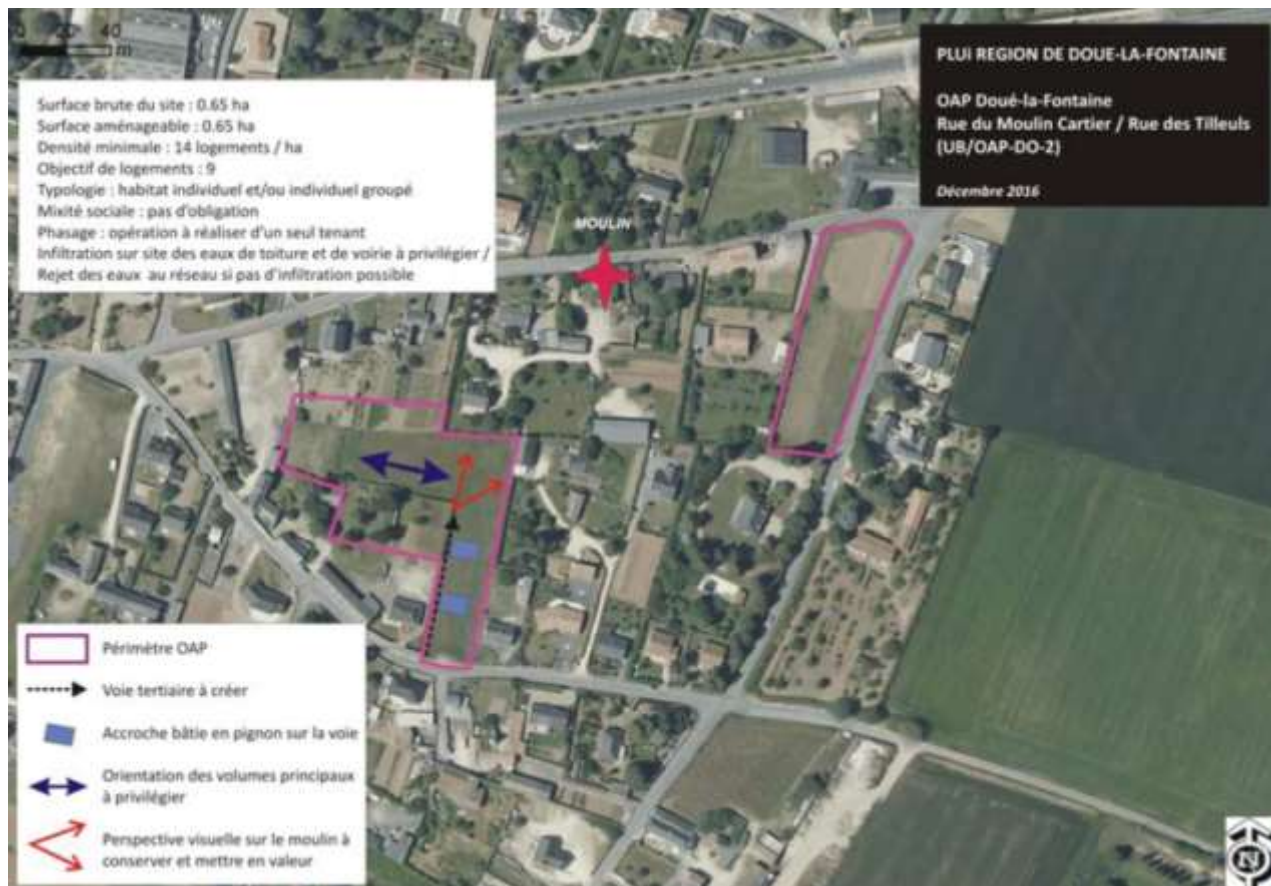
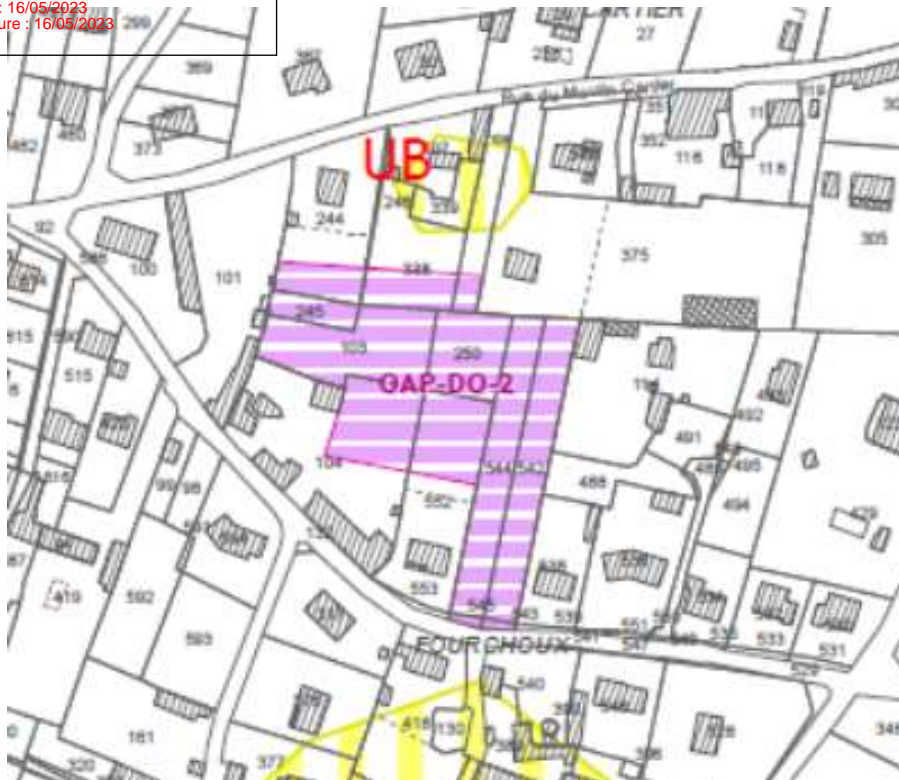


Figure 9. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP du Moulin Cartier



▪ La demande d'évolution

Le blocage actuel de cette OAP réside en trois points essentiels :

- L'intégration partielle des deux terrains (244 et 328) situés au nord de l'OAP. Les propriétaires sont prêts à vendre ces terrains, mais leur intégration pour moitié dans le périmètre de l'OAP, qui doit être réalisée d'un seul tenant, complique leur construction ;
- La présence de cavités au cœur de l'opération limitant fortement la constructibilité d'une partie de l'OAP et le respect des objectifs de densité fixés par cette dernière ;
- Le phasage de l'opération qui doit se réaliser d'un seul tenant.

En ce sens, il est souhaité que :

- Les terrains situés au Nord de l'OAP en soit complètement exclus de l'OAP ;
- Et, l'objectif de densité soit revu à la baisse permettant ainsi d'atteindre l'objectif sans construire les terrains sous-cavés.



Figure 11. Modification souhaitée par les élus du périmètre de l'OAP Moulin Cartier

▪ La proposition du bureau d'étude

La réduction de la densité de cette OAP engendre la notion de compensation sur une autre OAP afin de tendre vers l'objectif moyen de densité fixé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. C'est pourquoi AUDDICE propose d'étendre ce périmètre en incluant du foncier non construit, tout en conservant les objectifs de densité. Cela permettrait de préserver un espace vert (sous-cavé) en cœur d'opération tout en respectant les objectifs de densité puisque le périmètre a été étendu. Cette opération pourrait se réaliser au fur et à mesure de la voie, et non d'un seul tenant.

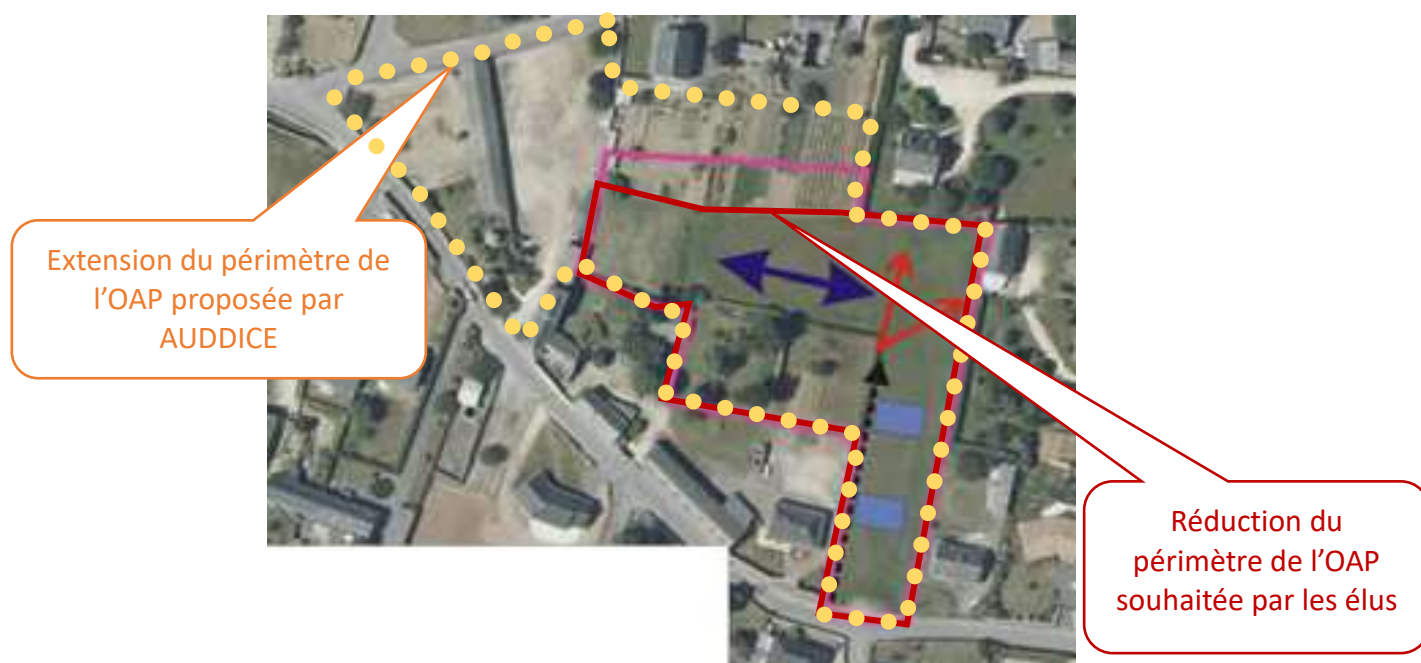


Figure 12. Modifications proposées par le bureau d'étude sur l'OAP Moulin Cartier

Choix des élus

Le périmètre proposé par AUDDICE n'est pas pertinent, car les parcelles intégrées à ce périmètre sont aussi sous-cavées. En effet, historiquement sur ce site, il existait 25 moulins caviés. Cependant, aucun inventaire exhaustif ou relevés des caves n'est disponible sur ce site.

Il est donc préférable :

- D'agrandir le périmètre afin d'intégrer les deux terrains au nord dans leur totalité afin de tendre à l'atteinte des objectifs de densité et optimiser le foncier existant ;
- Indiquer la possibilité de créer un accès par le nord de l'opération ;
- Préciser qu'une voirie traversante pourra être réalisée, sans la rendre obligatoire ;
- Diminuer la densité sur la justification du caractère sous-cavés des terrains limitant fortement la constructibilité et ainsi la densité ;
- Ajouter la possibilité de préserver des espaces verts au cœur de l'opération si leur constructibilité n'est pas possible en raison des caves ;
- De modifier le phasage de l'opération en permettant un aménagement au fur et à mesure de la voie.



Figure 13. Modifications retenues par les élus sur l'OAP Moulin Cartier

La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre les deux évolutions (évolution proposée par AUDDICE et évolution souhaitée par la collectivité).

2.1.2.2 OAP de la Rue d'Anjou

L'OAP de la Rue d'Anjou (UB/OAP-DO-5), très proche de l'OAP de la Seigneurie, se situe en zone UB du PLUi.

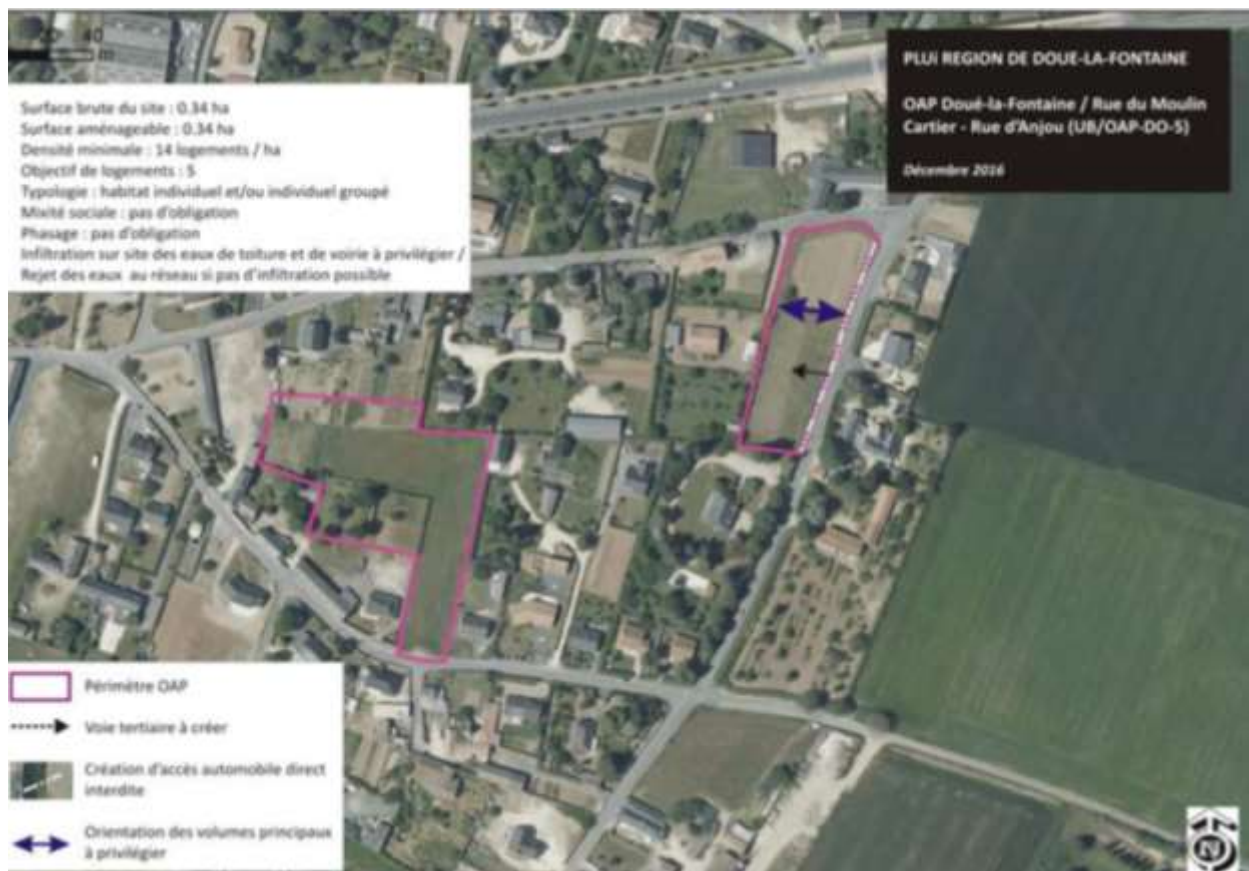


Figure 14. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Rue d'Anjou

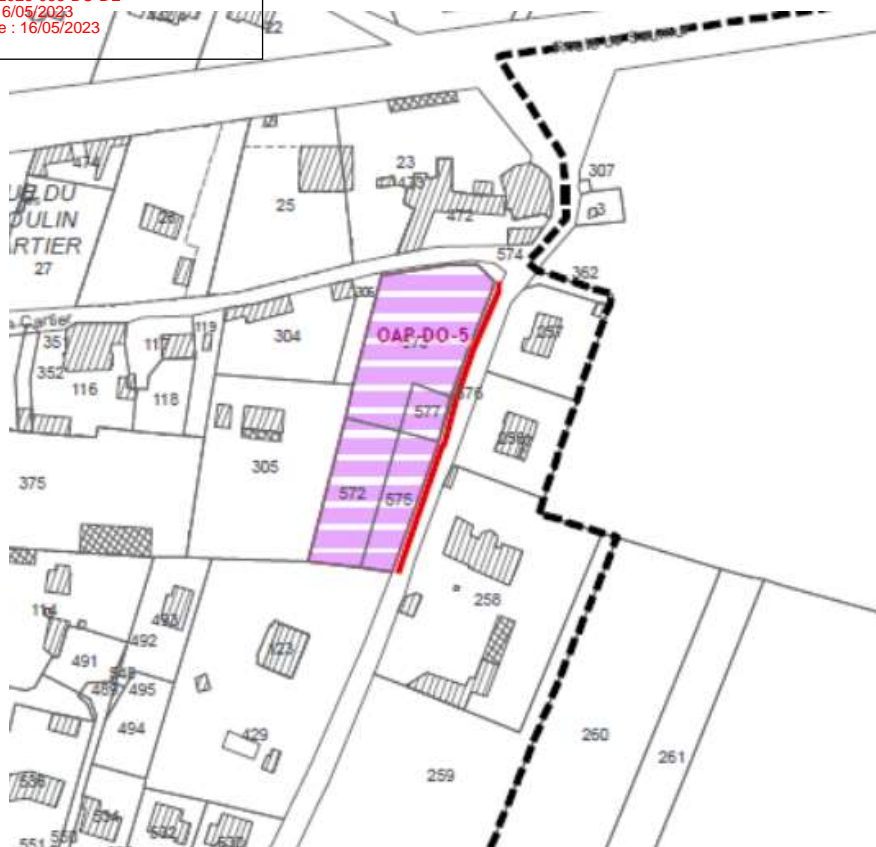


Figure 15. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La demande d'évolution

L'OAP actuelle présente une interdiction d'accès directs depuis la Rue d'Anjou, et l'obligation de réaliser une voirie interne de desserte. La réalisation de cette voirie engendre la nécessité de réaliser un permis d'aménager pour construire cette zone. De plus, la voirie interne représente un coût de réalisation et d'entretien important face à son intérêt. Il est donc souhaité que :

- l'interdiction d'accès directs depuis la Rue d'Anjou soit levée ;
- l'obligation de réalisation d'une voirie de desserte interne soit supprimée.

De plus, les élus souhaitent supprimer l'orientation liée à l'orientation des volumes permettant une meilleure ingénierie de projet.

▪ La proposition du bureau d'étude

Il est certain que l'obligation de voirie interne soulève une problématique de coût et d'entretien de la voirie importante. Le gabarit et la configuration de la Rue d'Anjou sont satisfaisants pour permettre des accès directs. Il apparaît opportun de supprimer l'interdiction d'accès directs et l'obligation de réalisation d'une voirie interne de desserte.

▪ La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre cette évolution.

2.1.2.3 OAP de la Seigneurie

L'OAP de la Seigneurie (UB/OAP-DO-1) se situe en zone UB du PLUi. Son objectif principal est de permettre la densification du site, tout en préservant le patrimoine existant.



Figure 16. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP de la Seigneurie

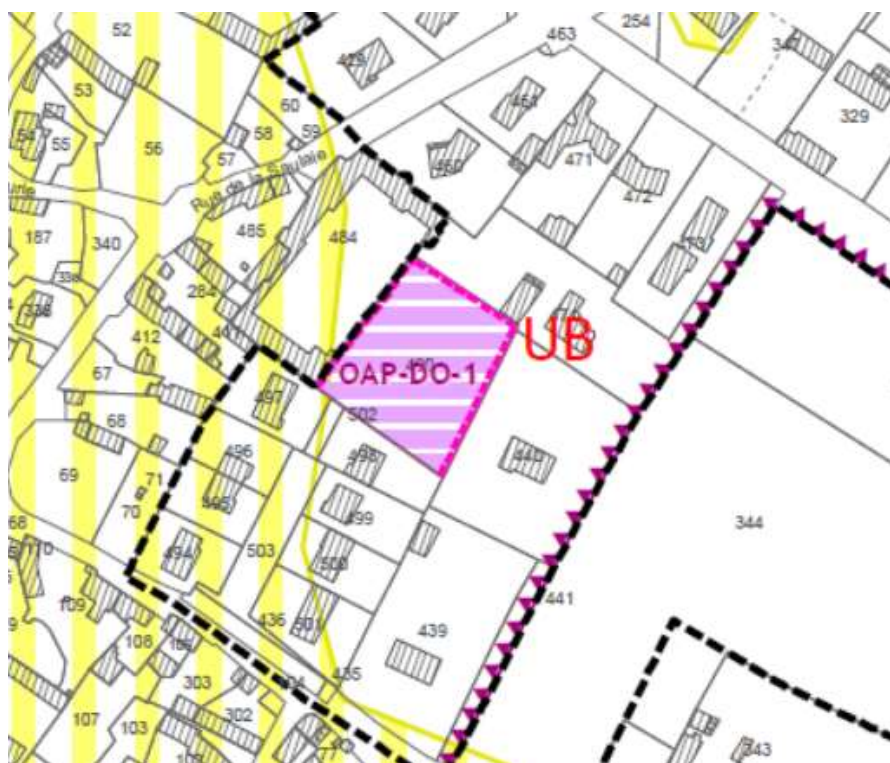


Figure 17. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin -Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

La demande d'évolution

La densité se présente comme un obstacle à la construction sur le secteur. En ce sens il est souhaité, soit de réduire la densité, soit de supprimer l'OAP.

La proposition du bureau d'étude

L'intérêt principal de cette OAP réside dans sa capacité de densification, et donc d'optimisation du foncier, tout en préservant le patrimoine. Elle découle d'un objectif général du PLUi qui est de réduire la consommation d'espace et d'optimiser le foncier existant. Ainsi, réduire les objectifs de densité atteindrait directement la raison d'être de cette OAP. De plus, le PADD définissant des objectifs généraux en termes de réduction de la consommation d'espace, notamment en densifiant l'existant et en fixant des objectifs généraux de densité, la densité réduite ou supprimée sur ce secteur devrait être compensée sur un autre secteur.

La procédure adaptée à cette évolution

Aucune procédure d'évolution n'est conseillée sur cette OAP.

2.1.2.4 OAP de la Route d'Argenton

L'OAP de la Route d'Argenton (UB/OAP-DO-9) se situe en zone UB du PLUi.



Figure 18. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Route d'Argenton

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

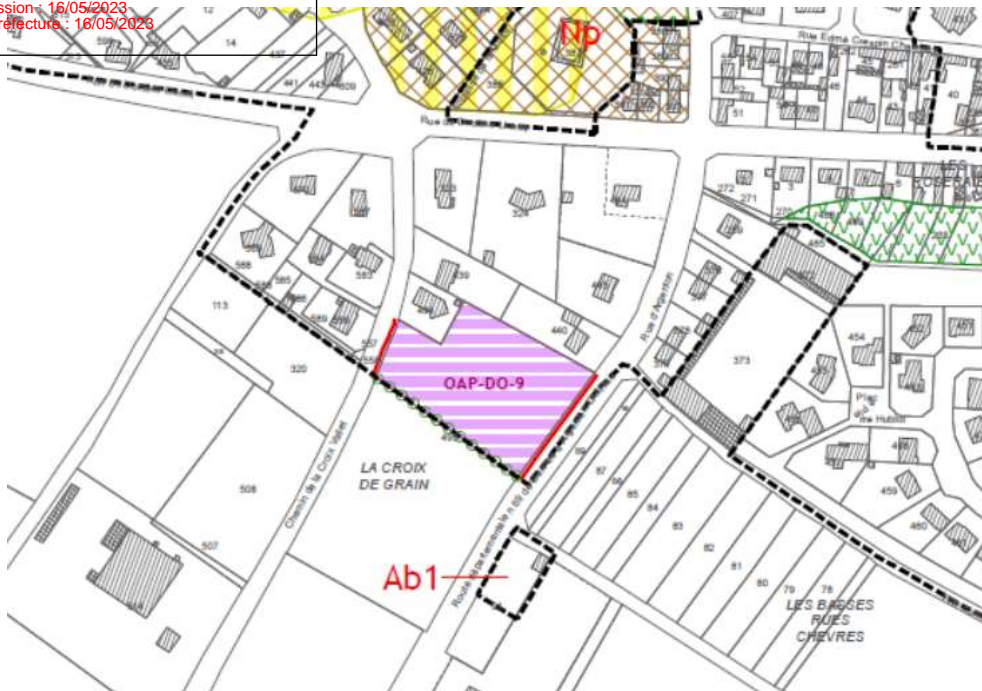


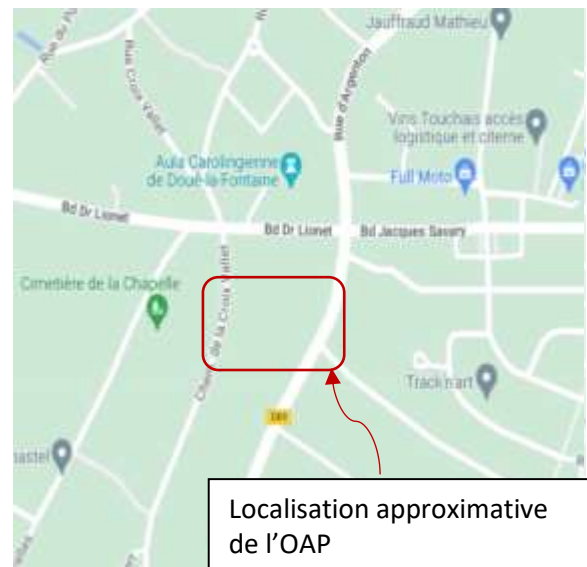
Figure 19. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

- La demande d'évolution

L'OAP présente l'obligation de réaliser une voirie interne à double sens, transversale, desservant l'opération. Néanmoins, cela pourrait générer des difficultés de sécurité routière et des nuisances importantes au sein de l'opération. En effet, la Route d'Argenton est déjà très fréquentée. Il est à craindre que les automobilistes profitent de cette nouvelle voie pour éviter le carrefour entre la route d'Argenton et les Boulevards du Docteur Lionet et Jacques Savary.

En ce sens, il est souhaité que soit précisé une interdiction de sortie Route des Verchers.

Les orientations portant sur les perceptions depuis la route d'Argenton doivent aussi être supprimées : elles sont en dehors du périmètre de l'OAP et les élus souhaitent laisser des possibilités plus souples d'implantation. Le caractère agricole faisant face à l'OAP ne justifie pas une nécessité d'un linéaire « urbain ».



La proposition du bureau d'étude

En plus des demandes d'évolution souhaitées par la collectivité, AUDDICE recommande l'intégration d'orientations permettant de traiter le fond de l'opération, le long de la Route d'Argenton, pour affirmer l'urbanité du site et son positionnement en entrée de bourg (muret, implantation bâti, haie, ...).

La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre cette évolution.

2.1.2.5 L'OAP de l'extension de la zone d'activités de la Saulaie

Cette OAP (1AUy/OAP-DO-4) concerne l'extension de la ZA de la Saulaie. Le site est en zone 1AUy du PLUi.



Figure 20. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP zone d'activités de la Saulaie

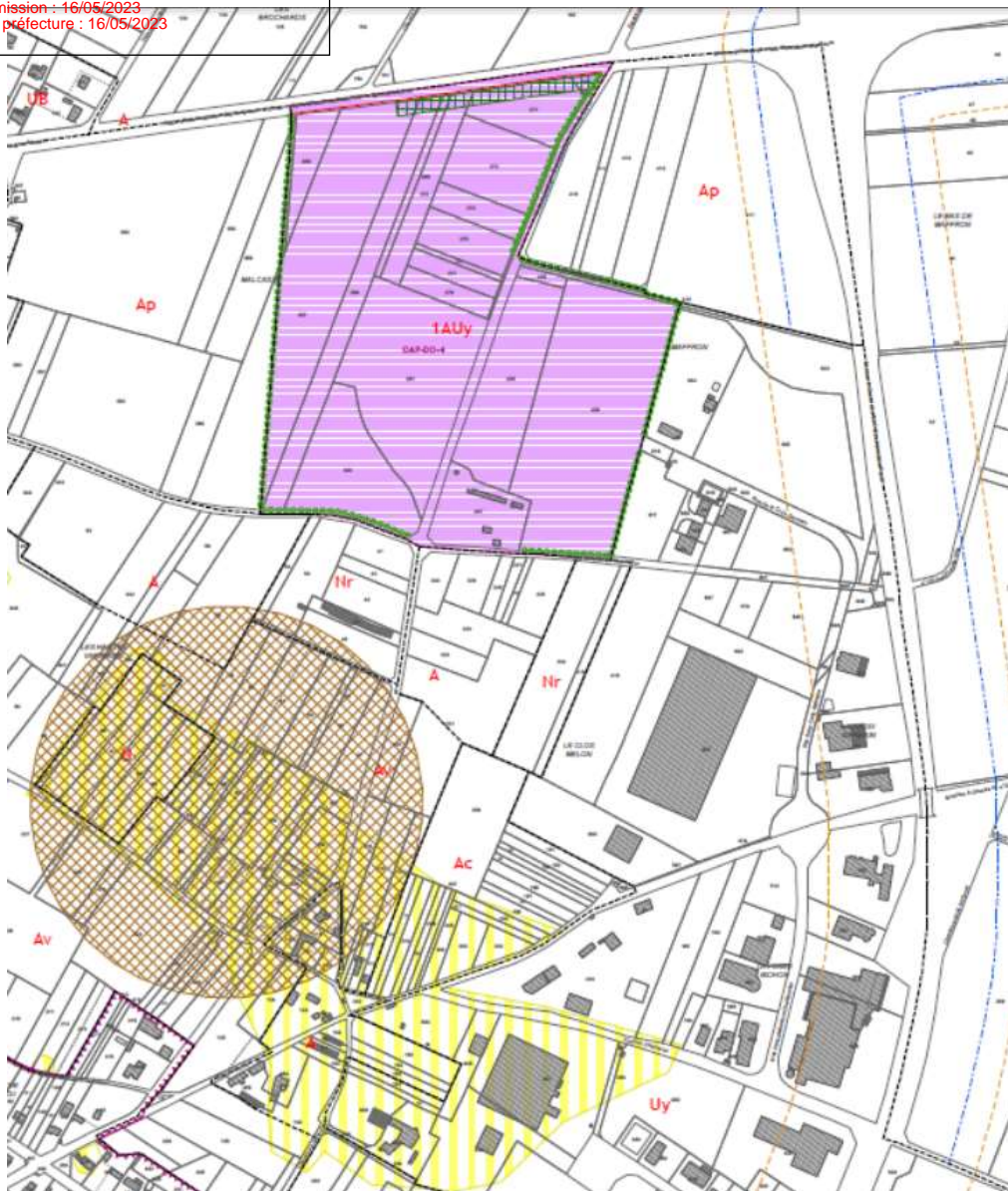


Figure 21. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La demande d'évolution

Face au fort développement économique de manière générale sur le secteur du saumurois, les élus souhaitent accompagner les nombreuses demandes sur le douessin. Depuis l'approbation du PLUi, une majorité de la zone d'extension présentée dans l'OAP actuelle est aménagée et quasiment occupée par de nouvelles entreprises. A l'inverse, le site économique de la Croix-Saint-Marc présente une possibilité d'extension à long terme au Nord du site (2AUy), au profit de France Champignon, racheté par le Groupe Bonduelle, qui ne se fera pas à court ni long terme.

Au regard de ces éléments, les élus souhaitent réinterroger la pertinence de l'extension de la ZAE de la Croix-Saint-Marc (cf. figure suivante) au profit de l'évolution de la ZAE de la Saulaie. Ainsi, les élus indiquent qu'il serait plus opportun de dessiner une nouvelle possibilité d'extension à long terme du parc de la Saulaie, au carrefour nord-est du site, justifiant cette réflexion sur le positionnement stratégique de la ZA et la difficulté d'exploitation de ce site isolé. Ils souhaitent donc pouvoir transférer là une partie de la zone 2AUy (environ 7ha) de la ZA de la Croix-Saint-Marc sur le site de la ZA de la Saulaie (en 1AUy d'environ 7 ha). De plus, cela

permettrait d'optimiser les aménagements et les réseaux existants sur le site, tout en laissant une capacité de développement suffisante au site actuel de Bonduelle qui est informé de cette réflexion.

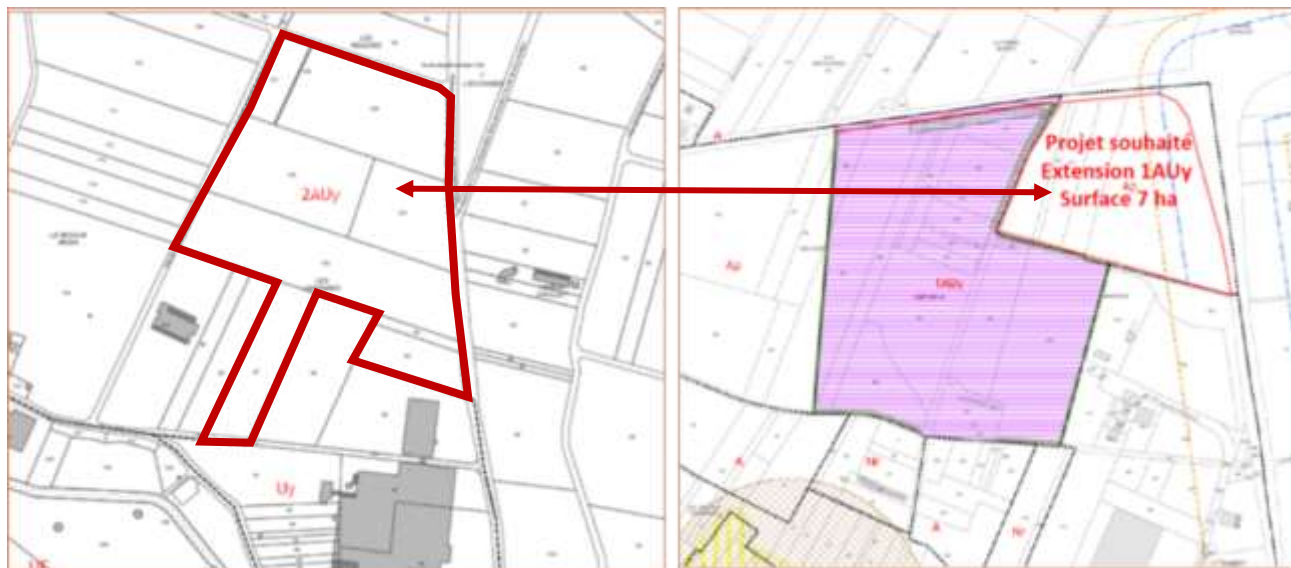


Figure 22. Illustration des modifications du règlement graphique souhaitées par les élus Route de Gennes et Parc de la Saulaie - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La proposition du bureau d'étude

AUDDICE précise que cette demande ne peut être vue comme un transfert de zone, mais bien comme la création d'une nouvelle extension à vocation économique, engendrant une nouvelle consommation d'espace et pouvant porter atteinte à l'agriculture, devant répondre à une réflexion globale du développement de l'économie. En effet, le secteur visé pour ce transfert se situe en zone Ap, secteur agricole protégée.

▪ La procédure adaptée à cette évolution

Cette évolution n'est pas inscrite et permise par le PADD. En ce sens, cette évolution nécessiterait de modifier le PADD du PLUi et générerait la révision générale du PLUi. Une révision générale du PLUi engagerait la collectivité dans une réflexion à plus grande échelle, et notamment celle de la réalisation d'un nouveau PLUi à l'échelle de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire. Ainsi, les impacts géopolitiques de cette évolution sont conséquents.

De plus, cette évolution n'est pas compatible avec le SCOT du Grand Saumurois, puisque ce dernier évoquait seulement l'extension de la Croix-Saint-Marc pour France Champignon, mais ne présentait pas de nouvelle possibilité d'extension pour le parc de la Saulaie. Une évolution du SCOT est nécessaire pour répondre à cette demande.

2.1.3 Les OAP de la commune de Louresse-Rochemenier

2.1.3.1 L'OAP de l'Impasse des Lauriers

L'OAP de l'Impasse des Lauriers (1AUh/OAP-LO-1) se situe en zone 1AUh du PLUi.



Figure 23. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Impasse des Lauriers

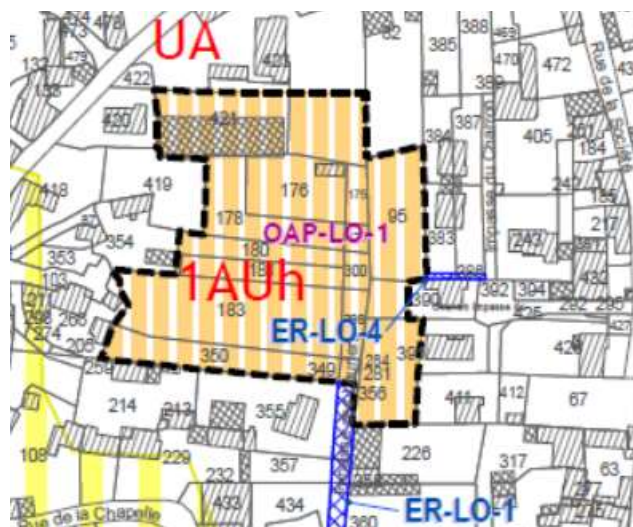


Figure 24. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

La demande d'évolution

Cette OAP est conditionnée à sa réalisation d'un seul tenant. L'OAP présente une orientation concernant une voie tertiaire à réaliser au centre de l'opération. Aucun porteur de projet ne souhaite porter l'aménagement de cette voie. Il est donc souhaité la suppression de l'obligation de créer une voirie tertiaire au centre de l'opération.

La proposition du bureau d'étude

AUDDICE précise que si aucun aménageur ne porte la voirie interne de desserte, cela peut impacter fortement la cohérence de l'opération et surtout le respect des objectifs et notamment celui de la densité. AUDDICE propose de maintenir cette voirie dans l'OAP et de préciser qu'elle pourra être utilisée voire aménagée à des fins de desserte interne de l'opération. Un phasage au fur et à mesure de la voirie pourrait permettre de débloquer l'opération.

Choix des élus

L'outil de l'emplacement réservé pourra aussi être interrogé dans le cadre d'une évolution du PLUi afin d'assurer la maîtrise de cette voirie.

La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre cette évolution.

2.1.3.2 L'OAP Rue du Parc Nord

Cette OAP (UB/OAP-LO-6) se situe en zone UB du PLUi et a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée en 2019 pour modifier les obligations d'implantation des bâtiments et supprimer l'obligation de réalisation d'un seul tenant.

Accuse de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

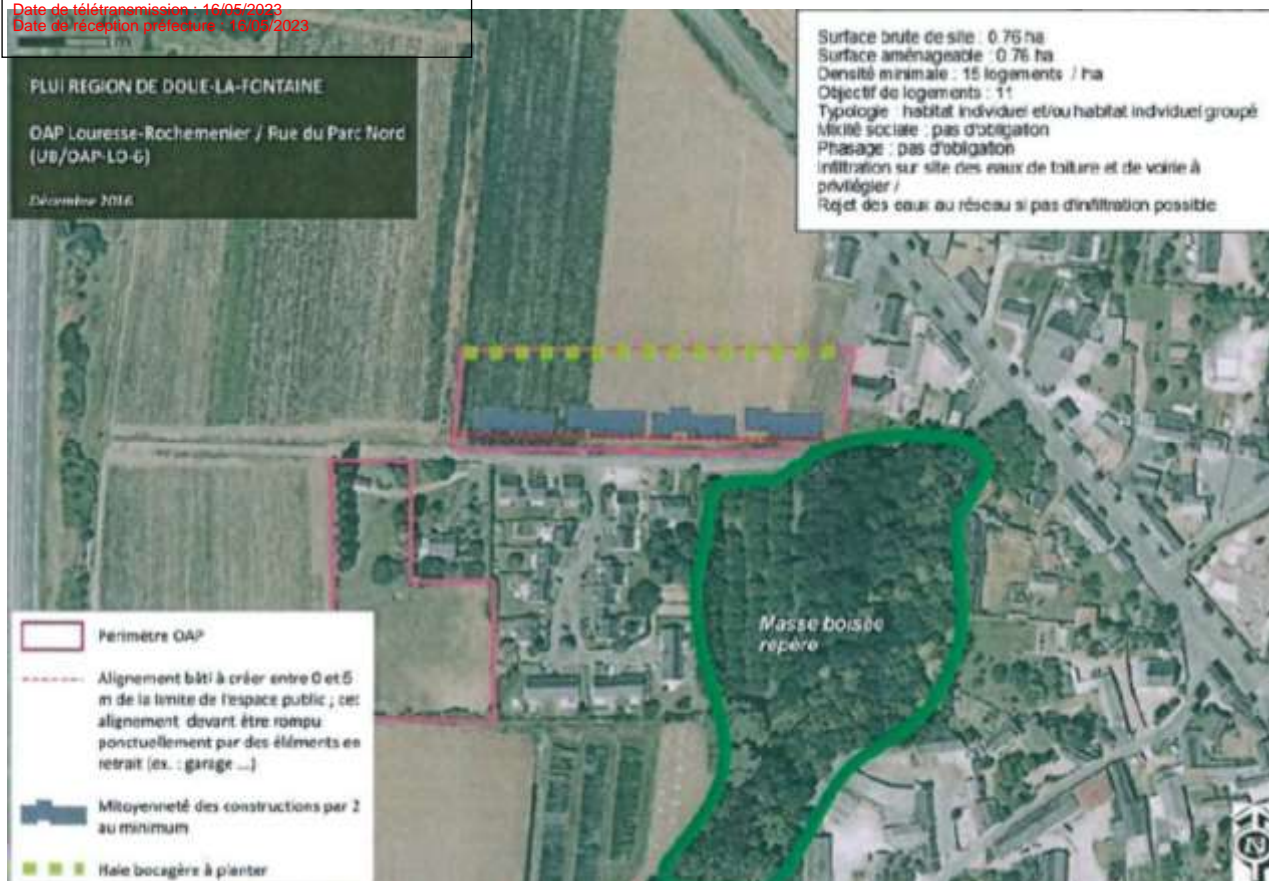


Figure 25. Extrait de la modification simplifiée n°2 du PLUi du Douessin – OAP Rue du Parc Nord



Figure 26. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

La demande d'évolution

Malgré la modification simplifiée n°2 allégeant les conditions d'implantation des bâtiments sur le secteur Nord de la Rue du Parc, la faisabilité de cette OAP reste contrainte par l'obligation d'une implantation en mitoyenneté (constructions par 2 au minimum). En effet, la topographie du site contraint fortement les implantations et les constructions sur ce secteur. L'implantation en mitoyenneté est compliquée voir non réalisable. Il est donc souhaité que cette obligation de mitoyenneté soit levée.

La proposition du bureau d'étude

La topographie et la configuration du site rendent effectivement difficile des implantations mitoyennes. Il est donc opportun de supprimer cette orientation dans l'OAP.

La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre cette évolution.

2.1.3.3 L'OAP le Dahou

Cette OAP (1AUh/OAP-LO-3) se situe en zone 1AUh du PLUi.

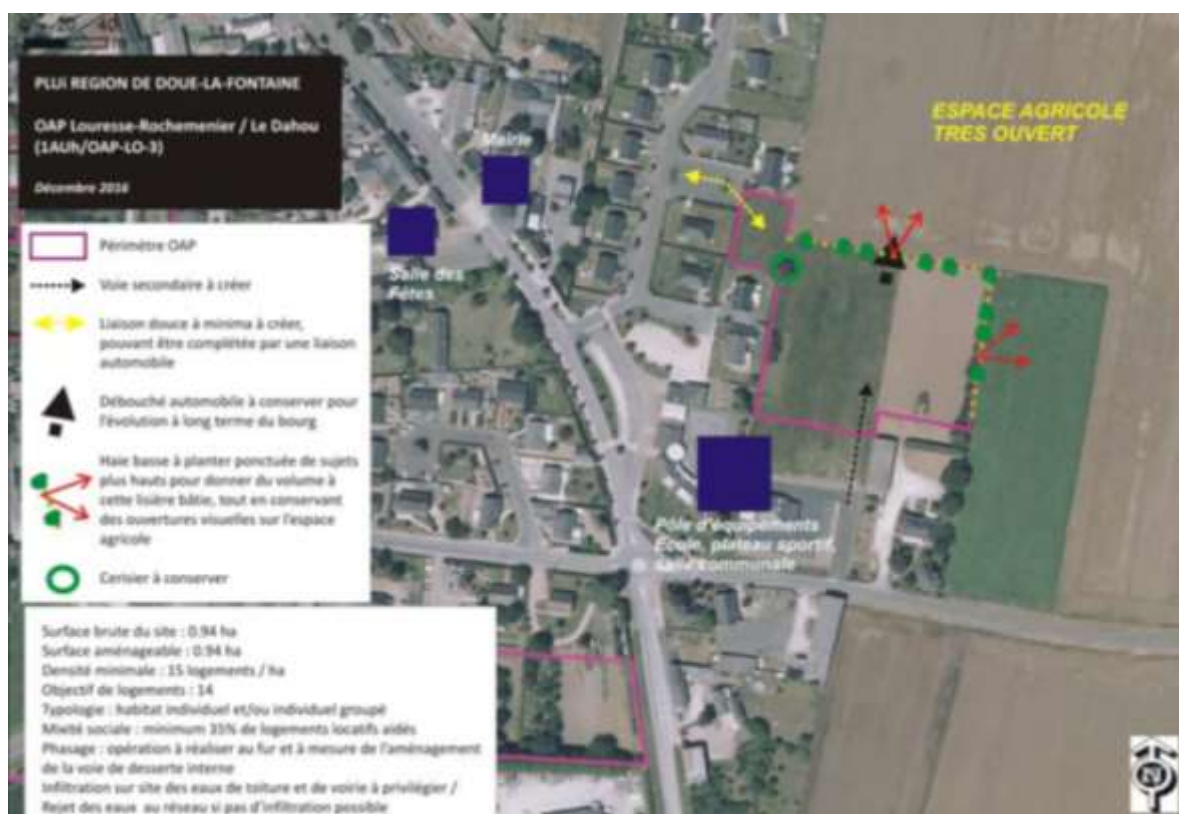


Figure 27. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP Le Dahou

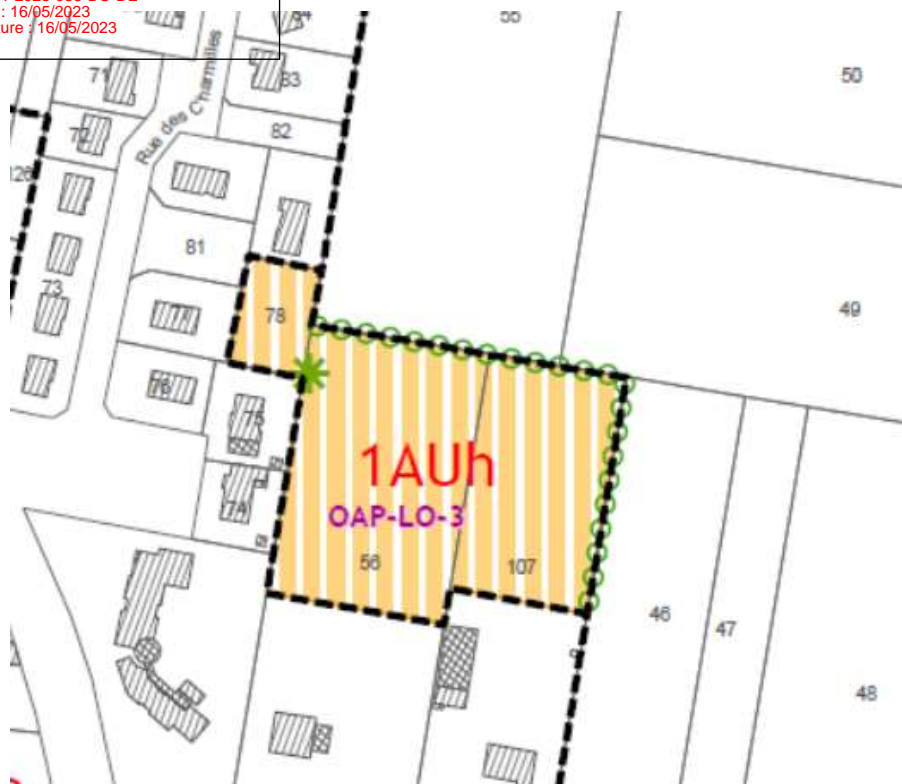


Figure 28. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La demande d'évolution

L'opération d'aménagement est terminée. Il est donc souhaité que l'OAP soit supprimée.

▪ La proposition du bureau d'étude

La réalisation d'OAP sectorielle dans les zones 1AU est obligatoire. Même si l'opération est terminée, le secteur se situe toujours en zone 1AU au PLUi. En ce sens, l'OAP ne peut réglementairement pas être supprimée. Seul un changement de zone (disparition de la zone 1AUh au profit d'une zone UB) pourrait permettre de supprimer l'OAP.

Même si l'aménagement du site est terminé, l'OAP garde du sens pour les autorisations d'urbanisme, que ce soit pour les permis de construire pour une nouvelle habitation, ou encore pour l'évolution de l'existant, puisqu'elle comporte des orientations quant à l'insertion et la qualité paysagère de l'OAP. Elle reste opposable à toutes les autorisations d'urbanisme. Il n'est donc pas recommandé de la supprimer pour préserver le site.

▪ La procédure adaptée à cette évolution

L'OAP pourrait être supprimée si une procédure de modification de droit commun est mise en place pour permettre l'évolution de la zone 1AUh vers la zone UB. Néanmoins, cela ne présenterait pas d'intérêt et pourrait mettre en péril les conditions d'insertion et de qualité paysagère du site. Il n'est donc pas conseillé de supprimer cette OAP.

2.1.3.4 L'OAP de la ZA Les Justices

Cette OAP (1AUya/OAP-LO-4) concerne l'extension de la ZA des Justices, qui se situe en partie en zone 1AUya.



Figure 29. Extrait du document des OAP du PLUi du Douessin – OAP ZA Les Justices

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception préfecture : 16/05/2023

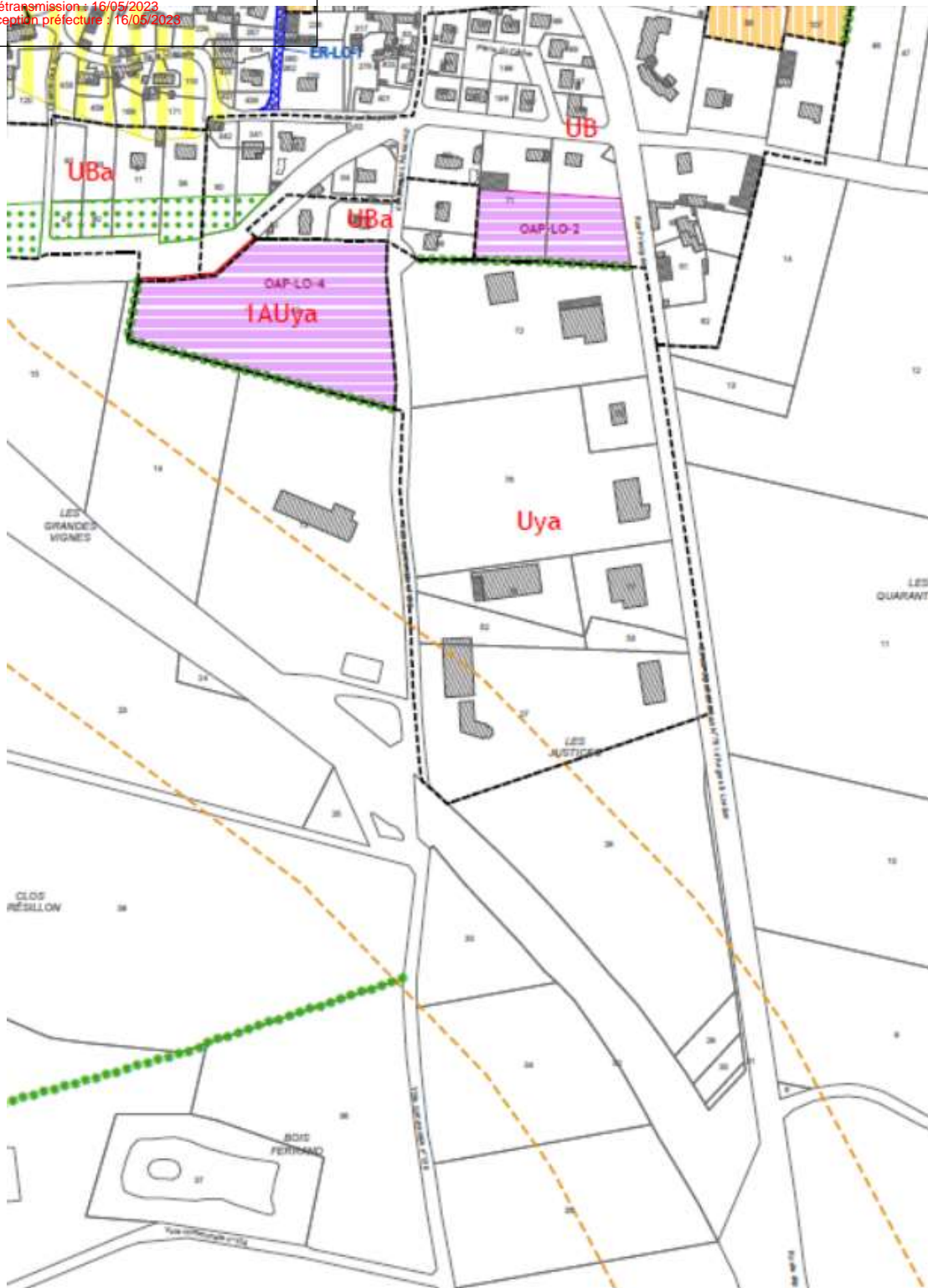


Figure 30. Extrait du règlement graphique du PLUi du Douessin - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

- **La demande d'évolution**

Les élus souhaitent réinterroger la pertinence de l'extension de la ZA des justices. En effet, au sein de l'OAP et du règlement graphique, l'extension se localise au nord-ouest de la ZA existante. Cependant, la commune

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230511-2023-038-DC-DE
Date de télétransmission : 16/05/2023
Date de réception en préfecture : 16/05/2023

souhaite que l'extension se fasse plutôt dans la continuité de l'existant au Sud de la ZA (parcelle n°28) pour affirmer une cohérence de l'enveloppe économique et bénéficier d'une meilleure desserte et visibilité. Il est donc souhaité un transfert de la zone 1AUya (non encore aménagée) sur le secteur Sud de la ZA.

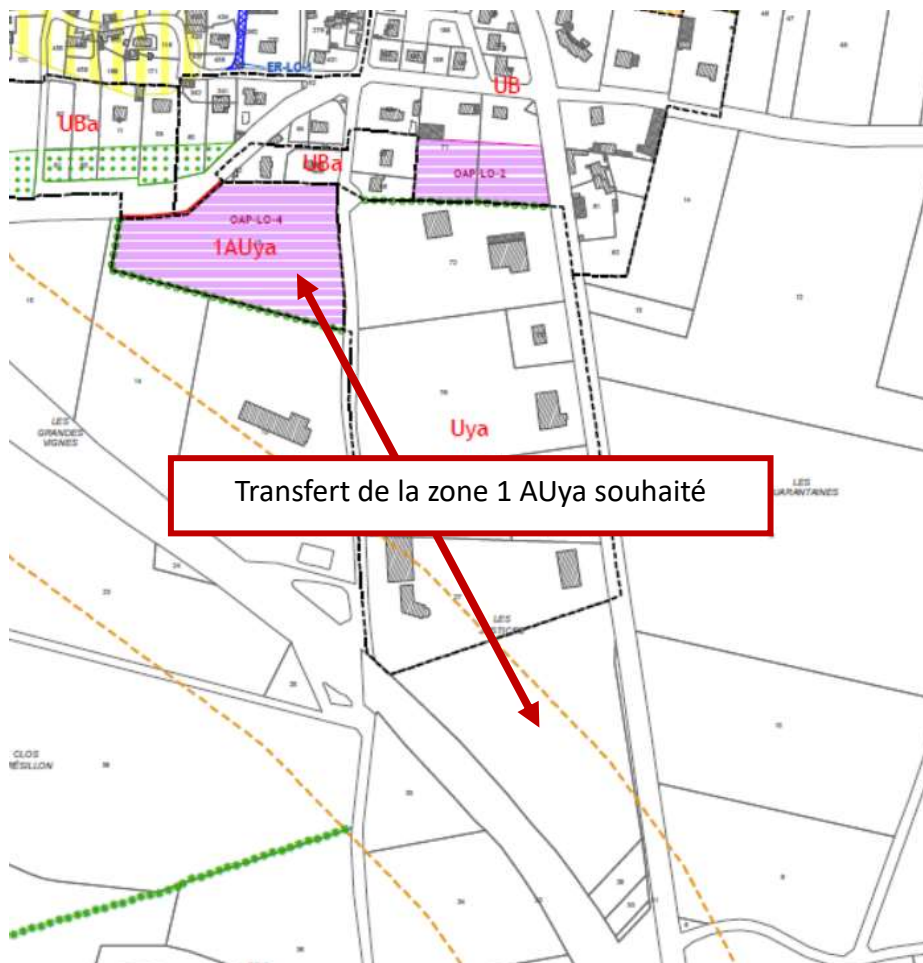


Figure 31. Illustration des modifications souhaitées par les élus sur la ZA des Justices - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La proposition du bureau d'étude

Cette évolution conduirait à créer une nouvelle zone 1AUya de l'ordre de 2.92 ha en lieu et place de la zone A pour remplacer la zone 1AUya existante pour une surface de 1.67 ha. Le secteur Sud est contraint par la Loi Barnier relative à la Départementale 761, qui limite les implantations de nouvelles constructions en bordure de cette voie, mais aussi par la présence de lignes hautes tensions sur ce secteur. Cette extension accentuerait la consommation d'espace, et son impact sur l'activité agricole générale devrait être estimée et compensée.

▪ La procédure adaptée à cette évolution

Cette évolution n'est pas inscrite et permise par le PADD. Ainsi, cette évolution nécessiterait de modifier le PADD du PLUi et générerait la révision générale du PLUi. Une révision générale du PLUi engagerait la collectivité dans une réflexion à plus grande échelle, et notamment celle de la réalisation d'un nouveau PLUi à l'échelle de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire. En ce sens, les impacts géopolitiques de cette évolution sont conséquents. La surface demandée est plus importante que la zone 1AUya existante, ce qui engendrerait une consommation foncière plus importante.

De plus, cette évolution n'est pas compatible avec le SCOT du Grand Saumurois. L'ensemble des enveloppes économiques est déjà réparti sur le territoire de la CASVL.

Les autres OAP du PLUi du Douessin ne sont pas concernées par des demandes d'évolution.

2.2 Les évolutions du règlement graphique

Les évolutions souhaitées sur le règlement graphique portent sur :

- La mise à jour des emplacements réservés (ER) ;
- L'erreur matérielle ;
- La réflexion sur le développement économique et commercial ;
- Les projets touristiques ;
- L'ajustement ponctuel du zonage ;
- Les STECAL.

2.2.1 La mise à jour des ER

RAPPEL : L'emplacement réservé, c'est quoi ?



L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contributeurs, par exemple, à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité.

→ **Obligation d'acquisition si le propriétaire mobilise le droit de délaissement et de réalisation tant que le projet est maintenu.**

La demande d'évolution

Il est souhaité, notamment pour des raisons d'acquisitions foncières effectives permettant la réalisation du projet, la suppression des emplacements réservés, uniquement sur la commune Déléguée de Doué-la-Fontaine, suivants

- L'ER-DO2 et ER-DO3 concernant l'extension future du cimetière – la collectivité a retravaillé son projet et acquis les parcelles concernées ;
- L'ER-DO8 – la collectivité a acquis des parcelles du parc de la MSA en lieu et place de celles couvertes par l'emplacement réservé pour mener à bien son projet.



Figure 32. Emplacements réservés dont la suppression est souhaitée - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre ces évolutions.

2.2.2 L'erreur matérielle

La demande d'évolution

Le règlement graphique sur le secteur de la Rue de Croix de Fer, commune déléguée de Doué-La-Fontaine, intègre une habitation en zone A qui n'a pas de lien avec l'exploitation agricole et se présente comme une erreur matérielle. De ce fait, l'évolution de cette habitation se voit limitée et conditionnée aux règles de la zone A. Il est souhaité que cette habitation soit exclue de la zone agricole.

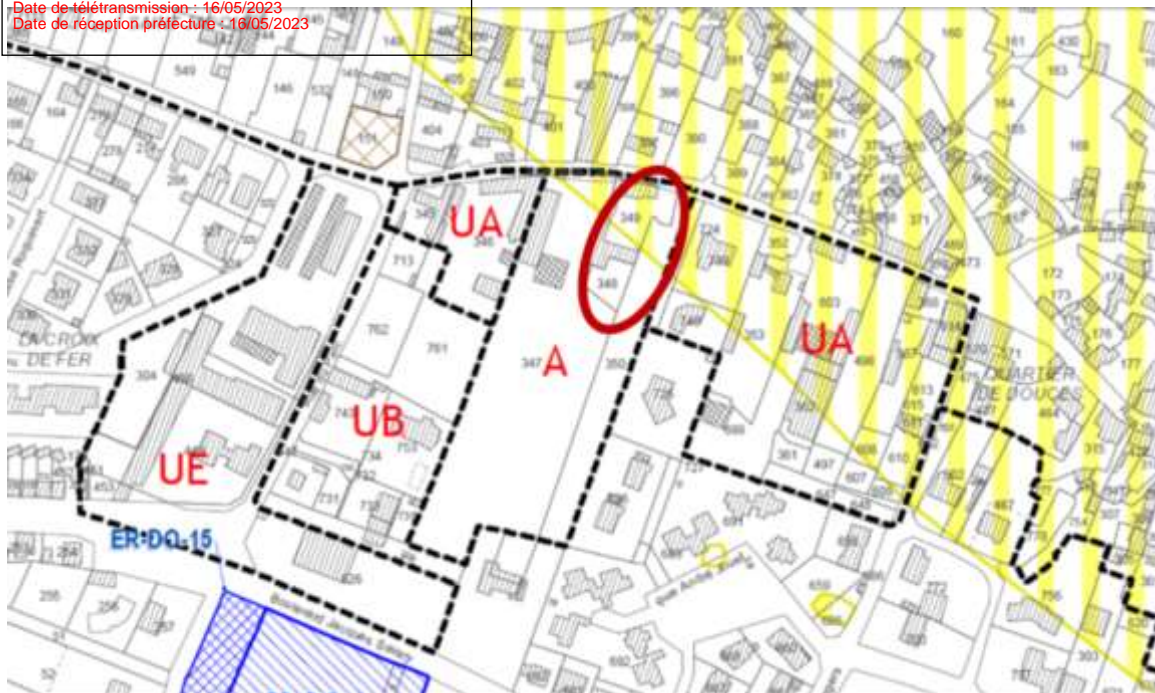


Figure 33. Illustration de l'erreur matérielle - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La proposition du bureau d'étude

AUDDICE précise qu'il sera essentiel de démontrer l'erreur matérielle : est-ce que cette habitation a bien été intégrée à la zone A par mégarde, ou bien était-elle en lien avec l'exploitation agricole à l'époque de l'approbation du PLUi et a été revendue à un tiers depuis ?

▪ La procédure adaptée à cette évolution

Selon l'objet précis de cette requête, deux procédures d'évolution peuvent être envisagées :

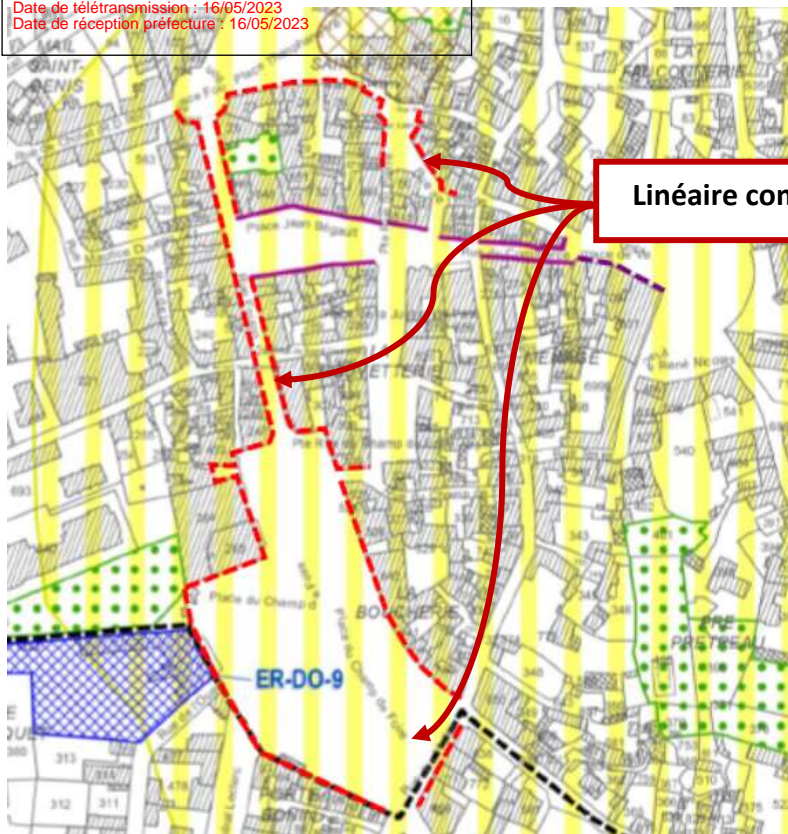
- Si l'erreur matérielle est démontrée et justifiée : procédure de **modification simplifiée** du PLUi ;
- S'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle, alors il faudra considérer la réduction d'une zone A au profit d'une zone U conduisant à une procédure de **révision allégée** du PLUi.

2.2.3 La réflexion sur le développement économique et commercial

▪ La demande d'évolution

Les élus souhaitent renforcer la protection des commerces dans le centre-ville de Doué-la-Fontaine. Il a été constatée l'installation de services en lieu et place des commerces sur la Place Jean Begault, malgré la présence d'une protection spécifique visant à préserver le commerce (le linéaire commercial). La commune souhaite stopper ce phénomène à travers deux demandes :

- La mise en place d'un linéaire commercial sur la Place du Champ de Foire, la Rue Foullon, et la Place Saint-Pierre ;



Linéaire commercial souhaité par les élus

Figure 34. Illustration du linéaire commercial souhaité par les élus - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

- L'interdiction sur ce linéaire commercial des changements de destination, des commerces au profit des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des habitations.

▪ La proposition du bureau d'étude

AUDDICE précise que le linéaire commercial a pour objet de protéger les commerces existants en rez-de-chaussée en limitant leur changement de destination. La Place du Champs de Foire présente déjà beaucoup de services. Le linéaire commercial ne pourrait pas protéger les commerces, qui ne sont pas présents à l'heure actuelle. Cependant, il permettrait d'interdire le changement de destination vers l'habitation. L'utilisation de cet outil peut aussi à terme conduire au développement de vitrines vacantes.

Le linéaire commercial pourrait donc se concentrer plus particulièrement sur les secteurs concentrant un maximum de commerces, c'est-à-dire la Rue Foullon et le quart nord de la Place du Champs de Foire.

▪ La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification simplifiée** pourrait permettre ces évolutions.

2.2.4 Les projets touristiques sur Doué-en-Anjou

2.2.4.1 Le projet du Bioparc (procédure en cours lancée en août 2022)

La commune de Doué-en-Anjou accueille sur son territoire le site touristique du Bioparc. Ce dernier a fait connaître ses volontés d'évolutions incluant un site dédié à l'hébergement. Pour se faire, il a acquis foncièrement un secteur actuellement en zone UB.

▪ La demande d'évolution

La zone UB ne permettant pas la construction des logements insolites souhaités par le Bioparc (inscrite dans le PADD), il est souhaité une évolution du secteur en zone UBz en correspondance avec l'indice « z » appliqué aux secteurs dédiés au Bioparc.

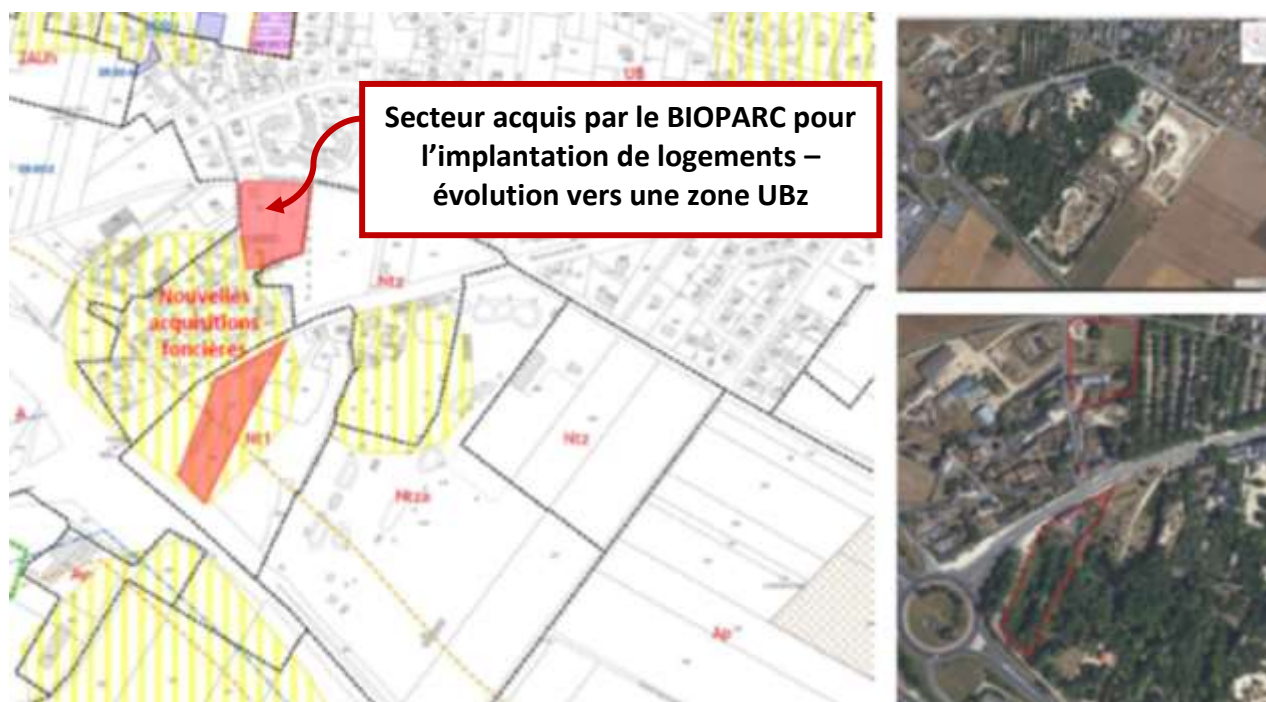


Figure 35. Illustration de l'évolution de zonage souhaitée pour répondre à l'évolution du Bioparc - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La procédure adaptée à cette évolution

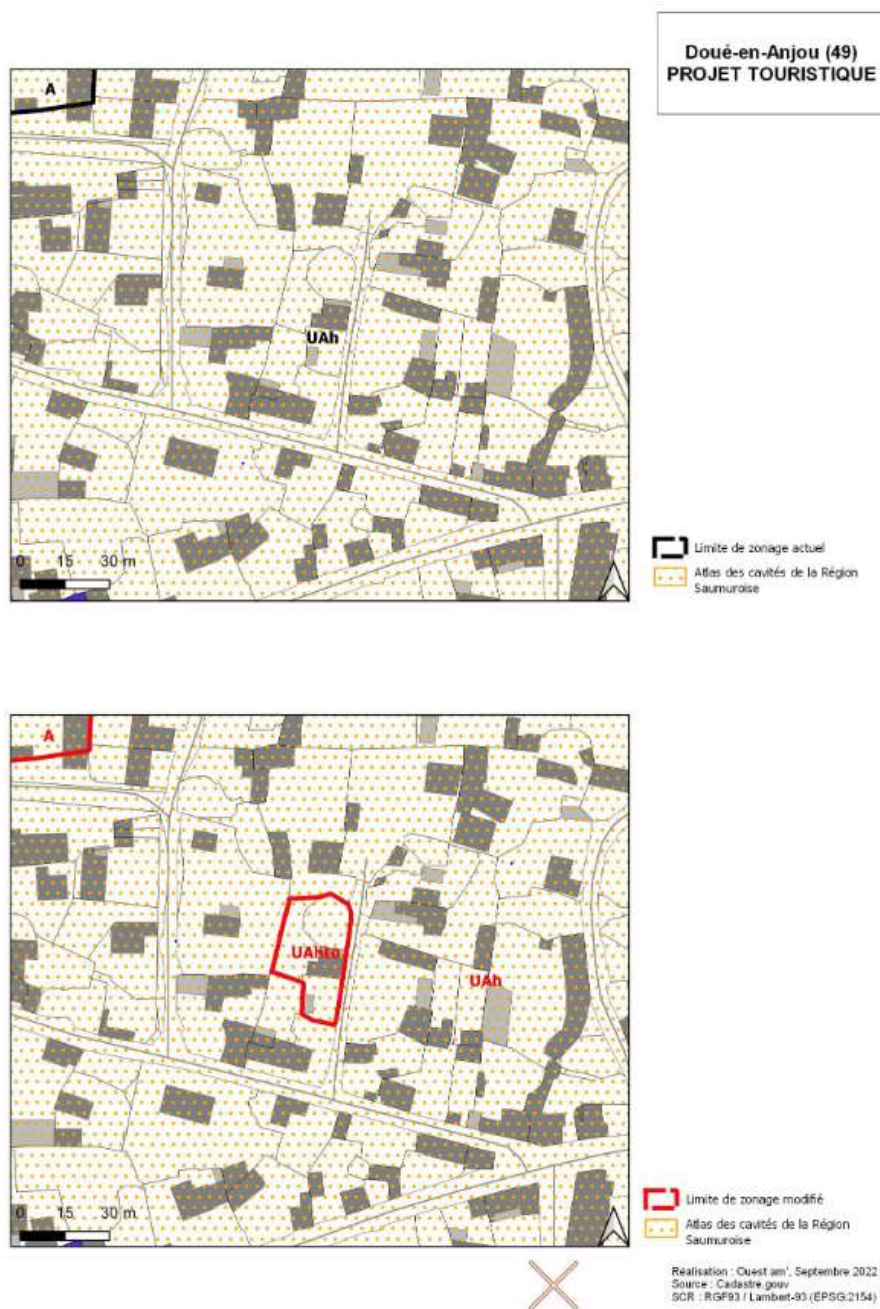
Une procédure de modification de droit commun est en cours au 2ème semestre 2022.

2.2.4.2 Le projet « Impasse des Lauriers » (procédure en cours lancée en août 2022)

La commune de Doué-en-Anjou soutient le développement touristique sur son territoire. Ainsi, la commune accompagne le projet touristique situé dans le bourg historique de Soulangier. Le projet prévoit la transformation d'une ancienne ferme troglodytique en site d'hébergement touristique pour une capacité d'accueil de l'ordre de 7 chambres soit 15 personnes et fonctionnant à l'année.

La demande d'évolution

La zone UAh ne permettant pas les hébergements touristiques, il est souhaité une évolution du secteur en zone UAhto.



La procédure adaptée à cette évolution

Une procédure de modification de droit commun est en cours au 2ème semestre 2022.

2.2.5 L'ajustement ponctuel du zonage

2.2.5.1 Le centre-ville de Doué-la-Fontaine

Une partie du centre-ville de Doué-la-Fontaine se situe actuellement en zone UB du règlement graphique. Néanmoins, ce zonage ne régit pas la préservation du patrimoine au même titre que la zone UA(p).

▪ La demande d'évolution

Il est souhaité qu'une partie de la zone UB du centre-ville présentant des intérêts patrimoniaux importants évolue vers une zone UA(p), qui permet la diversité et la mixité des fonctions tout en préservant et valorisant le patrimoine.

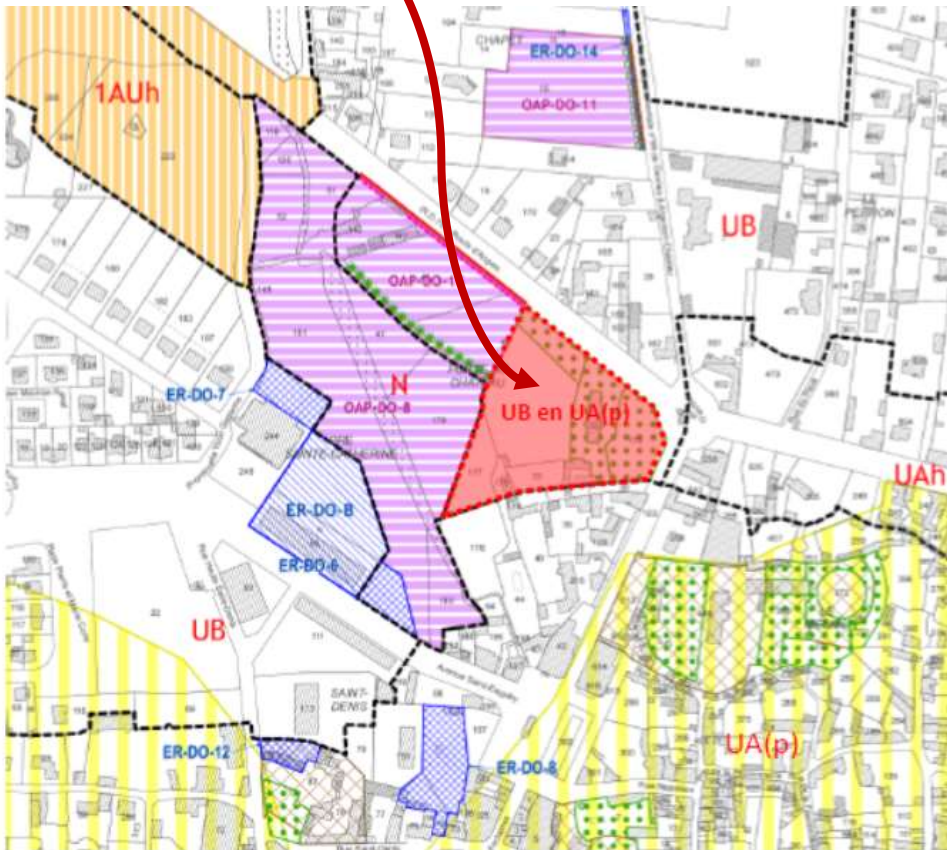


Figure 37. Illustration de l'évolution souhaitée du secteur UB en UA(p) - Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

▪ La procédure adaptée à cette évolution

L'évolution du zonage UB vers une zone UA(p) majore les droits à construire à plus de 20% en raison notamment des règles de hauteurs plus permissives en zone UA(p) qu'en zone UB. En ce sens une procédure de **modification de droit commun** sera nécessaire pour cette évolution.

La procédure adaptée à cette évolution

La procédure de **modification de droit commun** pourrait permettre ces évolutions.

2.2.6 Les STECAL

Un seul STECAL est remis en cause dans sa définition graphique au règlement : le camping de Saint-Georges-sur-Layon

La demande d'évolution

Le camping municipal de Saint-Georges-sur-Layon bénéficie d'un STECAL de type Nlc(t). Ce camping vieillissant doit, pour assurer sa viabilité et sa rentabilité financière, se développer et offrir de nouveaux logements lui permettant de monter en gamme. Pour se faire, une extension du camping (et donc du STECAL) est nécessaire. La commune souhaite étendre le camping sur la parcelle n°15, située à l'Est du camping.

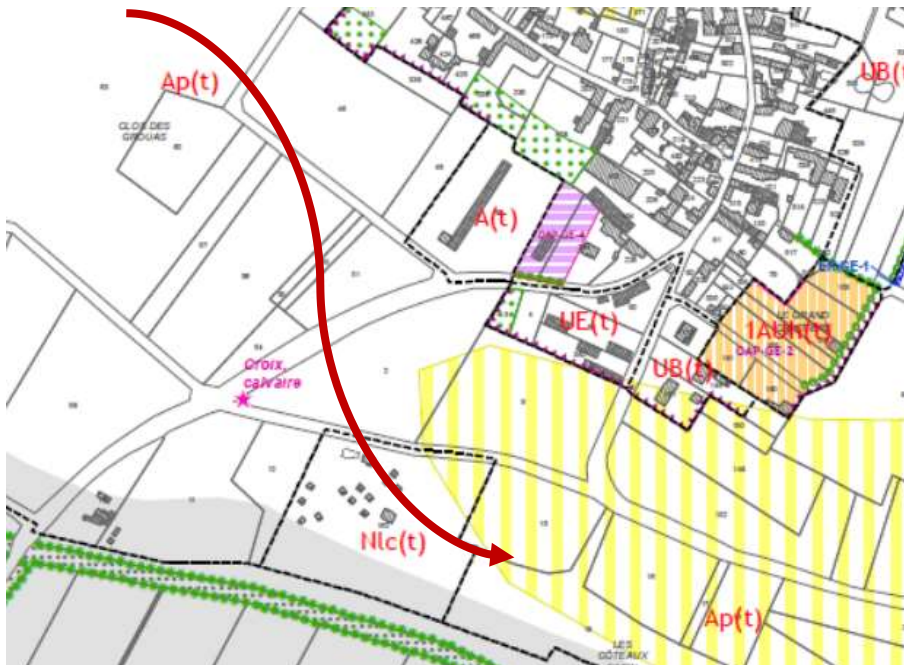


Figure 39. Illustration de l'évolution souhaitée pour l'extension du camping de Saint-Georges-sur-Layon -
Légende du règlement graphique du PLUi du Douessin

La commune a mandaté une étude économique sur le potentiel d'évolution du camping. Cette dernière a conclu à la nécessité de faire évoluer le camping, et notamment de procéder à son extension, pour maintenir sa viabilité.

La proposition du bureau d'étude

L'extension d'un STECAL engendre une consommation d'espace agricole (parcelle n°15 située en zone Ap(t)) et doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF. En ce sens, l'extension doit être justifiée par un projet réel. Pour l'heure, la collectivité n'a pas de projet précis pour cette extension. Il est nécessaire d'avoir les grandes lignes du projet pour justifier l'extension de ce dernier, et notamment :

- Le nombre de nouveaux hébergements,

La localisation de ces derniers,

- La suffisance des équipements et réseaux en lien avec le développement du camping,
- La viabilité économique.

▪ La procédure adaptée à cette évolution

A court terme, il est plutôt conseillé à la commune d'affiner son projet. Une procédure de révision allégée pourrait permettre l'extension du STECAL (sous réserve de l'accord de la CDPENAF). En outre, compte-tenu des enjeux environnementaux à proximité immédiate, une étude d'impact sera demandée pour la révision allégée afin d'éviter une évaluation environnementale de procédure d'évolution. Néanmoins, il faut souligner l'incompatibilité de cette dernière avec le SCOT. En effet, le SCOT présente une enveloppe foncière destinée à l'extension de l'activité touristique. Cette enveloppe est déjà consommée et ne permet pas ce nouveau projet. En ce sens, une évolution du SCOT serait nécessaire.

Cependant, suite au Bilan d'application à 6 ans du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois, de nouveaux éléments ont été portés à la connaissance de l'agglomération, notamment concernant la surface dédiée au tourisme et aux équipements (24ha). Ces 24 ha ont été répartis dans les différents documents d'urbanisme du territoire de l'Agglomération mais peu d'espaces ont finalement été consommés. Ainsi, ces compléments d'informations survenus après les réunions de travail avec le bureau d'études Auddicé ont permis de réfléchir à une nouvelle proposition en termes de procédure d'évolution pour la demande d'extension du camping des Grésillons. Ces éléments ont été intégrés à cette notice à la demande de la commune de Doué-en-Anjou.

Afin de rester compatible avec les surfaces attribuées au volet touristique dans le SCoT, il est proposé à la commune de Doué-en-Anjou, de réétudier l'ensemble des zones en STECAL dédiées au tourisme et équipement dans le PLUi. Cette analyse aura pour objectif de réévaluer les projets touristiques et équipement ciblés dans le PLUi afin de définir les réels besoins et de réduire certains périmètres de STECAL permettant ainsi de récupérer la surface nécessaire au projet d'extension du camping des Grésillons. Cela permettrait de ne pas modifier les surfaces prévues pour le tourisme dans le PLUi du Douessin et également de rester compatible au SCoT.

Cependant, au vu de la localisation de l'extension, à savoir en zone naturelle et dans le périmètre AOC, il est précisé que le porteur de projet aura une étude d'impact à réaliser en amont de l'évolution du PLUi du Douessin.

2.3 Les évolutions du règlement écrit

Les évolutions souhaitées sur le règlement écrit portent sur :

- L'ensemble des zones ;
- Les zones UA et UB ;
- La zone UY ;
- La zone 1AUy ;
- Les zones A et N ;
- Les STECAL.

2.3.1 Les évolutions sur l'ensemble des zones

La demande	La proposition du bureau d'étude	La procédure
Réglementation des façades et des toitures : permettre des exceptions à la règle en cas d'impossibilité technique	Faire évoluer le règlement	Modification simplifiée
Réglementation des clôtures : permettre l'utilisation de nouveau matériaux tels que les panneaux en composite	Revoir l'écriture des règles de clôtures – harmoniser les clôtures en zone UA et UB et proposer plus de liberté sur la composition des clôtures en limite séparatives	Modification simplifiée

Réglementation de l' aspect des constructions : Permettre de s'exonérer des règles d'aspect en cas d'opération d'ensemble dans toutes les zones (sauf A et N)	Faire évoluer le règlement	Modification simplifiée
--	----------------------------	-------------------------

2.3.2 Les évolutions de la zone UA

La demande	La proposition du bureau d'étude	La procédure
Les conditions d' implantation en zone UA : Permettre la densification par la construction en second rideau	Faire évoluer le règlement en répondant favorablement à cette demande	Modification droit commun
<p>Les conditions d'implantation en zone UA : Assouplir les règles d'implantation</p> <p>Les règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont trop restrictives lors de la présence de murs existants dont la hauteur est de 2.50m en zone UAp et 1.80m en zone UA – hauteur trop restrictive et n'incitant pas à la mise en valeur du patrimoine existant - ne permettent pas de déroger à la règle en cas d'impossibilité technique mais aussi pour les abris de piscines et les serres qui par cohérence doivent se superposer aux piscines et potagers existants 	Faire évoluer le règlement en répondant favorablement à ces demandes	Modification simplifiée

<ul style="list-style-type: none"> - Sont trop complexes et pas assez permissives notamment pour les implantations des annexes et extensions vis-à-vis des limites séparatives 		
<p>En zone UB, le règlement graphique précise des secteurs au sein duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation et les piscines doivent s'implanter à 20 m de la limite séparative.</p>	<p>Pas d'évolution – protection stricte</p>	
<p>Règles d'aspect extérieur : Assouplir la réglementation</p> <p>Les règles d'aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne permettent pas les vérandas, les abris de piscines et les serres qui sont actuellement interdits en raison des pentes de toitures - Obligent sur les bâtiments anciens à respecter les formes et les dimensions des ouvertures - Règles de façades et toitures différentes pour les annexes et les abris de jardin – l'abris de jardin est une annexe – réglementer les conditions d'aspect extérieur des abris de jardin ? - Les nouvelles constructions en toiture terrasse ne sont pas explicitement autorisées alors qu'elles le sont pour des projets d'extension sous conditions de respecter la proportion d'un tiers du bâtiment existant 	<p>Assouplir le règlement écrit pour permettre ces nouvelles constructions et préciser que sur les bâtiments anciens les modifications ne doivent pas porter atteinte à la qualité du bâtiment</p> <p>Modifier le règlement écrit en précisant que les annexes inférieures à X m² sont dispensées des règles d'aspect extérieur.</p> <p>Faire évoluer le règlement écrit du PLUi en autorisant les nouvelles constructions présentant une toiture plate, sous réserve, au même titre que les extensions, de respecter un tiers de la toiture maximum</p>	<p>Modification simplifiée</p> <p>Modification simplifiée</p> <p>Modification simplifiée</p>

2.3.3 Les évolutions de la zone UB

La demande	La proposition du bureau d'étude	La procédure
<p>Linéaires commerciaux : Limiter le développement des services sur la place centrale de Doué-la-Fontaine.</p> <p>Malgré les protections des linéaires commerciaux sur la place centrale de Doué-la-Fontaine, des changements de destination à vocation de service s'effectuent (assurance, banque ...).</p>	<p>Faire évoluer le règlement en stipulant que sur ces linéaires commerciaux, le changement de destination des commerces vers une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit</p>	<p>Modification simplifiée</p>
<p>Retrait des constructions : Assouplir la règle d'implantation en zone UB</p> <p>En zone UB, le règlement écrit dispose que "<i>les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprise publiques existantes, [...]; en cas d'alignement partiel, il doit s'effectuer sur au minimum 4 m de façades et le retrait sera au minimum de 2m</i>". Cette disposition semble très ambitieuse et contraignante dans le respect de la largeur des 4m (exemple des garages à l'alignement dont les accès sont plutôt de l'ordre de 3 ou 3.5m) mais aussi dans l'incompatibilité que peut démontrer cette règle avec des spécificités de terrain (pente de terrain importante)</p>	<p>Faire évoluer le règlement en abaissant l'obligation d'alignement sur 3m minimum et en ajoutant des conditions dérogatoires notamment en cas d'impossibilité technique démontrée</p>	<p>Modification de droit commun</p>

2.3.4 Les évolutions de la zone UY

La demande	La proposition du bureau d'étude	La procédure
Règles d'aspect extérieur : assouplir le règlement <ul style="list-style-type: none"> - permettre la réalisation de façades vitrées 	Modifier le règlement écrit dans ce sens	Modification simplifiée

2.3.5 Les évolutions de la zone 1AUy

La demande	La proposition du bureau d'étude	La procédure
Destinations autorisées : Permettre l'implantation d'un équipement type MAM au sein du Parc d'Activité de la Saulaie (zone 1AUy)	Modifier le règlement en permettant l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics	Aucune – <i>Attention à la compatibilité avec le SCOT qui place de parc de la Saulaie comme vitrine commerciale</i>

2.3.6 Les évolutions des zones A et N

La demande	La proposition	La procédure
Réglementation des annexes et extensions des habitations : Limiter la taille des extensions	Modifier le règlement indiquant une limite à ces droits à construire « dans la limite de 30m ² »	Modification de droit commun

Les extensions sont limitées à 30% de la surface au sol. Cette règle n'est pas équitable pour l'ensemble des bâtiments		
<p>Réglementation des annexes et extensions des habitations : préciser que les abris de piscine sont inclus dans les exceptions.</p> <p>Les piscines ne sont pas limitées par les surfaces de droits à construire et les règles d'implantation à distance de l'habitation principale. La collectivité souhaite que cette exception soit étendue aux abris à piscine</p>	Modifier le règlement écrit en permettant l'implantation des abris de piscine en cohérence avec les piscines existantes	Modification de droit commun
<p>Règles d'aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'article relatif aux règles d'aspect extérieur (A 11 et N11) fait référence à l'article relatifs aux règles d'aspect extérieur de la zone UA – très restrictif dans son application en zone A et N - Ce même renvoi implique l'application de cette règle aux abris pour animaux 	Revoir l'écriture de cet article pour correspondre aux attentes patrimoniales en zone A et N tout en tenant compte des secteurs protégés	Modification simplifiée
<p>Règles d'aspect extérieur : assouplir le règlement</p> <p>En zone agricole permettre aux bâtiments agricoles d'utiliser la tuile, notamment sur les logements de fonction</p>	Assouplir les règles concernant les toitures des bâtiments agricoles	Modification simplifiée

2.3.7 Les évolutions du règlement écrit des STECAL

2.3.7.1 Les évolutions du STECAL Ay

→ Rappel (extrait du règlement écrit du PLUi du Douessin)

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

La demande	La proposition du bureau d'étude	La procédure
<p>Destinations autorisées dans la zone : élargir les destinations autorisées</p> <p>Au sein de ce STECAL est cité le cabaret-brocante dont la destination n'est pas autorisée dans le règlement écrit.</p> <p>Les habitations, et donc leur évolution ne sont pas autorisées.</p>	<p>Le changement de destination du cabaret-brocante de Saint-Georges-sur-Layon n'est pas cohérent avec le règlement écrit – pas de possibilité d'évolution de l'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Régulariser la situation en modifiant les destinations autorisées dans la zone : autoriser les équipements de service recevant du public tout en précisant qu'aucune évolution n'est possible pour cette destination <p>La justification du STECAL repose sur la reconnaissance d'activités artisanales, entrepôts et bureau n'incluant pas l'habitation—une évolution du STECAL nécessiterait de revoir sa justification et remet en cause la cohérence des pièces du PLUi</p>	<p>Modification simplifiée pour permettre le changement de destination</p>

Pour rappel les destinations autorisées sont : activités artisanales, entrepôts et bureau

La demande	La proposition	La procédure
<p>Destinations autorisées dans la zone : élargir les destinations autorisées</p> <p>L'activité agricole n'est pas autorisée</p> <p>Pour rappel les destinations autorisées sont : activités artisanales, entrepôts et bureau</p>	<p>Ce STECAL à vocation économique permet de préserver la destination économique des bâtiments. Le mitage de l'espace étant fort sur le territoire, ces bâtis isolés répondent à une demande locale. Ils font partis du parcours des entreprises. Il est donc nécessaire de les préserver.</p>	<p>Pas d'évolution</p>

2.3.7.2 Les évolutions du STECAL Ah

Rappel (extrait du règlement écrit du PLUi du Douessin)

☛ **secteur Ah : STECAL hameau avec possibilités d'évolution encadrées du bâti.**

Il s'est agi de trouver un équilibre entre les zones constructibles des bourgs répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services, voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Or la configuration du territoire, avec de nombreux hameaux qui pour nombre d'entre eux étaient constructibles aux documents d'urbanisme antérieurs, a conduit à définir un statut intermédiaire avec le STECAL Ah dont la finalité est de permettre le maintien d'une vie dans ces hameaux à travers la réappropriation du bâti existant ; objectif en lien direct avec l'axe du PADD mettant au cœur du projet la valorisation du patrimoine bâti. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des extensions possibles, des changements de destination, de l'édification d'annexes ..., tant pour l'habitat que les activités, le périmètre du secteur Ah définissant spatialement le champ du possible. En revanche la création ex-nihilo en neuf d'une nouvelle habitation ou d'une nouvelle activité artisanale n'est pas possible.

Le choix des hameaux classés en Ah repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau (cela n'a pas été reconnu pour de l'habitat épars, 3-4 maisons, au sein de la zone A) et sur l'absence d'enjeux agricoles forts au sein même du hameau, notamment en termes de présence d'activités d'élevage. Le but est bien de maintenir une mixité fonctionnelle au sein de ces hameaux (habitat, activités agricoles compatibles avec la proximité d'habitations, activités artisanales, de services, de bureaux).

Les Moulins et Linières (Brigné), Villeneuve, Saugré, La Rue et La Carte (Dénezé), Cru (Meigné), Lande Elevée, La Chenevôtière et La Marsonnière (Forges), Le Moulin Cassé et La Motelle (Les Ulmes), Baugé, Les Hautes-Fontaines, Les Basses-Fontaines, Artenay, Argentay, La Troitière, Beauvais, Ligné, L'Aveau et Savonnière (Les Verchers), Les Rochettes et Cossé (Concourson), Méa et La Raquenièrre (St-Georges)

La demande	La proposition	La procédure
Destinations autorisées dans la zone : les hébergements, par changement de destination ou extension, ne sont pas autorisés.	Préciser la sous-destination « logement » dans le règlement écrit : le secteur Ah autorise l'évolution des habitations. La nouvelle nomenclature des destinations regroupe le logement et l'hébergement dans la destination habitation.	Modification simplifiée
Règles d'aspect extérieur : - l'article Ah11, relatif aux règles d'aspect extérieur fait un renvoi à l'article UA 11	Revoir l'écriture de cet article pour correspondre aux attentes patrimoniales en zones A et N	Modification simplifiée

2.3.7.3 Les évolutions du STECAL As

→ Rappel (extrait du règlement écrit du PLUi du Douessin)

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

La demande	La proposition	La procédure
Destinations autorisées: Les activités agricoles autres que celles liées aux pépiniéristes et roséristes ne sont pas autorisées	Conserver cette zone As en lui ajoutant un enjeu paysager et des règles pour l'intégration paysagère (aspect, coloris, hauteur, plantations...) La restriction d'activité n'est pas permise par le Code de l'Urbanisme.	Modification simplifiée

CHAPITRE 3. LES EVOLUTIONS POSSIBLES DU PLUI

3.1 Les procédures d'évolution du PLUi pouvant être mises en place

3.1.1 La définition des procédures

De façon générale, plusieurs procédures d'évolution du PLUi peuvent être mises en place en réponse au bilan du PLUi du Douessin :

- La modification simplifiée,
- La modification de droit commun
- Et la révision allégée.



Les différents objets soulevés dans les chapitres 1 et 2 de ce document peuvent évoluer selon les procédures évoquées. Néanmoins, il est à souligner que même si plusieurs objets peuvent être traités dans une même procédure, il ne peut être assuré les limites de cette dernière. Ainsi, plusieurs procédures du même type peuvent être demandées par les services de l'état considérant que les objets de la procédure sont trop nombreux.

La révision allégée ne peut répondre qu'à un objet unique selon l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

- Soit réduire un EBC, ou une zone A ou N,
- Soit réduire une protection,
- Soit créer des OAP valant création de ZAC,
- Soit l'objet de la révision allégée est de nature à induire de graves risques et nuisance.

Néanmoins, la jurisprudence admet le recours à la révision allégée pour un objet unique visé à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et d'autres objets relevant de procédures moins contraignantes (CAA Nantes, 21 mai 2019, n° 18NT00564).

3.1.2 L'évaluation environnementale

Ces procédures sont soumises à un examen au cas par cas pour évaluation environnementale, pouvant conduire la procédure à une évaluation environnementale obligatoire

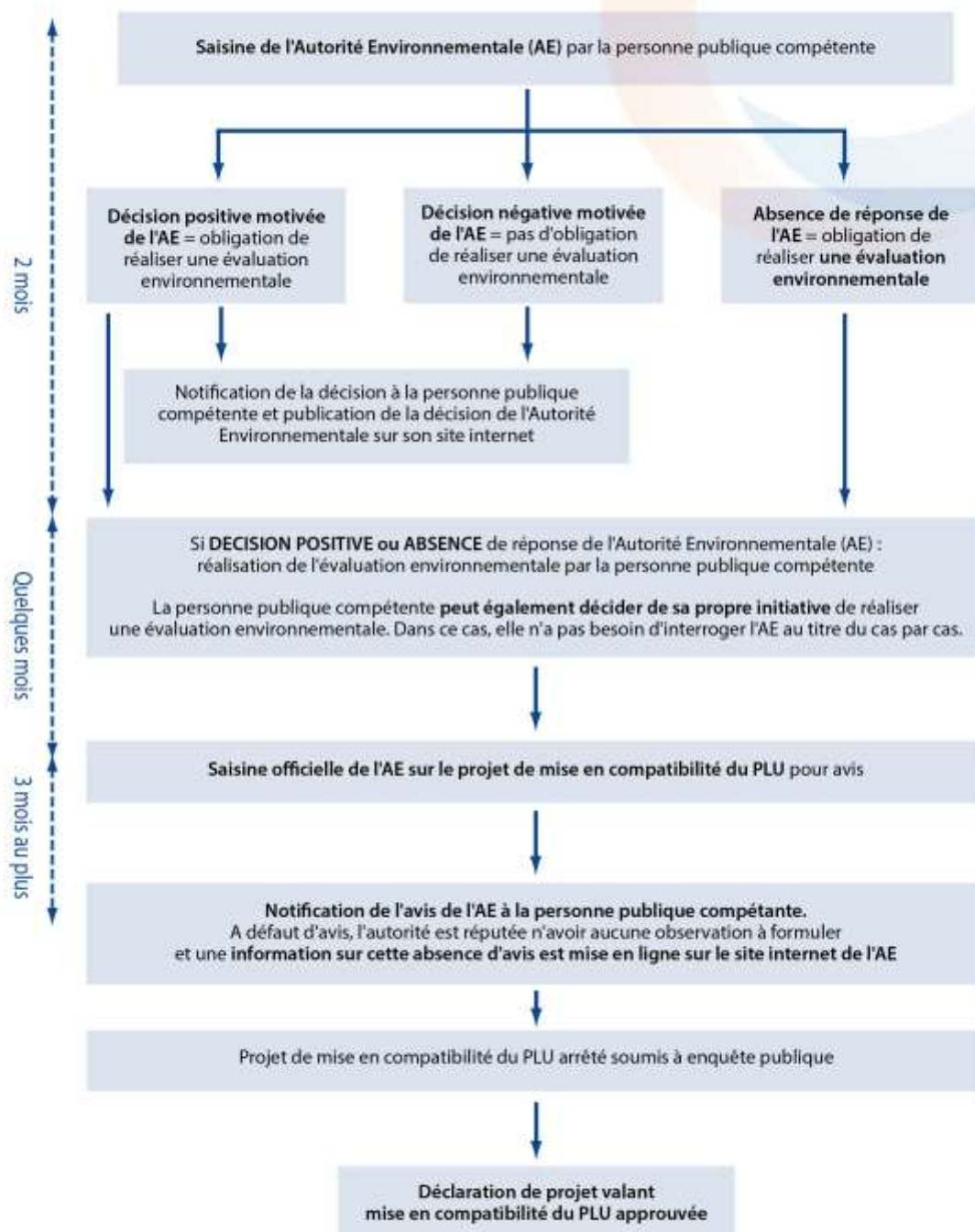
CHAMP D'APPLICATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – Plan local d'urbanisme

	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ¹	Examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale	Dispense d'évaluation environnementale
Elaboration	Toute élaboration.	/	/	/
Révision	<ul style="list-style-type: none"> Révision (générale et allégée) permettant la réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 Révision (générale) ayant pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable Toutes les autres révisions (allégée) sous réserve des cas soumis à examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable 	<p>Révision (allégée) sans impact significatif sur un site Natura 2000 et sans modifications des orientations du PADD avec une incidence sur une ou plusieurs aires comprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre d'un PLU : superficie totale inférieure ou égale à 1/1000^e de la surface du territoire communale et dans la limite de 5ha Dans le cadre d'un PLUi : superficie totale inférieure ou égale à 1/10000^e de la surface intercommunale et dans la limite de 5ha 	/	/
Modification	<ul style="list-style-type: none"> Modification permettant la réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 Modification simplifiée, prise en application des articles L.131-7 et L.131-8 du Code de l'urbanisme emportant les mêmes effets qu'une révision 	Toute modification non soumise à évaluation environnementale et ne relevant pas des cas de dispense d'évaluation environnementale	/	Modification ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle ou la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser
Mise en compatibilité	<ul style="list-style-type: none"> Mise en compatibilité permettant la réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 Mise en compatibilité emportant les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme soumise à évaluation environnementale systématique Mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme, lorsque l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de 	Mise en compatibilité ne relevant pas de l'évaluation environnementale systématique ni de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale	<p>Procédure ne relevant pas de l'évaluation environnementale systématique et :</p> <ul style="list-style-type: none"> Emportant mise en comptabilité du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (Article L.153-54 du Code de l'urbanisme) Emportant mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles 153-16 et R.153-17 du Code de l'urbanisme Emportant mise en compatibilité avec certains documents supérieurs, engagés par l'autorité 	/
	l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement		administrative compétente en application de l'article L.153-51 du Code de l'urbanisme	

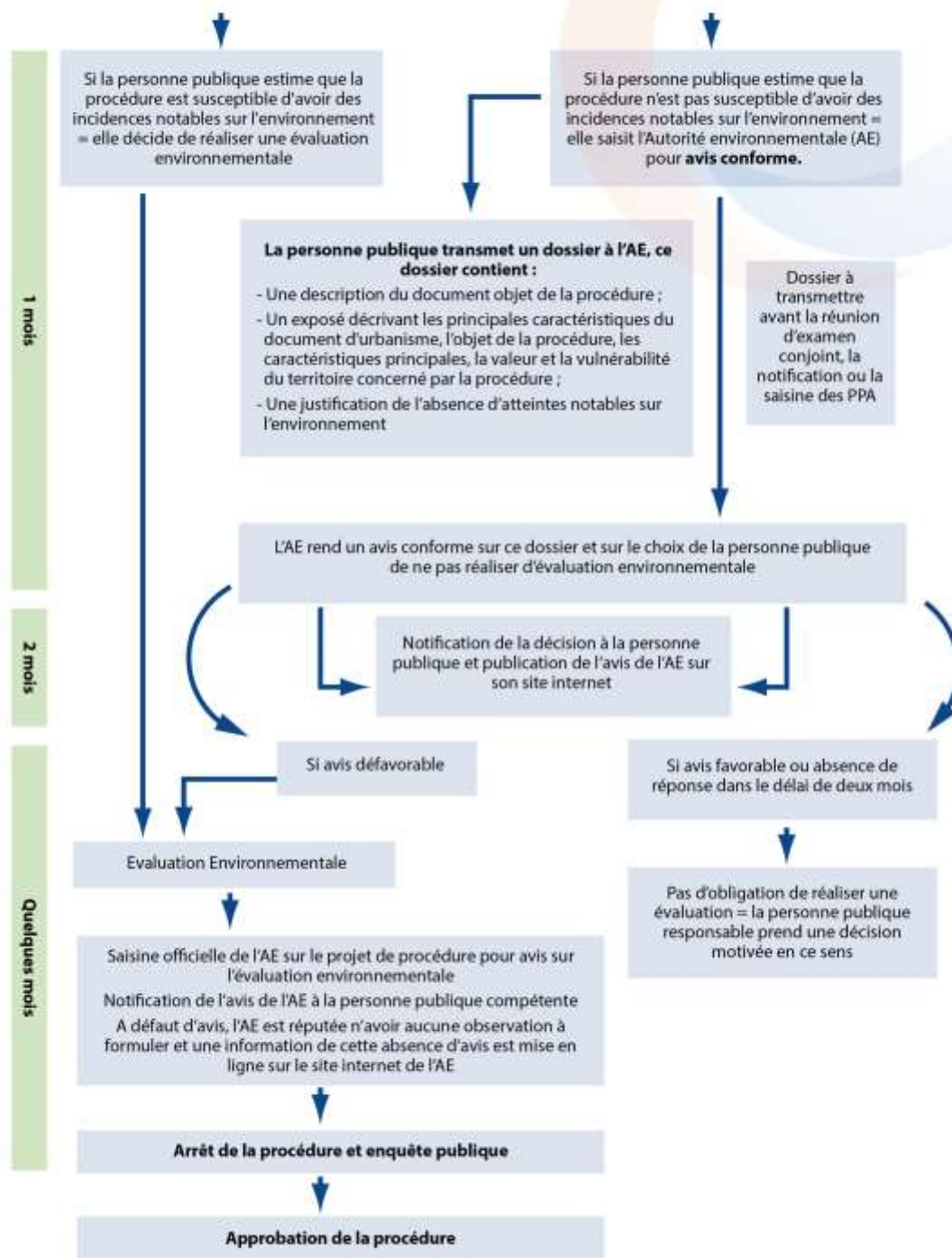
¹:Personne publique responsable de la procédure d'évolution du document : Etablissement public de coopération intercommunale (Communauté de communes ; Communauté urbaine ; Communautés d'agglomération), Commune.

Codifié aux articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme.

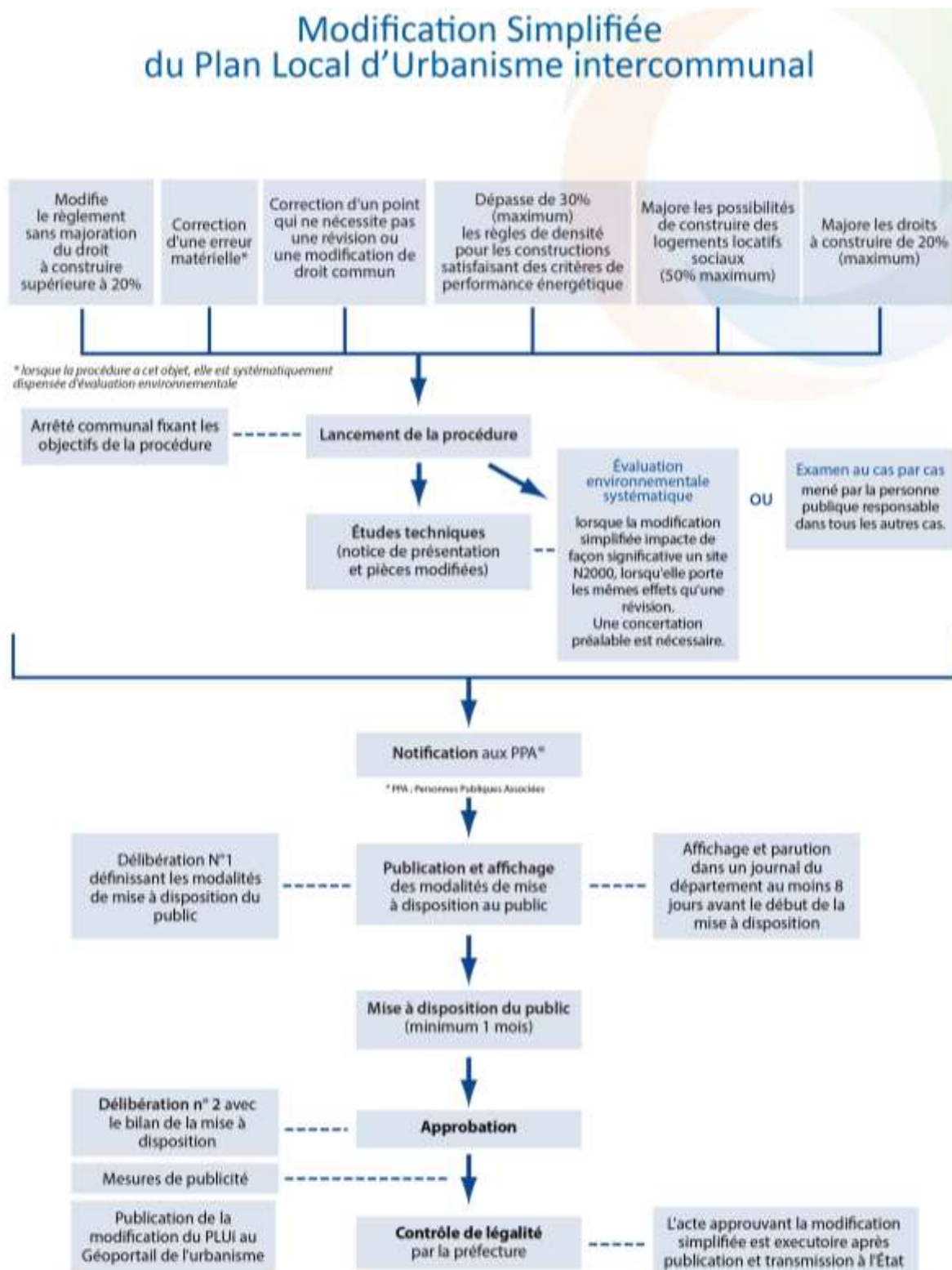
L'évaluation environnementale : planning de l'étude « cas par cas » mené par l'autorité environnementale



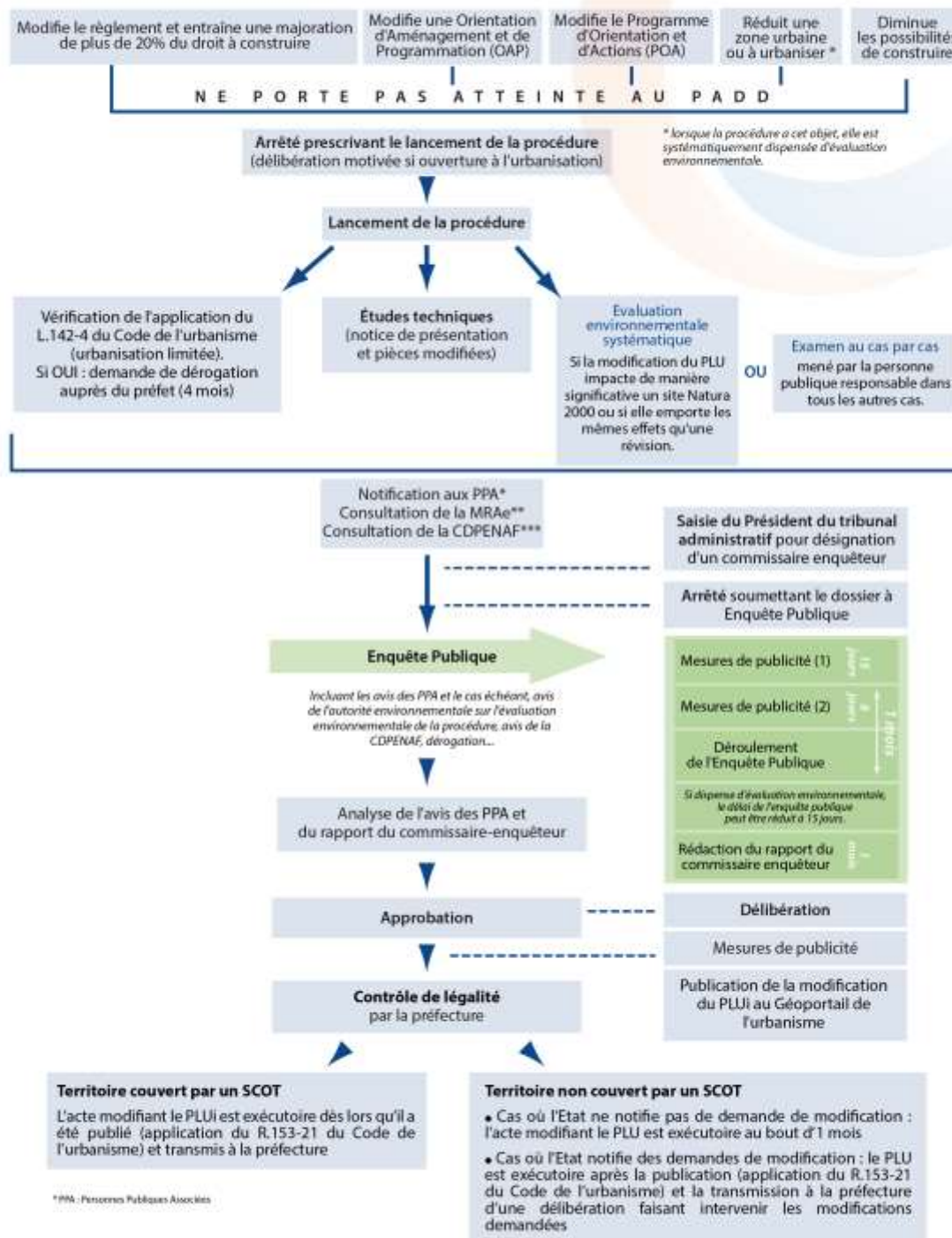
L'évaluation environnementale : planning de l'étude « au cas par cas » mené par la personne publique responsable (Commune, Communauté de communes ...)



3.2 Présentation des différentes procédures d'évolution du PLUi du Douessin



Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

