

## **LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D., DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES CHOIX REGLEMENTAIRES**

1. LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D. ET DE LEUR  
TRADUCTION REGLEMENTAIRE

2. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3. RECAPITULATIF DE LA NOMENCLATURE ET DE LA SUPERFICIE  
DES ZONES DU P.L.U.

3.1 LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.

3.2 LA SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

### **3.1 La nomenclature des zones du P.L.U.**

- **Les zones urbaines.**

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

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

**UA :** zone à vocation mixte correspondant aux anciens ensembles bâtis de l'agglomération caractérisés par une forme urbaine assez figée,

☞ *secteur UAb correspondant aux anciens villages au sein desquels la hauteur du bâti et des murs de clôture est plus faible que dans le centre-ville,*

**UB :** zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant essentiellement aux extensions urbaines développées sous forme organisée (lotissements),

☞ *secteur UBc doté de dispositions particulières en matière d'accès,*

☞ *secteur UBm doté de dispositions particulières pour assurer la protection d'un mur de clôture,*

**UC :** zone à vocation mixte correspondant à des extensions urbaines diffuses caractérisées par une faible densité,

☞ *secteur UCa non raccordé au réseau collectif d'assainissement,*

**UL :** zone à vocation d'équipements sportifs, de loisirs ou touristiques,

**UY :** zone destinée à l'accueil d'activités,

☞ *secteur UYa non desservi par le réseau collectif d'assainissement,*

☞ *secteur UYc à vocation d'accueil d'activités commerciales, de services ou artisanales compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat.*

- **Les zones à urbaniser.**

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

On distinguera :

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

☞ *secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat,*

☞ *secteur 2AUl à vocation hôtelière, touristique ou de loisirs,*

☞ *secteur 2AUy à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de services,*

☞ *sous-secteur 2AUyc à vocation d'activités commerciales, de services ou artisanales compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat.*

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

☞ *secteur IAUB à vocation dominante d'habitat,*

☞ *secteur IAUY à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de services,*

☞ *sous-secteur IAUYc à vocation d'activités commerciales, de services ou artisanales compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat.*

- Les zones agricoles.

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☞ *secteur At correspondant à un espace agricole « tampon » aux franges de l'agglomération au sein duquel sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures : installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, bâtiments d'élevage, silos etc.*

- Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

☞ *secteur Na au sein duquel seule l'évolution des sièges d'exploitation agricole existants est autorisée,*

☞ *secteur Nc au sein duquel seules sont autorisées les carrières et les constructions et installations liées à l'exploitation du sous-sol,*

☞ *secteur Ne réservé aux constructions et installations à usage d'enseignement, aux réaménagements de carrières (décharges contrôlées, culture, loisirs, détente, etc.) et aux constructions et installations liées à la circulation automobile (station-service, hôtel, restaurant),*

☞ *secteur Ng réservé pour un hébergement touristique sous forme de chalets en bois,*

☞ *secteur Nj réservé à des jardins « familiaux »,*

☞ *secteur Nl réservé aux constructions et installations à vocation de loisirs,*

☞ *secteur Nn réservé aux constructions et installations liées au stationnement des gens du voyage,*

- ☞ *secteur Np réservé aux aménagements et aux constructions de mise en valeur et d'accompagnement des monuments et sites,*
- ☞ *secteur Nt réservé aux constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation touristique,*
- ☞ *sous-secteur Ntz correspondant au parc zoologique pour lequel la hauteur des constructions n'est pas réglementée.*

### 3.2 La superficie des zones du P.L.U.

#### SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U. REVISE

UA	dont UAb	134.2 ha 87.4 ha	IAU dont IAUb dont IAUy dont IAUyc	77.7 ha 31.3 ha 38.0 ha 8.4 ha	A dont At	2 491.9 ha 115.7 ha
UB	dont UBc dont UBm	147.4 ha 2.0 ha 2.0 ha	2AU dont 2AUb dont 2AUt dont 2AUy dont 2AUyc	58.5 ha 29.8 ha 12.8 ha 11.1 ha 4.8 ha	N dont Na dont Nc dont Ne dont Ng dont Nj dont Ni dont Nn dont Np dont Nt dont Nz	428.5 ha 59.5 ha 11.2 ha 79.2 ha 3.8 ha 1.7 ha 0.9 ha 0.8 ha 32.5 ha 5.8 ha 14.3 ha
UC	dont UCa	123.2 ha 19.8				
UL		41.4 ha				
UY	dont UYa dont UYc	87.2 ha 1.2 ha 16.2 ha				
<b>TOTAL ZONES "U"</b>		<b>533.4 ha</b>		<b>136.2 ha</b>		<b>2 920.4 ha</b>

#### COMPARAISON AVEC LE P.O.S. PRECEDENT

P.O.S. précédent		P.L.U. révisé		Variation
UA / UB / UC / NB	393 ha	UA / UB / UC	404 ha	11 ha
UY	37 ha	UY	87 ha	50 ha
NAb / NAY	46 ha	IAUb / IAUy	77 ha	31 ha
NA	51 ha	2AUb / 2AUy	46 ha	- 5 ha
NC	2 758 ha	A / At	2 492 ha	- 266 ha
NCb	160 ha	Nc / Ne	90 ha	- 70 ha
NCn	1 ha	Nn	1 ha	0 ha
NDc	16 ha	Np	33 ha	17 ha
NAe / NCc / NDd	80 ha	UL / NI / Ng / Nt / 2AUt	79 ha	- 1 ha
ND	48 ha	N / Na / Nj	280 ha	232 ha
TOTAL	3 590 ha	TOTAL	3 590 ha	

**L'EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U.  
SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES  
COMPENSATOIRES RETENUES**

**1. A travers les grandes options retenues dans le P.A.D.D., l'élaboration du P.L.U. s'attache à mettre en avant une gestion à long terme de l'espace, évitant une trop grande pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels à protéger :**

- **Privilégier un développement urbain sous forme organisée**, peu consommateur d'espace, afin de protéger les espaces agricoles et naturels (concentration du développement dans les zones 1AU « indicées ») ;
- **Localiser ce développement dans des espaces ne présentant qu'un intérêt limité pour l'activité agricole :**
  - secteurs appartenant déjà à l'enveloppe de l'agglomération telle qu'elle peut être définie par rapport à la déviation (côté intérieur de la déviation) et s'inscrivant en continuité directe de l'urbanisation existante : quartiers du Fief Limousin, des Murailles et de Soulangier, extension de la ZI la Saulaie en direction de la route de Saumur,
  - secteurs de faible qualité agronomique (hors classement AOC, présence d'anciennes carrières non réaménagées) : future zone industrielle de la route de Montreuil ;
- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines afin de tenir compte de l'impact sur les exploitations agricoles concernées :**
  - délimitation entre secteur 1AUb (ouvert à l'urbanisation) et secteur 2AUb (constituant une réserve foncière pour le long terme) pour le quartier du Fief Limousin en fonction de la disponibilité des terrains (cycles de production),
  - délimitation entre secteur 1AUy (ouvert à l'urbanisation) et 2AUy (constituant une réserve foncière pour le long terme) au niveau de la route de Montreuil en fonction de l'occupation des terrains (secteur 1AUy correspondant principalement aux anciennes carrières) ;
- **Limiter les extensions urbaines diffuses** qui se traduisent par une importante consommation d'espace et une banalisation des paysages à quelques secteurs d'ampleur très limitée : entrée ouest de Soulangier, route de Gennes, les Ratelaines ;

**2. Le développement urbain, là où il est autorisé, s'inscrit dans une optique d'intégration des nouvelles constructions dans le site en laissant une place importante aux aménagements paysagers pour les zones « A Urbaniser » :**

- **Quartier d'habitat du Fief Limousin** : plantation d'une haie bocagère en limite ouest du site afin d'assurer une transition avec l'espace naturel limitrophe ; réalisation d'un traitement paysager au long de la route d'Angers avant d'arriver sur le futur carrefour d'entrée d'agglomération afin de mettre en valeur cette porte d'entrée dans la ville ;
- **Quartier d'habitat des Murailles** : conservation d'une haie existante en limite sud du site qu'il convient de prolonger afin de traiter la transition avec l'espace naturel ;
- **Zone industrielle de la Route de Montreuil** : réalisation d'un traitement paysager en frange nord du site afin de limiter l'impact des futurs bâtiments dans le paysage de la plaine de Doué ; maintien d'une bande non constructible de 40 mètres de profondeur par rapport à l'axe de la RD 761 devant faire l'objet d'un aménagement paysager simple sous forme d'un espace enherbé avec plantations de quelques bosquets pour créer un premier plan « soigné » (tout parking, aire de stockage ou implantation de clôtures est interdit dans cette marge de recul) ;

- **Zone d'activités de la Route de Saumur** : réalisation d'un aménagement paysager au long de la route de Saumur sur une profondeur de 10 mètres pour mettre en valeur cette entrée de ville ; maintien d'une bande non constructible de 25 mètres de profondeur par rapport à l'axe de la route de Saumur au sein de laquelle les aires de stockage sont interdites ; maintien d'une bande non constructible de 35 mètres de profondeur par rapport à l'axe de la RD 960 (déviation) devant faire l'objet d'un aménagement paysager simple sous forme d'un espace enherbé avec plantations de quelques bosquets (tout parking et toute aire de stockage est interdit dans cette marge de recul) ;
  - **Secteur réservé pour l'accueil d'un hébergement touristique sous forme de chalets au niveau de la Grande Allée** : protection des boisements entourant le site ;
- 3. Les éléments significatifs de l'identité paysagère de la commune ou, plus généralement de son intérêt patrimonial font l'objet d'une protection ou de mesures incitant à leur mise en valeur :**
- **Protéger les paysages naturels de la plaine de Doué** : protection de la Butte de Monfief, protection des quelques boisements significatifs animant la plaine, préservation d'ouvertures visuelles sur la plaine et sur le vignoble ;
  - **Protéger les boisements dotés d'un paysager ou pouvant servir de refuge pour la faune** : partie boisée au nord-ouest du territoire communal et petits boisements ponctuels dans la plaine ;
  - **Protéger les abords de l'ancien Château de Soulangier de toute extension urbaine** remettant notamment en cause les ouvertures visuelles sur la plaine de Doué et les perspectives sur les écuries Foullon depuis la route d'Angers ;
  - **Aménager une coulée verte au long du Douet** ;
  - **Préserver les vues sur la silhouette de l'agglomération depuis la partie sud de la déviation** en maintenant un espace à dominante naturelle offrant un recul visuel suffisant sur la ville ;
  - **Protéger la forme urbaine des tissus urbains anciens (centre-ville de Doué, villages de Douces, la Chapelle et Soulangier)** ;
  - **Maintenir l'identité bâtie de la ville en enrayant la tendance actuelle au développement de l'emploi de la tuile canal comme matériau de couverture des constructions pavillonnaires** ;
  - **Protéger les boisements existants à hauteur du carrefour de la route de Gennes** qui confèrent à cette entrée dans le centre-ville une identité très végétale ;
  - **Protéger les sites archéologiques recensés par la D.R.A.C.** ;
  - **Mettre en valeur les espaces publics centraux** : projets de réaménagement des places du Champ de Foire et des Fontaines ainsi que du square de l'Europe ;
  - **Mettre en valeur le site des Perrières** à partir d'un projet de tourisme culturel (parcours scénographique au cœur des caves cathédrales).

**4. La notion de développement durable est également mise en avant à travers certaines orientations permettant de limiter les nuisances, les sources de pollution et tenir compte de certains risques :**

- **Ne plus permettre d'extension des sites d'extraction actuellement en cours, ni l'ouverture de nouveaux sites**, dans la mesure où les gisements potentiellement intéressants se situent à proximité de zones d'habitat ;
- **Créer un espace agricole « tampon » autour de l'agglomération**, au sein duquel les constructions et installations agricoles génératrices de nuisances sont interdites ;
- **Maintenir un espace tampon entre l'habitat et des sites d'activités existants** : route de Montreuil par rapport à la ZI la Saulaie, route de Gennes par rapport à la ZI la Croix Saint-Marc ;
- **Créer un espace de transition entre le quartier d'habitat de Douces (rue d'Anjou / rue du Moulin Cartier) et les extensions futures de la ZI la Saulaie**, au sein duquel sont autorisées les activités commerciales, de services, de bureaux et les activités artisanales ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (exclusion des autres activités artisanales et des activités à caractère industriel) ;
- **Conditionner l'urbanisation des sites d'extension urbaine retenus (qu'ils soient à vocation d'habitat ou d'activités) à leur desserte par le réseau d'assainissement eaux usées (cf. Annexes sanitaires) ;**
- **Définir dans le règlement du P.L.U. (sur la base du zonage d'assainissement eaux pluviales) les modalités de gestion des eaux pluviales (cf. Annexes sanitaires) :**
  - dans les zones urbaines, privilégier l'infiltration à la parcelle quand c'est possible afin de ne pas surcharger le réseau existant,
  - dans les secteurs à urbaniser de « Soulangier », « les Murailles », « route de Saumur », « route de Montreuil », imposer l'infiltration à la parcelle et l'infiltration sur site après traitement des eaux de voiries,
  - dans le secteur à urbaniser du « Fief Limousin », imposer la réalisation d'un réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales avec mise en place d'un système de rétention avant rejet au Douet ;
- **Informé dans les secteurs déjà urbanisés de l'existence d'un risque lié à la présence de cavités souterraines au niveau du règlement du P.L.U.**, et préconiser la réalisation d'une étude préalable à tout projet de construction afin que le constructeur prenne toute disposition technique pour garantir la stabilité du bâtiment eu égard à ce risque ;
- **Prévoir le développement urbain, tant à vocation d'habitat que d'activités, dans des secteurs pour lesquels, dans l'état des connaissances, il n'existe pas de risque identifié**, et maintenir en zone naturelle protégée ou en zone agricole protégée les secteurs non encore urbanisés pour lesquels l'existence d'un tel risque est connu (secteur des Perrières et les terrains situés à l'est de ce site jusqu'à la ZI la Saulaie).

## **LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES INTERETS SUPRACOMMUNAUX**

1. LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS  
DE PORTEE SUPERIEURE

2. LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES INTERETS  
SUPRACOMMUNAUX

### **1.1 La compatibilité du P.L.U. avec la charte du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine**

---

La commune de Doué-la-Fontaine appartient au territoire du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. La révision du P.L.U. doit donc être compatible avec le document de portée supérieure que constitue la Charte du Parc Naturel Régional.

A travers la volonté communale affichée dans le P.A.D.D. de protéger et mettre en valeur les paysages (Protéger les paysages de la plaine de Doué / Maîtriser les extensions urbaines / Mettre en valeur les entrées de ville et conserver les perspectives intéressantes sur la silhouette de l'agglomération / Protéger et mettre en valeur les paysages urbains), et sa traduction réglementaire, la révision du P.L.U. est donc conforme aux « Recommandations générales » de la Charte du Parc qui demandent la prise en compte des intérêts paysagers dans toute réflexion de planification urbaine.

La révision du P.L.U., à travers l'ensemble des mesures prises dans le P.L.U. pour « Protéger et mettre en valeur les paysages urbains » (p. 6 du P.A.D.D.) est également conforme au « Plan du Parc » qui pour le secteur de Doué-la-Fontaine fait avant tout ressortir son intérêt au titre du patrimoine bâti. L'agglomération de Doué-la-Fontaine est en effet inscrite en Zone d'intérêt bâti majeur d'ordre 3.

### **1.2 La compatibilité du P.L.U. avec le Schéma Directeur du Saumurois**

---

La commune de Doué-la-Fontaine appartient à l'aire du Schéma Directeur du Saumurois approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2002. La révision du P.L.U. doit donc être compatible avec ce document de portée supérieure.

Comme cela a été démontré dans le cadre des justifications du P.A.D.D. et de sa traduction réglementaire, les orientations concernant la ville de Doué-la-Fontaine qui figurent dans le Schéma Directeur ont été respectées :

- potentiel urbanisable en matière d'habitat (« pôle d'appui »),
- potentiel urbanisable en matière d'activités (« espace porteur de développement »),
- affirmation de la vocation touristique de la commune,
- protection du patrimoine bâti (« pôle patrimonial majeur »),
- protection des activités agricoles (protection des terroirs viticoles et possibilités d'évolution des sièges d'exploitation).

### **1.3 La compatibilité du P.L.U. avec le Programme Local de l'Habitat**

---

La commune de Doué-la-Fontaine en tant que membre du Syndicat Mixte du Schéma Directeur du Saumurois est couverte par le Programme de l'Habitat approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2002. La révision du P.L.U. doit donc être compatible avec ce document de portée supérieure.

Les orientations du P.L.H. qui concernent directement les P.L.U. sont assez limitées dans la mesure où il s'agit le plus souvent de mesures d'accompagnement à caractère plus opérationnel.

Cependant, en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation de l'habitat, objectif affichée dans le P.L.H., la révision du P.L.U. de Doué-la-Fontaine y répond complètement en concentrant le développement urbain dans des zones nécessitant un aménagement d'ensemble (zones AU) et en phasant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones (zones 1AU / zones 2AU). Par ailleurs, à travers ces zones d'urbanisation sous forme organisée, pour lesquelles la commune jouera un rôle actif en s'assurant au moins une partie de la maîtrise du foncier, il sera possible de répondre à l'objectif de mixité sociale affichée par le P.L.H. (les dispositions réglementaires relatives à ces zones vont dans ce sens).

La garantie de la qualité du patrimoine architectural et naturel a fait l'objet au niveau du P.L.U. de mesures particulières. A titre d'exemple il est notamment possible de citer l'interdiction de l'emploi de la tuile canal pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (alors qu'une pression de plus en plus forte du marché va dans ce sens).

Le P.L.U. a également intégré la problématique de l'accueil des gens du voyage en permettant la création d'une nouvelle aire d'accueil respectant les normes actuelles.

# **LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES INTERETS SUPRACOMMUNAUX**

1. LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS  
DE PORTEE SUPERIEURE

2. LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES INTERETS  
SUPRACOMMUNAUX

## 2.1 L'aménagement de la RD 960 dans la section Doué-la-Fontaine / Saint-Georges-sur-Layon

L'aménagement de la RD 960 dans la section Doué-la-Fontaine / Saint-Georges-sur-Layon s'inscrit dans le cadre du programme pluri-annuel 1999-2003 prévu au Plan Routier Départemental, dans la continuité notamment des déviations de Doué-la-Fontaine / Vihiers, et des futures déviations de Coron et Concourson-sur-Layon.

Cet axe est en effet destiné à conforter le développement du Sud du département, et rentre dans le Schéma Routier Départemental comme itinéraire interdépartemental Nantes-Cholet-Saumur-Tours.

Deux opérations sont prévues :

- la mise à deux fois deux voies de la RD 960 entre le carrefour des « Minières » et le carrefour de la « Lune de Vaillé »,
- la déviation de l'agglomération de Concourson-sur-Layon.

L'aménagement de la RD 960 entre Saumur et Cholet a pour objectif d'adapter cette route au trafic de transit, et d'en faciliter la fluidité :

- la RD 960 est inscrite comme itinéraire interdépartemental Nantes – Cholet – Saumur – Tours ;
- cet axe permettra à terme une jonction rapide entre l'échangeur autoroutier de Saumur – Vivy (autoroute Angers – Tours) et le futur échangeur autoroutier de l'entrée est de Cholet / RN 160 (autoroute Angers – La Roche-sur-Yon) ;
- il est par ailleurs régulièrement emprunté par le trafic économique régional, notamment lié aux activités de transport et logistique provenant ou se dirigeant vers la Vendée, les Deux-Sèvres ... ;
- enfin, la RD 960 est un axe de desserte locale pour les hommes et les activités, aux confins des pays Vihiersois, du Douaissin et du Haut-layon.

L'Avant Projet Sommaire de l'aménagement de l'itinéraire a été pris en considération par le Conseil Général le 22 juin 1988.

*Il prévoyait la mise à 2 x 2 voies de la section Doué – Saumur et la mise à 3 voies des tronçons entre les agglomérations, sur la section Nuillé – Doué.*

La poursuite des aménagements sur la RD 960 :

*L'arrivée des autoroutes A87 et A85, la définition du Schéma Routier Départemental et de son principe d'axes à 2 x 2 voies en 1995 ont amené le Conseil Général à prendre en considération l'Avant Projet Sommaire de l'aménagement de l'itinéraire entre Doué-la-Fontaine et Nuillé à 2 x 2 voies, avec contournement des agglomérations, également en 2 x 2 voies, le 25 juin 1998.*

La révision du P.L.U. prend en compte cet aménagement en inscrivant un emplacement réservé pour le compte du Département de Maine-et-Loire.