

COMMUNE DE BELLEVIGNE-EN-LAYON

1-3 JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PROJET

*Elaboration prescrite par délibération du conseil
municipal du 03 octobre 2016*

Arrêté par le conseil municipal du 04 octobre 2021



Bellevigne-en-Layon

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME	4
ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » POUR LES PLANS LOCAUX D'URBANISME.....	5
ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES	8
1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD.....	9
1.1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC.....	9
1.2 SCENARII ET CHOIX OPERES.....	12
1.3 COHERENCE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE	15
2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	25
2.1 RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	25
2.2 ENJEUX.....	26
2.3 JUSTIFICATION RELATIVE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL.....	30
2.1 JUSTIFICATION RELATIVE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS/INFRASTRUCTURES	40
2.2 JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PROJETEE GLOBALE	43
3 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	45
3.1 VISION GENERALE	45
3.2 JUSTIFICATION DES CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS STRATEGIQUES.....	46
3.3 OAP RELATIVES AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET MIXTE	56
3.4 OAP RELATIVES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	57
4 CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	58
4.1 PRINCIPAUX CHANGEMENTS PAR RAPPORT AUX ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	58
4.2 DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION ET LA MIXITE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	61
4.3 EXPOSE DETAILLE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU	68
4.4 LES ZONES URBAINES (U).....	69
4.5 BILAN DES SURFACES DU PLU	79
5 SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES.....	81
5.1 CARACTERISATION DES STECAL	81
5.2 CHATEAUX AVEC POSSIBILITE DE CHANGEMENT DE DESTINATION (ZONES NC).....	82

5.3	AIRE DE PETITS PASSAGES (ZONE NGV).....	83
5.4	ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS (ZONES NL).....	83
6	SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS BENEFICIANT D'UNE AIRE D'ORIGINE PROTEGEE (AOP)	85
6.1	METHODOLOGIE D'ESTIMATION DES SURFACES AFFECTEES.....	85
6.2	ZOOMS PAR SITE PRINCIPALEMENT CONCERNE	87
7	ELEMENTS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE	94
7.1	ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE A PROTEGER, CONSERVER, VALORISER OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL	94
7.2	ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE	97
7.3	EMPLACEMENTS RESERVES	99
7.4	CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES.....	101
7.5	AUTRES ELEMENTS	101

INTRODUCTION

Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit présenter dans sa partie justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme :

• Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, etc. ; tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains ;

• Qualité

La qualité du projet est recherchée tant d'un point de vue urbain, architectural et paysager, notamment des entrées de ville ;

• Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics

et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- Sécurité et salubrité publiques ;

- Prévention

Le projet intègre la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

- Protection

Le projet participe à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- Lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

- Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

- Promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'élaboration du projet de PLU de Bellevigne-en-Layon a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Mais également par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de Bellevigne-en-Layon décline les objectifs des « lois-cadre » adoptées par le législateur ces trente dernières années.

La **loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000** fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;

- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Depuis cette loi, les objectifs du développement durable s'imposent aux plans locaux d'urbanisme.

La charte de l'Environnement, promue principe constitutionnel en 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques, et notamment dans les documents d'urbanisme.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les **lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** et la **loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006**.

Les lois du **3 août 2009** de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite **loi Grenelle I**) et du **10 juillet 2010** d'Engagement National pour l'Environnement (dite **Loi Grenelle II ou loi ENE**) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi « ALUR » du 24 mars 2014** réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. Elle encadre la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La **loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014** a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du **6 août 2015** pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite **loi « Macron »**) et la loi du **17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte** enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la loi de transition énergétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié le livre 1er de la partie législative du Code de l'Urbanisme. Elle est entrée en vigueur au 1er janvier 2016, les références aux articles ont donc été actualisées. Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre a recodifié le livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

La loi portant **lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets promulguée le 24 août 2021** est issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat. Elle opère un renforcement de la lutte contre l'artificialisation des sols, en remplaçant l'objectif de limitation de la consommation foncière issue de la loi SRU par un objectif de division par deux de l'artificialisation des sols par rapport à la précédente décennie, pour « atteindre » en 2050 le zéro artificialisation nette. Il s'agit de freiner l'artificialisation des espaces naturels et agricoles et in fine de

mobiliser tous les espaces disponibles dans les enveloppe urbaines, bâtiments en friche, division de parcelles et de bâtiments,...

Cette loi a été adoptée peu de temps avant l'arrêt du projet. Mais, la construction du projet de PLU de Bellevigne-en-Layon s'est faite en anticipant ses dispositions.

ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Le territoire étant couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale, le PLU doit assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur ci-dessous.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Loire en Layon

Approuvé le 29 juin 2015, le SCoT comporte, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), un certain nombre de prescriptions avec lesquelles le PLU se doit d'être compatible.

Sont notamment fixés en matière d'habitat et d'économie des objectifs quantitatifs à respecter : objectifs de production de logements par intercommunalité, part de logements locatifs sociaux, densités moyennes de logements par commune et jauges de surfaces dédiées à l'habitat et aux zones d'activités économiques.

Ces prescriptions, qui fixent un cadre concret au PLU, sont déclinées dans le DOO en fonction des types de territoire de projet : Pôles d'équipements et de services principaux, Pôles d'équipements et de services intermédiaires et Communes hors Pôles. Elles sont reprises dans le PADD du PLU, avec l'ensemble des autres prescriptions territorialisées du SCoT (trame verte et bleue, hiérarchisation commerciale, priorité donnée aux transports en commun et aux modes doux, adaptation de la gestion du stationnement, etc.).

En parallèle, **un SCoT à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers est en cours d'élaboration et remplacera à son approbation le SCoT Loire en Layon**. La commune de Bellevigne-en-Layon, commune nouvelle depuis 1er janvier 2016, fait désormais partie intégrante de la Communauté de communes Loire Layon Aubance depuis le 1er janvier 2017.

A ce titre, la commune relève du périmètre du futur SCOPT PMLA. Le PLU anticipe en partie ses effets. Néanmoins, le futur SCOT étant en cours d'élaboration, la compatibilité ne peut être évaluée.

Le Plan Climat Energie Territorial du Pôle Métropolitain Loire Angers

Approuvé en 2020, le PCAET met en évidence l'enjeu de mutation nécessaire des transports responsables sur l'agglomération de près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre ; il cible évidemment la réduction des émissions, mais également une politique d'aménagement pour un territoire sobre, compact et mixte. Il montre également les enjeux liés à la précarité énergétique. Le PLU doit prendre en compte ses différentes dispositions.

Le schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Maine-et-Loire

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage, portant sur la période 2018-2023, fixe des prescriptions pour l'accueil des gens du voyage, avec une déclinaison territoriale.

S'agissant du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement Urbains, la Communauté de Communes Loire Layon Aubance n'en dispose pas.

L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes relevant plutôt de politiques de protection de l'environnement est exposée dans le chapitre « évaluation environnementale ».

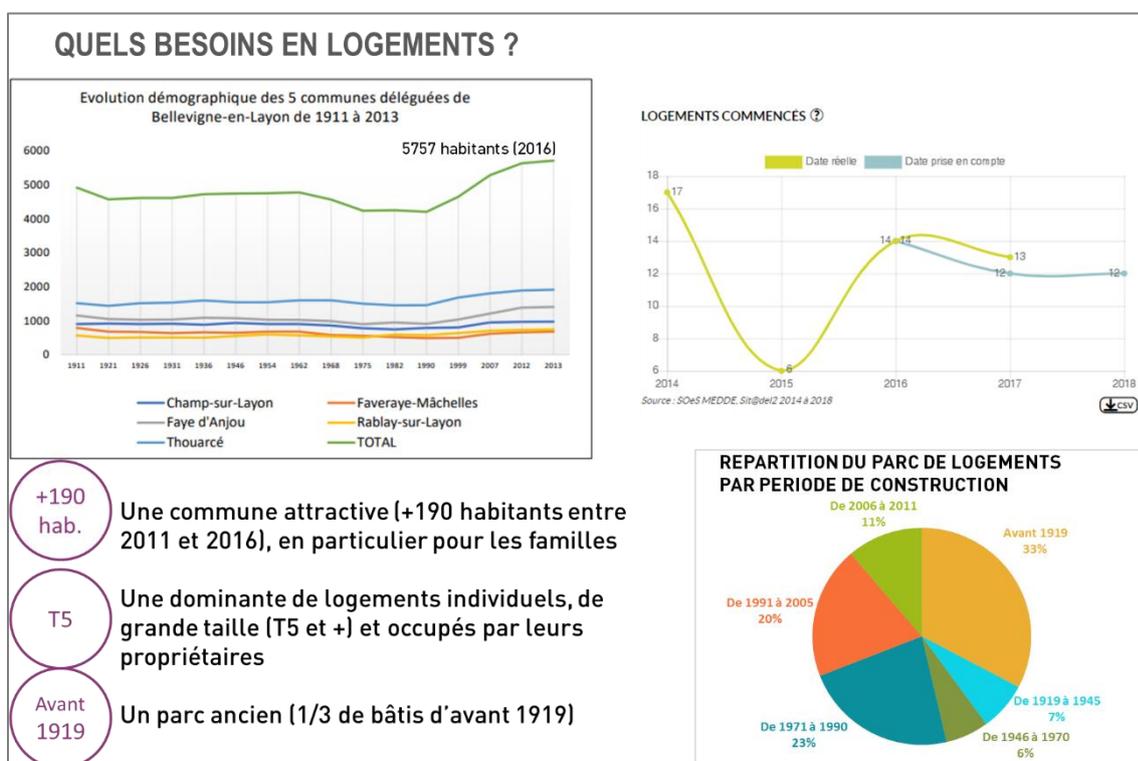
1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

1.1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'élaboration du PLU de Bellevigne en Layon s'inscrit dans un contexte de commune nouvelle (depuis le 1^{er} janvier 2016). Le projet doit tenir compte d'identités de communes déléguées encore marquées, avec un territoire étendu (9 557 hectares) et une répartition de population plutôt équilibrée entre les 5 bourgs (5 730 habitants au total en 2017).

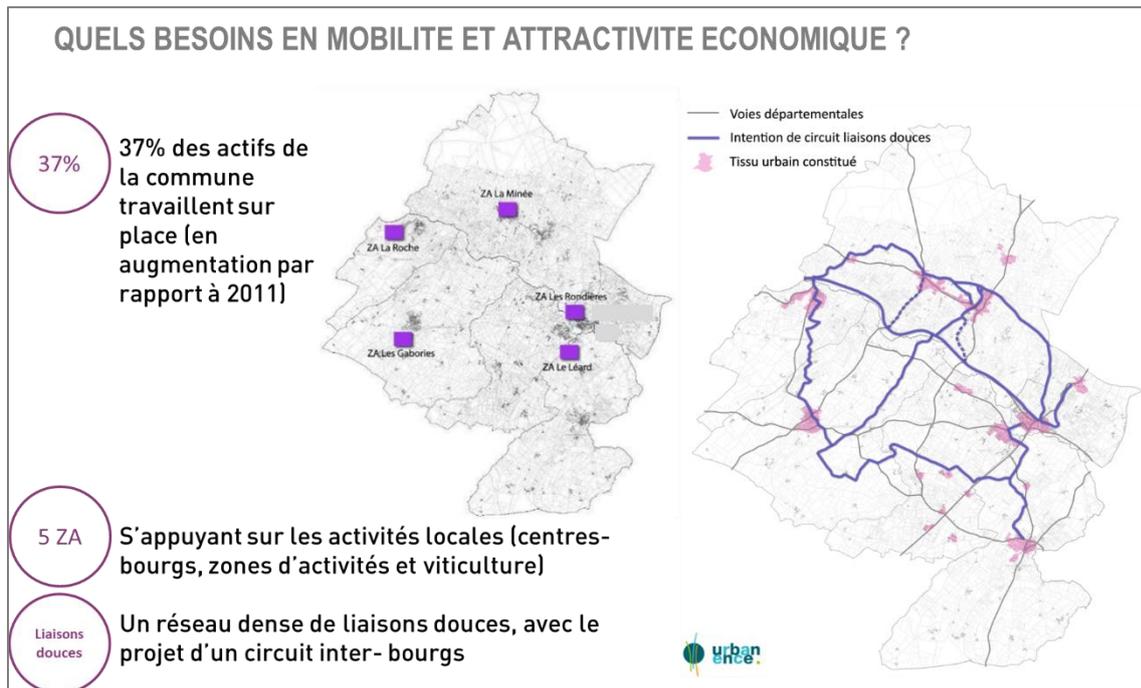
Son attractivité est liée à sa dynamique agri-viticole et son cadre paysager, bien plus qu'à sa situation géographique périurbaine (solde migratoire négatif depuis 2012). La population résidente présente un profil essentiellement familial, même si le phénomène de vieillissement de la population est à prendre en compte. Dans ce contexte, la mobilité s'appuie essentiellement sur la voiture, le potentiel de renforcement des réseaux de transport en commun étant limité. Les potentiels se tournent davantage sur les capacités à faciliter les modes actifs quotidiens ou de loisirs.

Le marché local de l'habitat y est légèrement détendu, avec des dynamiques diverses selon les bourgs : plus attractif au Nord et sur l'axe Beaulieu-sur-Layon/Martigné-Briand. Les potentiels sont multiples, avec un parc relativement ancien à entretenir, de grands logements/bâtisses intéressants pour des redivisions ou pour assurer le parcours résidentiel, des gisements fonciers dans les bourgs et enfin d'anciens bâtisses agricoles en zone agricole et naturelle.

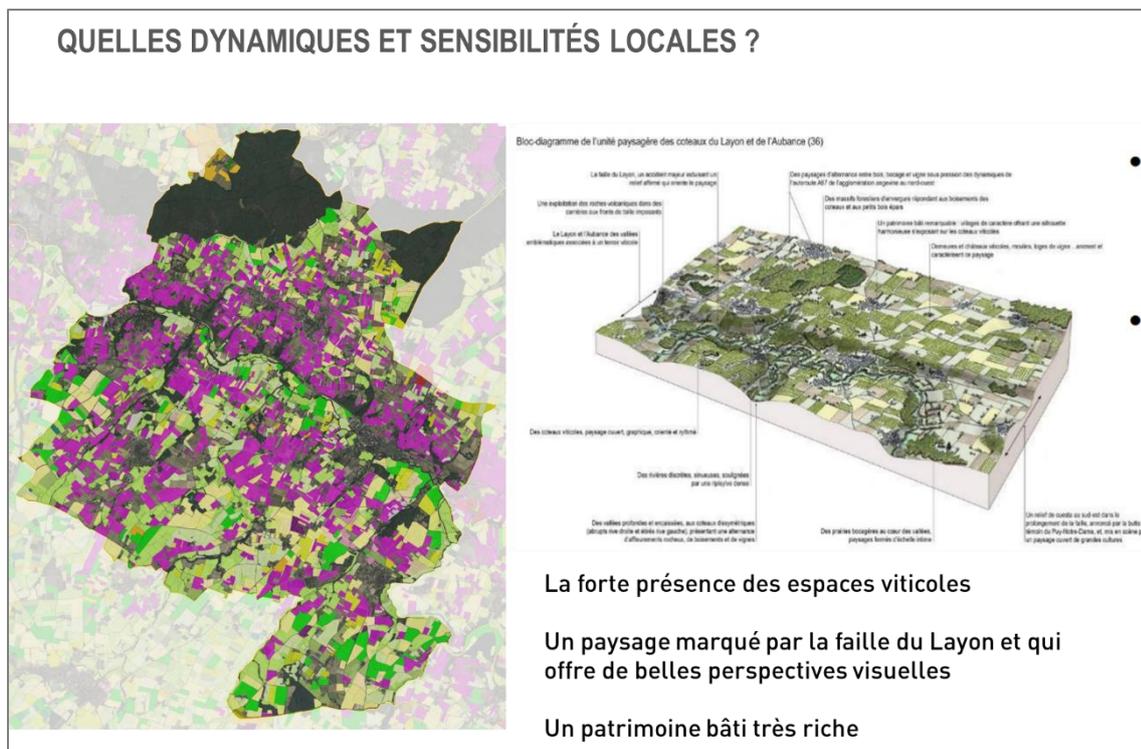


L'emploi local y est plutôt stable, s'appuyant sur les activités locales et profitant de l'attractivité des zones d'activités d'intérêt intercommunal des communes limitrophes. La dynamique s'appuie sur des

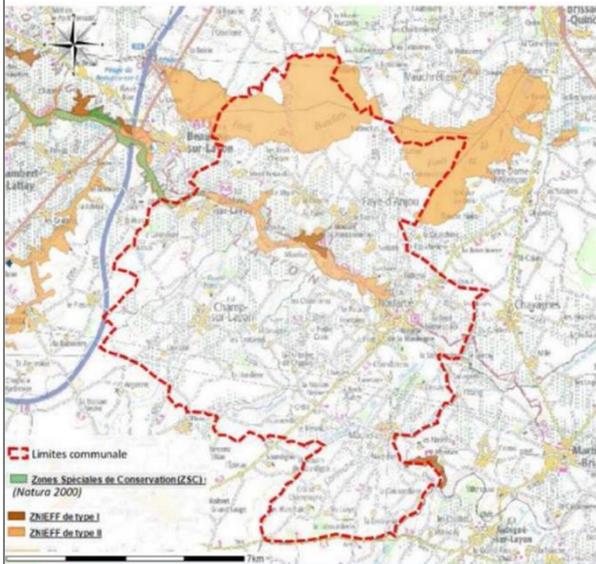
terroirs viticoles de grande valeur et une activité agricole productive, un contexte touristique modeste, mais propice ainsi qu'un maillage de bourgs avec des services/commerces de proximité.



Les richesses écologiques sont remarquables et stratégiques entre la vallée alluviale du Layon et ses ruisseaux, les coteaux secs, les forêts de Beaulieu et de Brissac, un réseau bocager et de zones humides très marqué se mixant avec la trame viticole. Cet ensemble est toutefois soumis à quelques pressions (grignotage urbain, pollutions, enjeu qualitatif et quantitatif de la ressource en eau,...) et divers risques (inondation, présence de cavités, retrait-gonflement des argiles, radon).



QUELLES DYNAMIQUES ET SENSIBILITÉS LOCALES ?



Rablay-sur-Layon – crue de Décembre 1999

De multiples risques naturels liés à la géographie :

- Inondation (crues du Layon + remontée de nappe aux abords du Layon à Thouarcé et au niveau de l'Arcison)
- Retrait-gonflement des argiles (évolution vers l'aléa fort)
- Cavités (Faveraye-Mâchelles)
- Risque radon

Dans le cadre du diagnostic, les enjeux suivants ont été posés, préfigurant le positionnement des élus, des partenaires et de la société civile, dans la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- quels besoins en logements ?

- o la question concernait autant la dynamique démographique « souhaitée » à horizon 10-15 ans, que la définition d'une stratégie en matière d'habitat « multi-sites » (dans les 5 bourgs et un village): diversification du parc, mode de production, mobilisation du foncier ;
- o le rééquilibrage affirmé par le SCoT a été posé, en tenant compte de la présence des fonctions spécifiques du bourg-centre de Thouarcé, de la proximité des services dans les autres bourgs et des capacités de construction réelle dans chacun des bourgs ;

- quels besoins en mobilité et en dynamiques économiques ?

- o le maintien d'une dynamique économique en phase avec les besoins locaux se devait d'être reposé, compte tenu de la présence de multiples réserves foncières de zones d'activités et de la nécessité d'utiliser de manière économe et rentable l'espace ;
- o le renforcement des dessertes en modes doux a fait l'objet de l'élaboration d'un schéma directeur des modes actifs en parallèle du diagnostic du PLU, pour améliorer le maillage entre les bourgs et au sein des bourgs ;

- quelles dynamiques et sensibilités locales ?

Il était impératif de remettre à plat les documents d'urbanisme communaux au travers d'une nouvelle « grille de lecture » : déclinaison d'une trame verte et bleue communale, enjeux liés à une meilleure prise en compte des risques et sensibilités des ressources naturelles, cadre paysager et enfin enjeux liés au réchauffement climatique.

1.2 SCENARII ET CHOIX OPERES

Préambule : un processus long et progressif d'arbitrage des choix démographiques et résidentiels

La construction du PADD s'est faite de manière progressive, avec des choix débattus à plusieurs reprises, à savoir :

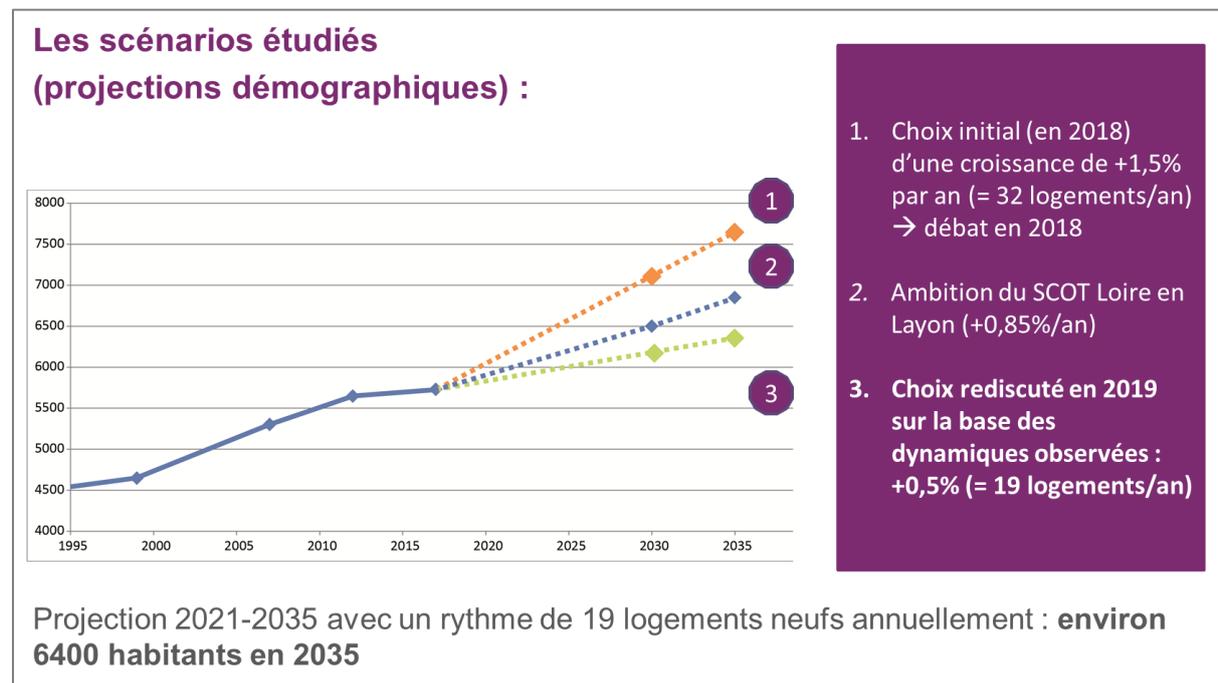
- le 10 septembre 2018 : débat sur les orientations du PADD en conseil municipal,
- fin 2019, après reprise du dossier par un autre maître d'œuvre, la discussion sur le rythme d'accueil de population a été reposée, ainsi que l'attractivité économique du territoire,
- après les élections municipales au printemps 2020, le débat s'est poursuivi pour arriver aux choix, finalement débattus le 08 mars 2021 en conseil municipal.

La démarche s'est appuyée sur plusieurs scénarios présentés aux élus, tenant compte de :

- de l'estimation de l'évolution du « point mort » (cf. ci-dessous),
- des souhaits d'accueil de nouvelles populations,
- des objectifs définis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loire en Layon,
- des engagements nationaux d'atteindre le zéro artificialisation nette,
- des ambitions préfigurant le PADD du futur SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers.

Choix démographiques

Le tableau ci-dessous met en évidence les scénarios étudiés sur la période d'application du PLU, à savoir la période 2021-2035.



Scénario initial ambitieux

Le choix initial (débattu en 2018) portait sur une croissance de +1,5% par an (= 32 logements/an), croissance plus ambitieuse que celle affichée par le SCoT Loire en Layon (+0,85%/an).

Pour rappel, le taux annuel de variation de la population sur la période 2007-2012 était de +1,27%, mais « en essoufflement » sur la période la plus récente avec +0,29 % par an entre 2012-2017.

Ce scénario était donc extrêmement ambitieux et entraînait un niveau de production de logements soutenu (équivalent au début des années 2010 avec 25 permis en moyenne entre 2011 et 2013) et le maintien d'un grand nombre de futures zones à urbaniser en extension de l'urbanisation.

Scénario SCoT

Lors du comité de pilotage de février 2020, le principe d'un scénario de production de logements plus réaliste a été acté. Le scénario de production de logements initialement retenu pour construire le PADD semblait trop élevé au regard des tendances récentes et des perspectives inscrites au SCoT.

Une première réactualisation du diagnostic avait mis en évidence une dynamique de construction plutôt modérée (11 permis par an en moyenne sur la période 2015-2017), même si le rythme de construction neuve est reparti légèrement à la hausse durant les dernières années (en particulier avec le passage en RNU de la commune déléguée de Faye d'Anjou et de manière générale à la foi dans les écarts et depuis l'annonce de l'élaboration du PLU).

Ce 2^e scénario a également intégré les gisements fonciers (cf. l'analyse des gisements, pièce n°1 diagnostic territorial) et leur répartition spatiale, permettant d'affiner la déclinaison entre les 5 bourgs.

Aussi, l'ambition démographique avait été réajustée avec une croissance retenue de +0,9% par an (= 25 logements/an). Elle se rapprochait de celle affichée par le SCoT.

Néanmoins, ce scénario restait encore trop élevé dans l'optique d'une limitation forte des extensions urbaines sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et des ambitions en cours de discussion dans le cadre du futur SCoT. D'autres arguments avaient été soulevés tels que la cohérence avec le niveau d'équipements communal, un marché légèrement détendu tourné aussi vers le bâti ancien (en rénovation),...

Scénario raisonné retenu

A partir de l'autonomie 2020, ce scénario a été retravaillé par les nouveaux membres du conseil municipal (après les élections municipales). Considérant que l'effort en termes de limitation foncière était encore trop modéré, un dernier arbitrage a finalement été retenu d'un scénario raisonné à 18-19 logements par an.

A été mise en avant, l'obligation faite par la loi biodiversité, le futur SRADDET Pays-de-la-Loire et le futur SCOT Pôle Métropolitain Loire Angers de réduire drastiquement la consommation foncière (espaces agricoles, naturels et forestiers) par rapport à la consommation des 10 dernières années.

En parallèle, les gisements fonciers ont été réactualisés, en tenant compte du lancement de certaines opérations (démarrage des travaux avec commercialisation de 10 logements aux Cailleteries sur un total de 42 logements) et de coups partis (permis de construire délivrés en 2020-2021 dans les bourgs et le diffus), ainsi que quelques opérations de locatifs (opération de renouvellement urbain).

Un principe d'équilibre a été également retenu entre opérations d'ensemble maîtrisées par la commune d'une part, et cœurs d'îlot particulièrement stratégiques mais à dureté foncière forte (donc à long terme) d'autre part, pour garantir une sortie d'opérations à 6 ans et 14 ans.

Cf. partie sur la justification de la modération foncière.

Au final, le cap fixé par le PADD est de poursuivre la croissance démographique, pour approcher les 6 400 habitants, avec un objectif de production de 250 logements à horizon 2021-2035.

Les objectifs démographiques restent ambitieux en termes de construction neuve, mais réalistes pour tenir compte du potentiel du territoire.

Par ailleurs, si la dynamique d'attractivité du territoire s'avérait plus forte que ce qui est pressenti, la mobilisation des gisements fonciers et autres potentiels de densification pourrait être amplifiée.

Définition des besoins en logements

Pour asseoir ce développement et offrir aux belleveinois un cadre de vie de qualité, les besoins en logements sont estimés à 250 logements d'ici 2035 (14 ans), détaillés de la façon suivante :

- 39 logements liés à la **réduction de la taille des ménages** (3 logements par an), sur la base de 2,4 personnes par ménage en 2035 (2,44 en 2016). L'évolution de la taille moyenne des ménages repose sur une projection tendancielle linéaire ;
- un déficit de 20 logements pour **absorber le renouvellement du parc existant** (un tiers des résidences principales a été construite avant 1919). Ces dernières années, le nombre de création de logements dans l'existant a été important. Partant de cette tendance et du constat d'un parc ancien à fort potentiel de réhabilitation, le point mort est donc alimenté par ce mode de production ;
- 9 logements liés à la **variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants**. La part actuelle de logements vacants dans l'ensemble du parc est satisfaisante (6,7% en 2013). En effet, cette vacance est nécessaire à la bonne fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements. Avec un taux stabilisé à horizon 2035, l'évolution de ce parc est anecdotique ;
- 222 logements pour répondre à **l'accueil de nouveaux arrivants** (16 logements par an).

Indicateur retenu	Desserrement des ménages	Renouvellement du parc de logements		Variation de la vacance et des résidences secondaires
	Taille moyenne des ménages	Construction - Evolution du parc de logements	Rythme de construction	Part de logements vacants Part de résidences secondaires
2006-2016	2,5 personnes par ménages (2006-2011) 2,44 personnes (2011-16)	40 (2006-2011) -29 (2011-16) <i>Rythme faible sur la dernière période</i>	30 par an (2006-11) 22 par an (2011-16)	6,8% (178) 4,9% (128)
2021-2035	2,4	-20	18-19 par an	7% (184) 5% (131)
				

Au final, le scénario s'appuie un desserrement modéré des ménages, une croissance démographique passée plutôt modérée, et des capacités de renouvellement et des variations des parcs résidences secondaires/logements vacants limité.

Le point mort correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce et du renouvellement du parc existant).

En d'autres termes, sur les 250 logements produits à l'échelle communale, une trentaine servira uniquement à maintenir la population sur le territoire. L'accueil d'une population nouvelle (environ 540 habitants) sera quant à elle garantie par la production des 222 logements (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes).

1.3 COHERENCE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Maintenir l'équilibre entre développement du territoire et préservation du cadre de vie

Le diagnostic a mis en évidence la qualité de vie remarquable fondée sur la richesse de son patrimoine naturel et bâti, le dynamisme du monde agricole et viticole, et un niveau de services et d'équipements au plus près des lieux de vie, liés à la situation de commune nouvelle.

La préservation d'un équilibre sur tous les plans, géographique, démographique, économique, d'espaces, est au cœur du projet de PLU de la commune de Bellevigne-en-Layon.

Le maintien de ces équilibres ressort comme un enjeu majeur pour maintenir l'identité de la commune et répondre aux enjeux de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre le changement climatique.

La déclinaison de ces objectifs dans le PADD, les OAP et le règlement se fait de la manière suivante :

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
Un territoire qui s'appuie historiquement sur 5 bourgs	<p>1.1. Maintenir les grands équilibres du territoire</p> <p>1.2. Conforter les enveloppes urbaines dans leur cadre naturel</p>	<p>Poids des zones A et N par rapport aux PLU précédents Une part d'espaces agricoles et naturels maintenue, voire en légère augmentation, par rapport au PLU précédents : 11 918 ha dans le PLU, contre 11 806 ha dans les PLUs communaux (Faye d'Anjou compris), soit 97% de la superficie du territoire communal.</p> <p>Cette situation s'explique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression des zones Ah, Nh, UHa (hameaux où étaient acceptées de nouvelles constructions) remplacées par des zonages A et N autorisant l'extension limitée des habitations isolées. - Le déclassement de 43 hectares de zones à urbaniser et zones urbaines par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (32 ha si l'on exclut l'ancien POS de Faye d'Anjou). <p>Quelques STECAL ont toutefois été identifiés. <i>Cf. partie suivante</i></p> <p>Equilibre foncier dans et/hors enveloppe urbaine Un équilibre de 36%-63% entre potentiel foncier en renouvellement urbain et en extension, dont un ratio de 54%-45% pour le bourg de Thouarcé.</p> <p>Limitation des extensions dans les bourgs et de développement des hameaux REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : 8 secteurs en zone AU et U (1AUb, 1AUy, 2AUb, UB), à vocation d'habitat et de développement économique et 3 secteurs</p>

<p>l'économie locale (nombre d'emplois, superficies cultivées notamment viticoles)</p> <p>Réflexion pour optimiser les solutions de mobilité, dont le potentiel de mobilité douce pour des usages quotidiens</p>	<p>S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée et sécurisée</p>	<p>Zones agricoles REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage Ap ayant pour objectif de protéger les terroirs viticoles les plus qualitatifs Bonnezeaux et Coteaux du Layon ; - Zone A prenant en compte les potentiels d'évolution de la filière agri-viticole en termes de bâtiments, aménagements installations : autorisation des CUMA, diversification des productions, atteinte de l'objectif de ferme « bas carbone »,... - Zones UA et UB autorisant sous conditions l'évolution des sièges et bâtiments d'exploitation existants, ainsi que des demandes d'installations de microstructures, en vinification notamment. <p>Pour rappel, le repérage des bâtiments agricoles et leur type de production est inséré dans le document de diagnostic.</p> <p>Lien réseau de mobilité et urbanisation</p> <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Priorité à la densification des bourgs, et là où se concentrent les équipements, services, points d'arrêts de car et aires de covoiturage, dans le choix des secteurs de mobilisation des gisements fonciers.</p> <p>Stationnement REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Report dans le plan de zonage des parcs publics de stationnement de véhicules motorisés, pour permettre de mutualiser les places en cas de nouveaux logements en zone UA et UB</p> <p>Normes de stationnement précisées, avec une volonté très forte de mutualisation + des normes maximales</p> <p>Pas d'opération de moins de 6 logements en impasse + mutualisation des voies d'accès</p> <p>OAP : Organisation des flux de véhicules motorisés, avec une volonté de réduire la place des voitures (largeur de voies réduites, parkings mutualisés en entrée d'opérations,...)</p> <p>Réseau cyclable et piéton REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : 27 emplacements réservés pour des aménagements cyclables et piétonniers, soit 1,74 ha principalement au niveau du Layon à Rablay-sur-Layon et à Thouarcé.</p> <p>Pour rappel, la commune de Bellevigne-en-Layon a réalisé un Schéma directeur des modes actifs courant 2020. Les conclusions mettent en évidence des besoins d'aménagements surtout sur le domaine public (piste sur trottoir, bandes cyclables, zones de rencontre, zone 30,...).</p>
--	--	--

Pour rappel, l'ambition des élus de la commune de Bellevigne-en-Layon s'inscrit de manière raisonnée dans un pas de temps adapté à l'opérationnalité des projets, à savoir un objectif de production de 250 logements sur une période de 14 ans.

L'objectif démographique retenu de +0,8% par an, est un intermédiaire entre deux dynamiques passées en dents de scie, à savoir +0,29% entre 2012-2017 et +1,27% entre 2007-2012. Cela permettra d'atteindre les 6200-6300 habitants à l'horizon 2035.

A cette échéance, 250 logements devraient être créés par densification (complements de dents creuses et divisions parcellaires essentiellement) et par extension urbaine.

Pour continuer à maintenir la dynamique démographique de la commune de Bellevigne-en-Layon et à assurer la pérennité des équipements, cette volonté implique de favoriser le parcours résidentiel de la population existante et future. La poursuite ciblée des efforts de rénovation du parc existant et de construction sera engagée et permettra la production d'une offre d'habitat diversifiée.

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>La nécessité de trouver un niveau de production de logements neufs ou rénovés permettant de répondre aux besoins, tout en s'insérant dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles, et de maintien des équipements publics.</p>	<p>2.1 Permettre la poursuite d'une tendance démographique raisonnée afin de mettre à profit le bon degré d'équipements publics tout en conservant l'identité du territoire communal</p>	<p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d'intérêt paysager et patrimonial • Ratio de 36%-63% entre potentiel foncier en densification et en extension, dont un ratio de 54%-45% pour le bourg de Thouarcé : <ul style="list-style-type: none"> • 7 ha en gisements fonciers retenus (cf. 2. Modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain) • 1,4 ha de périmètres d'OAP en densification pour l'habitat. Les densités urbaines y sont maîtrisées, avec un delta de 15 à 40 logements/ha selon la configuration du site (îlot complet, cœur d'îlot) : périmètres d'OAP Rue des Combattants à Faye d'Anjou / Centre-ville de Thouarcé / une partie de l'OAP ex-site SCPA à Champ-sur-Layon • 12,5 ha en extension urbaine pour l'habitat avec des densités urbaines plus élevées (entre 13 et 40 logements/ha selon le niveau de polarités) correspondant aux 6 autres périmètres d'OAP ; • Zonages qui permettent la densification : UA/UB (de manière adaptée aux morphologies bâties) ; • Traduction écrite dans chaque zone : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

		<p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation résidentielle pure ou mixte : soit la production de 189 logements minimum sur les 250 logements totaux. Cela représente 75% de la production de logements ; • Densité moyenne de 18 logements/ha sur le pôle de Thouarcé et 16 logements/ha sur les 4 autres bourgs (objectif du SCOT de 18 logements/ha sur le pôle de Thouarcé et 15 logements/ha sur les 4 autres bourgs) ; • OAP avec des principes d'urbanisation : nombre de logements à réaliser par OAP ou par îlot ; • Principes paysagers, environnementaux et patrimoniaux dont l'ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), ainsi que des principes d'accès et de desserte ; permettant de renforcer la qualité urbaine des opérations ; • Phasage entre les différents périmètres d'OAP et échancier au sein d'un périmètre d'OAP en particulier
<p>Une répartition des logements actuellement diffuse entre les différents bourgs</p>	<p>2.2 Prévoir le développement urbain, permettant un certain renforcement du bourg de Thouarcé</p>	<p>PADD (pour rappel) :</p> <p>Part de logements estimés et programmés dans le bourg de Thouarcé : 40%</p> <p>OAP :</p> <p>Parmi les 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation résidentielle pure ou mixte, 2 concernent le bourg de Thouarcé, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un objectif de 43 logements sur l'OAP Clos de fontaine. • un objectif de logements non défini sur l'OAP de renouvellement urbain « centre-ville », mais la densité affichée préjuge de démolitions-reconstructions, divisions de bâtisses en plusieurs logements (entre 40 et 70 logements par hectare, avec des logements collectifs essentiellement). <p>A cela, il faut ajouter l'opération en cours de 42 logements au niveau de la 3^e tranche des Cailleteries (10 logements en cours de construction).</p> <p>Un phasage entre les périmètres d'OAP, organisé entre les 8 périmètres.</p>
<p>Une offre de logements suffisante pour satisfaire aux besoins liés à l'arrivée de populations nouvelles et au phénomène de décohabitation,</p> <p>L'uniformisation grandissante des très grands logements (+ de 5 pièces).</p>	<p>2.3 Poursuivre une démarche de diversification de l'habitat pour adapter l'offre aux phénomènes sociétaux</p>	<p>Production locative sociale</p> <p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <p>OAP :</p> <p>Objectif de production de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements respectée, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21% de locatifs sociaux dans le bourg de Thouarcé (au lieu de 20% minimum inscrit au SCOT), intégrant les 10 locatifs sociaux dans l'OAP Clos de fontaine, ainsi que des projets ponctuels en zone urbaine : 4 locatifs sociaux dans l'opération des Cailleteries (3^e tranche), ainsi que 8 locatifs sociaux au niveau de l'opération de reconversion de l'ancienne école St-Pierre - 18% de locatifs sociaux dans les 4 autres bourgs (au lieu de 10% minimum inscrit au SCOT), intégrant 14 locatifs sociaux répartis entre 4 périmètres d'OAP, ainsi que des

		<p>projets ponctuels en zone urbaine : 6 à Mâchelles (lotissement des Buttes : projet de 2 Vivre son âge + 4 T3-T4) et 6 à Faye d'Anjou (lotissement rue du 8 mai : projet de 2 Vivre son âge + 4 T3-T4)</p> <p>Ces objectifs inscrits dans les OAP ainsi que les projets communaux en zones urbaines sont de nature à conforter le parc social et à contribuer à la densification des centres-bourgs.</p> <p><i>Cf. tableau détaillé ci-dessous</i></p> <p>Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Le PLU comporte une aire de petits passages, délimitée par une zone NGv, au PLU. Ce site remplace deux terrains désignés, initialement implantés à Faye d'Anjou (remplacé par une halte de courte durée sur les bords du Layon) et à Rablay-sur-Layon.</p>
--	--	--

Sites	PADD		OAP		ZONAGE			
	Objectif logements PADD	Nombre de locatifs sociaux à produire (20% THOUARCÉ / 10% BOURGS)	Objectif locatifs sociaux dans les OAP	Taux de locatifs sociaux dans les OAP	Autres projets locatifs sociaux	TOTAL production locatifs sociaux projetée	Part locatifs sociaux / objectif de logts PADD	
Total COMMUNE	251	36	24	12%	48	48	19%	
Champ-sur-Layon	146	15	4		0	4	18%	
Site ex-SCPA			4	11%		4		
Reste du bourg								
Faveraye-Mâchelles			4		6	10		
Arche St-Jean			4	14%		4		
Cœur de bourg			0	0%		0		
Reste du bourg						6		6
Faye d'Anjou			4		6	10		
La Brunetière			4	13%		4		
Rue des Combattants			0	0%		0		
Reste du bourg						6		6
Rablay-sur-Layon			2		0	2		
Sablonnettes			2	14%		2		
Reste du bourg								
Thouarcé	105	21	10		12	22	21%	
Clos de fontaine			10	23%		10		
Centre-ville						0		
3e tranche Cailleteries						4		4
Reste du bourg						8		8

Conforter le niveau d'équipements dans une démarche qualitative

Enjeux prioritaires issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
<p>Des points forts sur les arts vivants et l'artisanat d'art, des manifestations et actions emblématiques et identitaires fortes (Village d'artiste, de village en scène...), un bon maillage des équipements sportifs rayonnement des équipements culturels</p> <p>Des services de santé présents mais dont le maintien reste fragile</p> <p>Une desserte par la fibre optique prévue à court moyen terme.</p>	<p>3.1 Renforcer le pôle de Thouarcé tout en confortant l'offre en équipements déjà en place sur l'ensemble des communes déléguées</p> <p>3.2 Maintenir les besoins en équipements et de services de proximité sur l'ensemble des communes déléguées</p>	<p>Equipements REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <p>Zones UE : localisation de 8 secteurs dédiés aux sites d'équipements publics principaux (scolaire, sport-loisirs) sur une superficie totale de 1,8 ha.</p> <p>Des besoins de déplacements-agrandissement d'équipements qui concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le centre de secours à Thouarcé (depuis la ZA des Rondières jusqu'à la ZA du Léard). Ce projet est intégré dans la zone UY ; - L'EHPAD à Thouarcé : dans une logique de recentrage de l'EHPAD de Faye d'Anjou avec celui de Thouarcé, le centre hospitalier Layon-Aubance élabore en 2021-2022 un Schéma Directeur Immobilier. La faisabilité sur le site actuel est en cours d'examen, ainsi que sur le Clos de Fontaine, en continuité de la gendarmerie. Par anticipation, l'OAP Clos de Fontaine intègre un emplacement possible ; - Les cimetières ; - ponctuellement des équipements petite enfance/groupe scolaire. <p>Localisation de 27 emplacements réservés pour une superficie totale de 3,29 ha : les besoins concernent l'amélioration des liaisons douces (1,74 ha), l'amélioration du réseau routier / voie d'accès (0,61 ha), des aménagements paysagers (0,5 ha) et l'extension/création d'équipements et espaces publics (0,43 ha)</p>

Préserver l'intégrité des paysages agri-viticoles du Layon

<p>La sous-unité paysagère « Coteaux du Layon » dominante, avec faille du Layon, élément très structurant du grand paysage</p> <p>Un patrimoine riche, classé/inscrit ou non au titre des Monuments historiques, dont une partie constitue des points de repères et</p>	<p>4.1 Préserver les paysages structurants de la commune</p>	<p>Qualité paysagère et écologique de l'ensemble de la commune REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :</p> <p>Zonage Ap : préservation stricte des aires d'appellations d'origine protégées viticoles Bonnezeaux et Coteaux du Layon, par un secteur Ap générant une inconstructibilité de bâtiments agricoles et de toute nouvelle d'habitation isolée</p> <p>Zonage Np pour la préservation des composantes naturelles et boisées du Layon, générant une inconstructibilité de bâtiments agricoles et de toute nouvelle d'habitation isolée</p> <p>Zones U et AU : localisation des secteurs de développement prenant en compte les critères de renforcement des centralités, de non-étirement linéaire, d'intérêt paysager et patrimonial</p> <p>Eléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151.23) :</p>
---	--	---

<p>d'appel dans les paysages</p>	<p>4.2 Protéger les boisements</p> <p>4.3 Encourager la mise en place et le maintien des structures bocagères</p> <p>4.4 Protéger et valoriser le patrimoine bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 38,9 km de haies ; ripisylves et alignements d'arbres et de 157 ha de bosquets, boisements ayant fait l'objet d'inventaires (fédération de chasse du Maine-et-Loire et inventaires terrains dans le cadre du PLU) ; - 293,3 ha de zones humides (soit 3,07 % de la superficie du territoire de Bellevigne-en-Layon) ; - 0,28 ha de boisement et espace cultivé en zone urbaine ; <p>qui jouent un rôle tant dans les fonctionnalités écologiques et paysagères du territoire.</p> <p>Préservation des éléments de patrimoine dans la commune, sur la base d'un repérage très riche (édifices civils et religieux, publics et privés, patrimoine industriel), remarquables pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 39 édifices remarquables et petit patrimoine (hors Monument Historique) ; - 18 anciennes bâtisses agricoles, d'intérêt architectural et patrimonial, susceptibles de changer de destination ; - 16 arbres remarquables ; - 21 parcs de châteaux et demeures couvrant 112,9 ha (normalement 13 châteaux et 6 manoirs) ; - 3,21 ha de périmètre d'intérêt patrimonial du cœur historique de Rablay-sur-Layon ; - 27,8 ha de périmètre de vigilance paysagère, en lien avec le moulin de la Pinsonnerie. <p>Appréciation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités paysagères du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traduction écrite dans chaque zone : volumétrie et implantation des constructions ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont 8 à vocation résidentielle pure ou mixte ; 2 à vocation économique. L'équivalent de 66% du potentiel foncier (en renouvellement et en extension) couvert par des OAP ; • OAP avec un niveau de précision sur la qualité paysagère, l'intégration environnementale et écologique de l'opération, la surchauffe urbaine et sur la qualité urbaine : ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), typologies d'habitat, typologie de formations végétations à planter (arbres de haute tige, haies multistrates, haies en limites séparatives,...) • Des principes d'accès et de desserte ; paysagers, environnementaux et patrimoniaux ; principes d'urbanisation <p>Valorisation touristique et de loisirs du territoire <i>cf. paragraphe précédent « Maintenir l'équilibre entre développement du territoire et préservation du cadre de vie ».</i></p>
----------------------------------	---	--

<p>Des écosystèmes et espèces (faune et flore) remarquables avec une responsabilité du réseau écologique du territoire aux échelles départementales et régionales</p>	<p>5.1 Protéger les composantes de la trame verte et bleue</p>	<p>Qualité urbaine et paysagère de l'ensemble de la commune REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE : Zonage Np pour la préservation des composantes naturelles et boisées du Layon, par une inconstructibilité de bâtiments agricoles et de toute nouvelle d'habitation isolée</p> <p>Coefficient de pleine terre pondéré par zone.</p> <p>Eléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151.23). <i>cf. paragraphe précédent « Préserver l'intégrité des paysages agri-viticoles du Layon ».</i></p> <p>Appréciation des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères selon les morphologies bâties des différentes entités du territoire :</p> <p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP avec un niveau de précision sur la qualité paysagère, l'intégration environnementale et écologique de l'opération, la surchauffe urbaine et sur la qualité urbaine : ambiance recherchée (cadre urbain/rural/champêtre,...), typologies d'habitat, typologie de formations végétations à planter (arbres de haute tige, haies multi-strates, haies en limites séparatives,...) • Des principes d'accès et de desserte ; paysagers, environnementaux et patrimoniaux ; principes d'urbanisation
	<p>5.2 Prendre en compte les risques et les nuisances dans la définition du projet d'aménagement</p>	<p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE Report des trames atlas des zones inondables du Layon et des cavités sur les plans de zonage, avec les prescriptions associées.</p> <p>Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles, du risque radon et du risque sismique.</p>
	<p>5.3 Tendre vers une amélioration carbone</p>	<p>REGLEMENT ECRIT Autorisation en zone A d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés à la production d'énergie renouvelable utilisant l'énergie mécanique du vent.</p> <p>Autorisation en zone A pour les exploitations agricoles uniquement d'unités de méthanisation pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur, ainsi que les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées en couverture des constructions. <i>Cf. règlement détaillé zone A</i></p> <p>Plus grande souplesse dans les caractéristiques urbaines et architecturales minimisant les consommations énergétiques du bâtiment (zones U et AU), sauf dans le périmètre de vigilance du cœur historique de Rablay-sur-Layon.</p>

2. MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

2.1 RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Rappel de l'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années

Cf. diagnostic territorial - VI. Composition urbaine – 2. La consommation foncière récente.

Pour rappel, l'évaluation de la consommation foncière sur les dix dernières années a été réalisée sur en prenant appui sur la base de l'Occupation du Sol à Grande Echelle de Maine-et-Loire (2008-2016).

Puis, l'analyse a été actualisée sur la base du cadastre 2018 et par le repérage des constructions récentes et des constructions en cours sur la période 2018-2021 (couches de gisements fonciers « coups partis »).

L'image satellite 2021 n'étant pas encore disponible, la méthode retenue est d'avoir étendu et actualisé l'analyse de la consommation foncière sur une période récente (2018-2021), puis d'avoir proratisé le résultat sur 10 ans.

Les résultats de cette analyse font apparaitre les éléments suivants. Sur les 10 dernières années, la consommation d'espace totale estimée s'élevait à 15 ha au total dont :

- 11,9 ha par le développement résidentiel effectué en extension des bourgs (1,2 ha par an) ;
- 2 ha par le développement des zones d'activités économiques (0,2 ha par an) ;
- 1,1 ha pour l'aménagement d'infrastructures (0,1 ha par an).

Rappel de l'analyse des gisements fonciers et du contexte de renouvellement urbain

Cf. diagnostic territorial - VI. Composition urbaine – 3. Le potentiel de développement dans le tissu bâti.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, a permis de dégager des potentiels dans les 5 bourgs à vocation d'habitat (analyse actualisée en juillet 2021).

Pour rappel, une première sélection a permis d'identifier les parcelles non bâties et non assujetties à des servitudes d'utilité publique ou à des sensibilités particulières (risque inondation, zone humide, cavité, ligne haute tension, périmètre ICPE,...).

Typologie de gisement foncier	Total général	
	Nombre d'entités	Superficie (en m ²)
Coup parti	40	5,46
Possible sans certitudes	10	2,31
Non retenu	42	10,93
Mobilisable à court-moyen terme	33	6,41
Total général	125	25,10

Un potentiel théorique de 25 ha a été préalablement identifié, puis croisé avec la connaissance des élus et techniciens de la commune. **Sur la base de ce croisement, parcelle par parcelle, seuls les**

potentiels fonciers mobilisables « court-moyen terme » et « possibles sans certitudes » ont été retenus, à savoir 8 ha.

Il en ressort que les potentiels fonciers se localisent principalement dans 2 bourgs, Faye d'Anjou, et Thouarcé (par ordre d'importance).

Certains bourgs sont moins dotés en potentiels fonciers, du fait d'une densification déjà constatée, mais également d'une enveloppe urbaine resserrée ou encore d'un contexte viticole très présent.

cf. paragraphe 2.3 Justification relative aux besoins de développement résidentiel, avec un focus sur chaque bourg.

Cf. paragraphe 4.2 Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis densifiables ou mutables.

Pour les deux autres catégories de gisements fonciers, les critères de choix ont été les suivants :

- les « coups partis » font l'objet d'autorisations de construire ou de travaux en cours ;
- les potentiels « non retenus » ont été écartés pour diverses raisons : déjà bâti, problème d'accessibilité, problème de topographie, dureté foncière forte ne permettant d'envisager une densification à horizon 2035,...

Le cœur de bourg de Mâchelles (secteur de l'OAP) a été écarté en particulier, parce qu'il est considéré hors enveloppe urbaine et d'une grande superficie (plus de 2 ha).

2.2 ENJEUX

Enjeux généraux

Les étapes de formalisation du diagnostic et de définition des ambitions du projet de PLU ont dégagé des enjeux relatifs au marché local de l'habitat, en particulier l'état du parc, les dynamiques de construction/réhabilitation, ou encore les besoins en termes de publics cibles :

- une production de logements neufs en baisse régulière depuis 2012, concomitante à un léger essoufflement de la croissance démographique depuis cette date (solde migratoire négatif sur la dernière période), mais compensé par une forte réhabilitation/division de grandes demeures en plusieurs logements notamment ;
- une vacance de logements très modérée et stable (7% du parc en 2017), taux suffisant pour permettre une bonne rotation du parc résidentiel ;
- un besoin de diversification du parc de logements, dans un contexte de forte prédominance de grands logements individuels et d'un parc de logements locatifs sociaux resté stable depuis la constitution de la commune nouvelle début 2016 ;
- des besoins de réhabilitation qui restent élevés, le parc de logements bellevisinois étant assez ancien. 33% des résidences principales ont été construites avant 1919, moins important sur Thouarcé que sur les autres communes déléguées.

Les dispositions du SCoT Loire en Layon, en vigueur ont également été analysées. La déclinaison à l'échelle du PLU appelle les vigilances suivantes :

- la période de référence (2013-2028) est plus ancienne : 2013-2028 pour le SCoT, 2021-2035 pour le PLU de Bellevigne-en-Layon ;
- les périmètres auxquels fait référence le SCoT, n'existent plus : ex-Communauté de communes Coteaux du Layon, désormais élargie à la Communauté de communes Loire Layon Aubance depuis le 1er janvier 2017, et la commune nouvelle de Bellevigne-en-Layon depuis 2016, ne permettant plus d'identifier un état zéro à l'échelle du pôle d'équipements et de services principaux de Thouarcé notamment.

Une extrapolation a toutefois été réalisée sur la période 2013-2028, affichant un objectif maximal de 43 logements annuels dont 22 sur Thouarcé uniquement. Cet objectif est très largement surestimé au regard des dynamiques récentes et des capacités à répondre à cette ambition dans la commune (rythme de production de logements de 11 permis par an sur la période 2015-2018, des capacités modérées dans le bourg de Thouarcé, de même niveau que dans les autres bourgs).

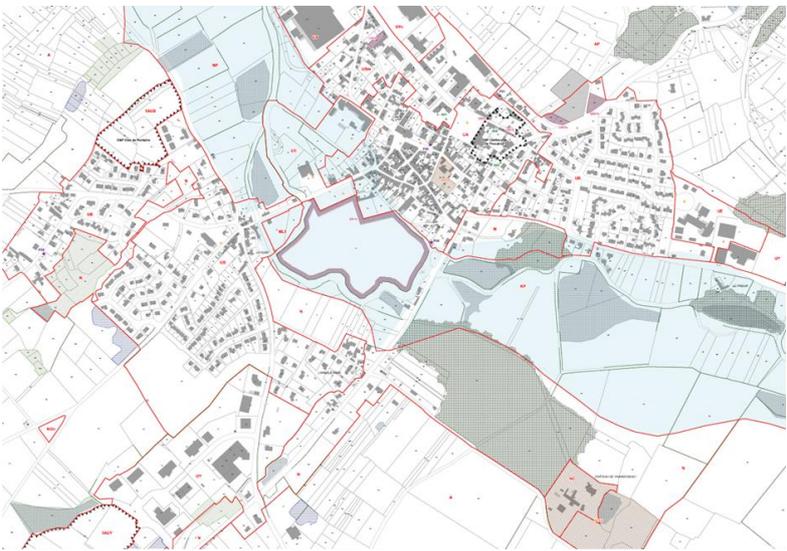
L'objectif de production de logements se déclinait aussi en objectif foncier avec une jauge maximale de 30 hectares alloués au développement de l'habitat.

Cet objectif est très largement supérieur à la consommation foncière passée et n'est pas compatible avec la loi Climat et résilience adoptée le 20 juillet 2021 qui impose désormais une réduction de 50% de la consommation foncière, à horizon 2050.

Enjeux déclinés par bourg

ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

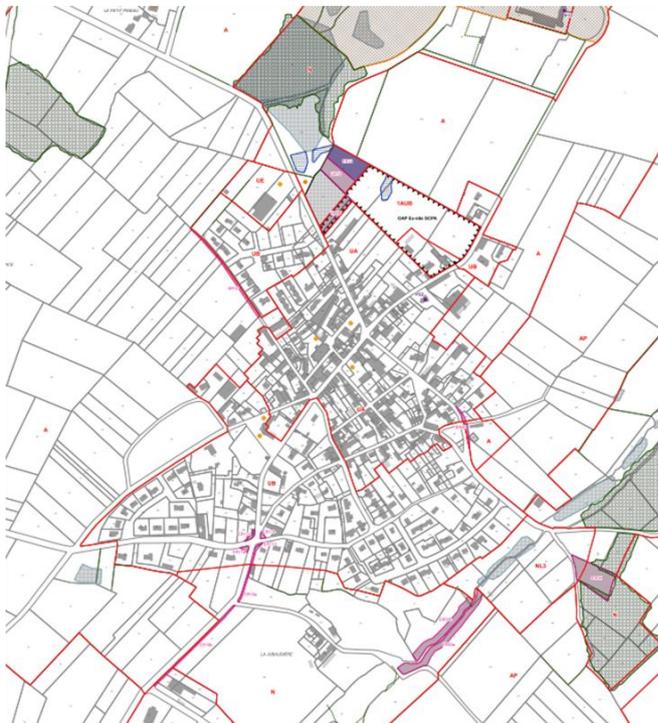
→ THOUARCE



- **Renforcer la dynamique du bourg de Thouarcé : adaptation voire renforcement des services et des équipements** (scolaires, sportifs,...) et de l'offre commerciale
- **Accompagner le développement urbain de la partie Sud du bourg et programmer** la production de logements diversifiés
- **Anticiper les besoins d'extension de zone d'activités du Léard**
- **Encadrer la densification du centre-bourg en soignant l'intégration paysagère (coteau viticole) et conservant les trames vertes** (lisières et traversées de bourg)
- **Permettre la valorisation/évolution des lieux touristiques/de loisirs** (camping, sentiers pédestres,...)

Objectif vers lequel tendre : Environ 100 logements à construire d'ici 2035

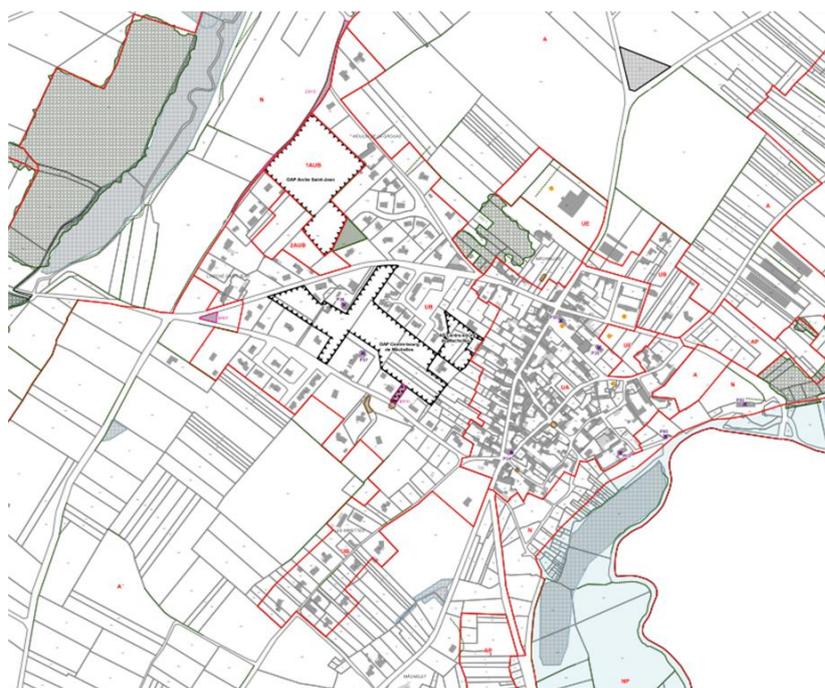
ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT → CHAMP-SUR-LAYON



- Conforter la dynamique du bourg de Champ-sur-Layon et poursuivre les aménagements routiers (sécurisation de carrefour) et liaisons piétonnes
- Accompagner le développement urbain de la partie Nord du bourg et programmer la production de logements diversifiés
- Répondre aux besoins des agriculteurs/viticulteurs, y compris dans le bourg
- Poursuivre les aménagements le long du ruisseau de la Dreuilé et du parc animalier

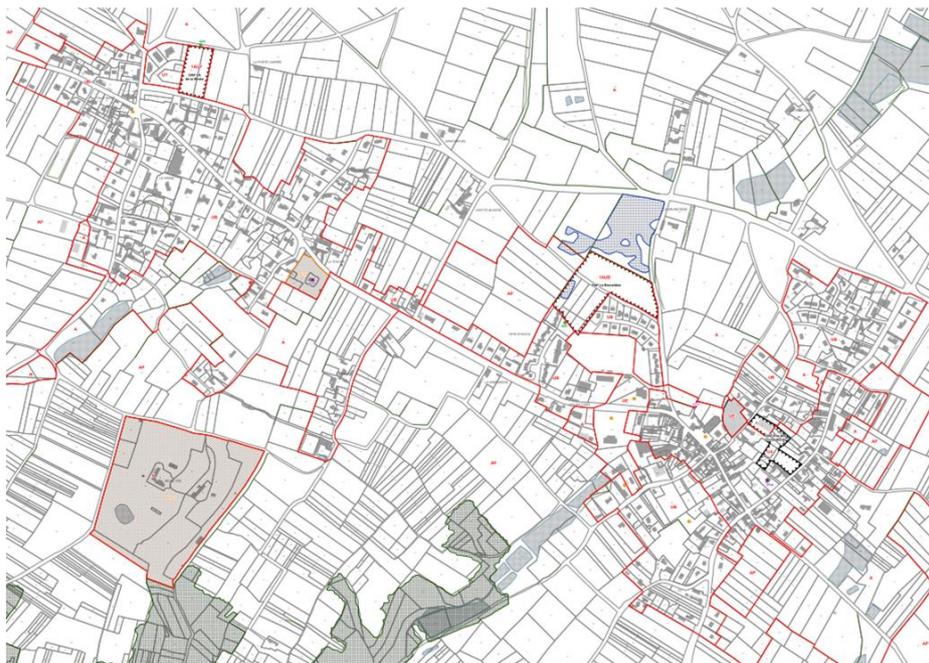
Objectif avec les 4 autres bourgs : Environ 150 logements à construire

ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT → MACHELLES



- Conforter la dynamique du bourg de Mâchelles : adaptation voire renforcement des services et des équipements (scolaires, sportifs,...) et de l'offre commerciale
- Accompagner le développement urbain du cœur de bourg et programmer la production de logements diversifiés
- Encadrer la densification du centre-bourg en conservant les trames vertes
- Poursuivre les aménagements routiers (voies d'accès, carrefour)

ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT → FAYE D'ANJOU



- Conforter la dynamique du bourg de Faye d'Anjou : adaptation des services et des équipements (scolaires, sportifs,...)
- Accompagner le développement urbain de la partie Nord du bourg et programmer la production de logements diversifiés
- Anticiper les besoins d'extension de zone d'activités de la Minée
- Encadrer la densification du centre-bourg en soignant l'intégration paysagère (coteau viticole) et conservant les trames vertes (lisières et traversées de bourg)

ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT → RABLAY-SUR-LAYON



- Conforter la dynamique du bourg de Rablay-sur-Layon et ses qualités architecturales
- Répondre aux besoins des agriculteurs/viticulteurs, artisans et artistes, y compris dans le bourg
- Permettre la densification du bourg et programmer la production de logements diversifiés
- Encadrer la densification du centre-bourg en soignant l'intégration paysagère et conservant les trames vertes (lisières et traversées de bourg)

2.3 JUSTIFICATION RELATIVE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Justification des gisements fonciers mobilisables retenus dans le cadre du PLU

Pour définir les ambitions d'accueil de population et de rythme de production de logements, les élus se sont fondés sur plusieurs critères :

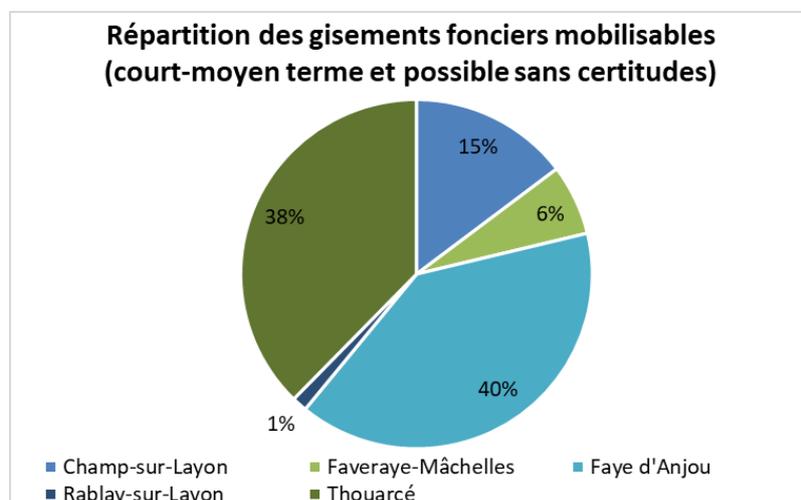
- les enjeux préalablement définis ;
- les projets en cours (fin de commercialisation de programmes de logements communaux à Champ-sur-Layon et Thouarcé, lancement des travaux de la 3^e tranche des Cailleteries avec 40 logements à terme à Thouarcé) ;
- l'analyse du potentiel des gisements fonciers mobilisables ;
- le souhait de maintenir des futures zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme communaux et sur lesquelles des études préalables ont été menées.

Le potentiel des gisements fonciers mobilisables dans les bourgs a été croisé avec les besoins en logements qui étaient en cours de définition dans le PADD. Ce croisement a permis un arbitrage sur le rythme de croissance démographique et la répartition spatiale de l'offre en logements, pour revoir à la baisse les ambitions.

cf. Partie 1. Justification des choix retenus pour élaborer le PADD – paragraphe 1.2 Scenarii et choix opérés.

D'une part, la proportion de logements vacants étant faible, aucun objectif de remise sur le marché de logements vacants n'a été exprimé. Cette vacance est nécessaire pour assurer une rotation satisfaisante du parc de logements.

D'autre part, les tissus bâtis des différents bourgs présentent des contextes assez variés, avec des dynamiques de densification plus ou moins importantes (par ordre d'importance) :

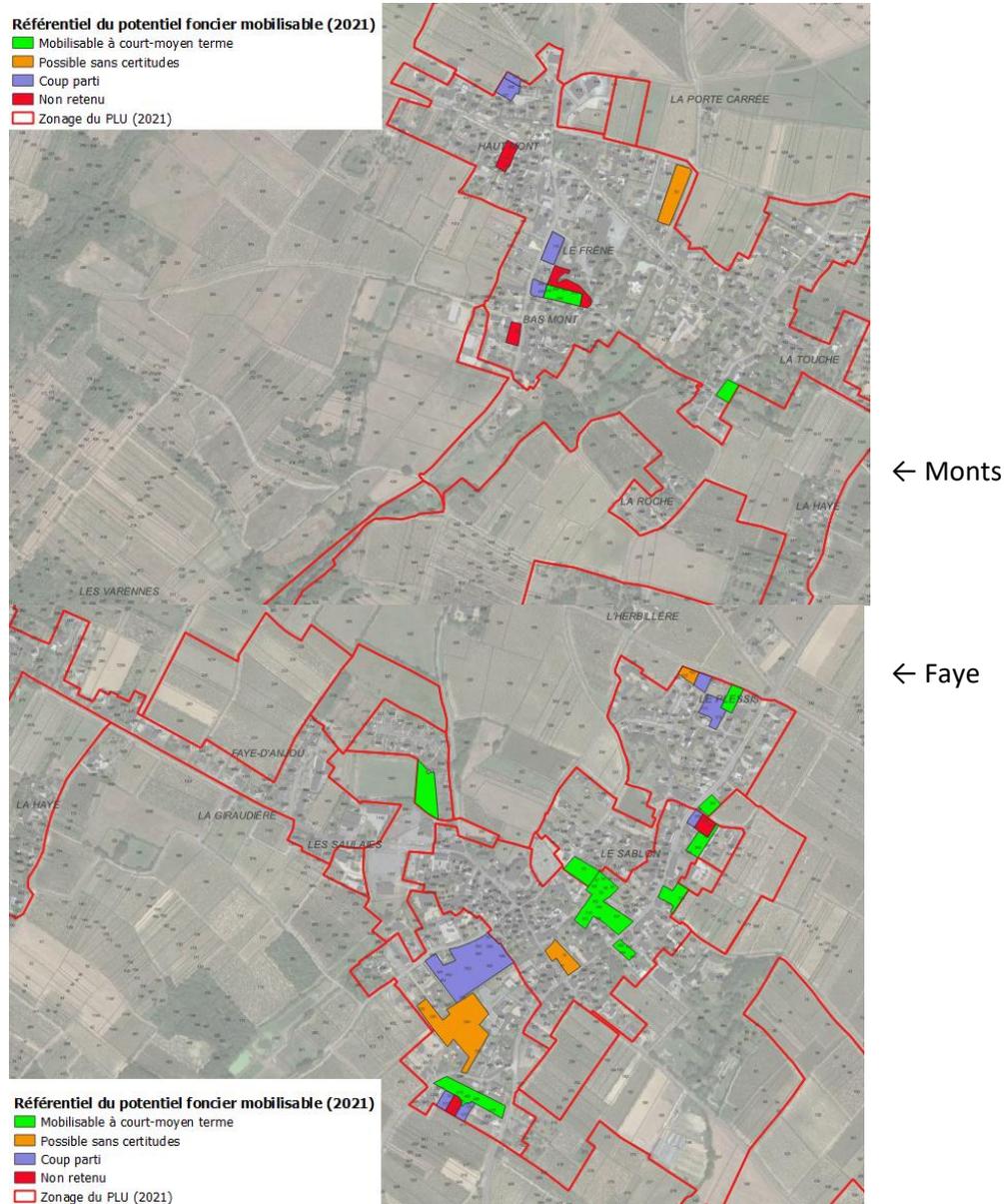


Enfin, des ratios différenciés ont été appliqués aux gisements fonciers retenus, à savoir :

- 100% pour les gisements mobilisables à court-moyen terme ;
- 30% pour les gisements fonciers « possibles sans certitudes », considérant qu'un tiers d'entre eux pourrait être construits d'ici 2035. Cela nécessitera pour cela une ingénierie ciblée auprès de l'ensemble des propriétaires concernés. La rétention actuelle de ces gisements s'explique par un marché peu tendu, parfois de multiples propriétaires et l'injonction de réaliser du bâti plus dense (avec accès commun, permis d'aménager, etc.).

Les cartes suivantes mettent en évidence, par bourg, les gisements fonciers retenus (mobilisables et possible sans certitudes) et les gisements fonciers non retenus (pour information ; coup parti et non retenu), en explicitant le cheminement.

Faye d'Anjou :



Les potentiels de densification y sont les plus importants, compte tenu de l'étendue du bourg marquée par ses deux centralités, Faye et Mont.

Pourtant, ce potentiel a été revu à la baisse à plusieurs reprises, la dynamique de construction étant l'une des plus importantes de la commune. C'est pourquoi, de nombreuses parcelles ont été identifiées en « coups partis ».

Les 2/3 des gisements mobilisables le sont à court-moyen terme, plus particulièrement au niveau de la centralité de Faye.

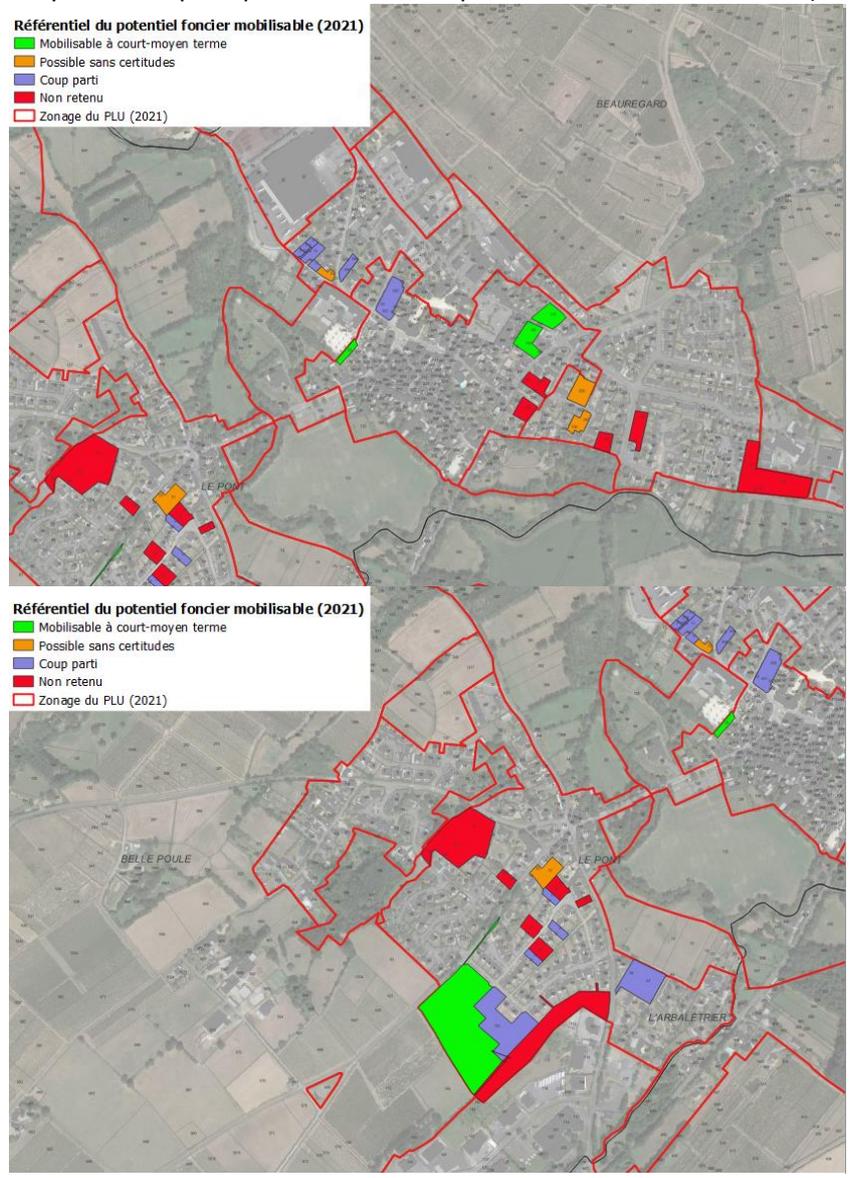
Thouarcé :

La comptabilisation des gisements fonciers intègre le site des Cailleteries en cours d'urbanisation (3^e tranche), ce qui constitue les ¼ des gisements fonciers (une partie considérée comme « coup parti » avec 10 logements en cours de construction, le reste identifié comme « potentiel mobilisable »). Le village de Bonnezeaux comporte aussi des gisements mobilisables à court-moyen terme.

Dans le bourg, les quelques gisements restants concernent des parcelles déjà bâties, qu'il s'agit de recomposer. Toutes les dents creuses ont déjà été construites. La situation s'explique par une certaine pression foncière et un bourg contraint dans son développement (présence de la zone inondable au cœur du bourg et du coteau viticole au Nord et au Sud).

Un secteur de renouvellement a été identifié entre la place du Champ de Foire et la rue Rabelais, avec deux îlots à la situation complexe : une habitation délabrée, des sites d'activités vieillissants, un vieux corps de ferme, des problématiques de circulation et le projet de vente d'un ancien chai place du Champ de Foire.

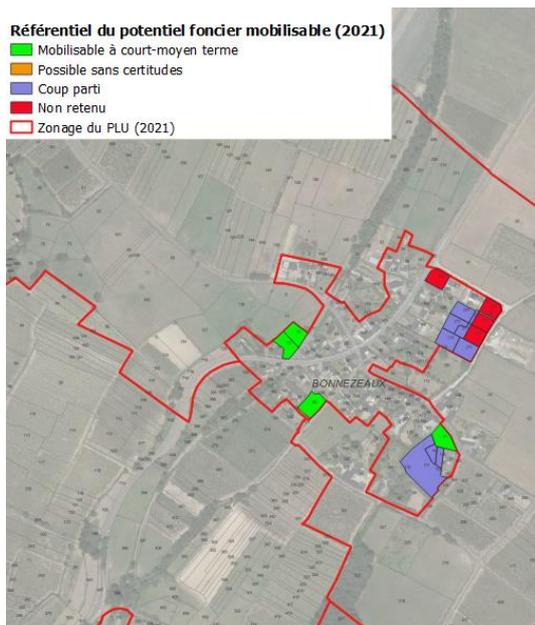
La dureté foncière reste donc importante sans certitudes, que tout ou partie du périmètre soit urbanisé d'ici 2035. Toutefois, ce secteur stratégique pour la commune a été classé comme mobilisable à court-moyen terme pour pouvoir mobiliser pleinement les outils du PLU (ratio de 100% et non à 30%).



← Thouarcé-Nord

← Thouarcé-Sud

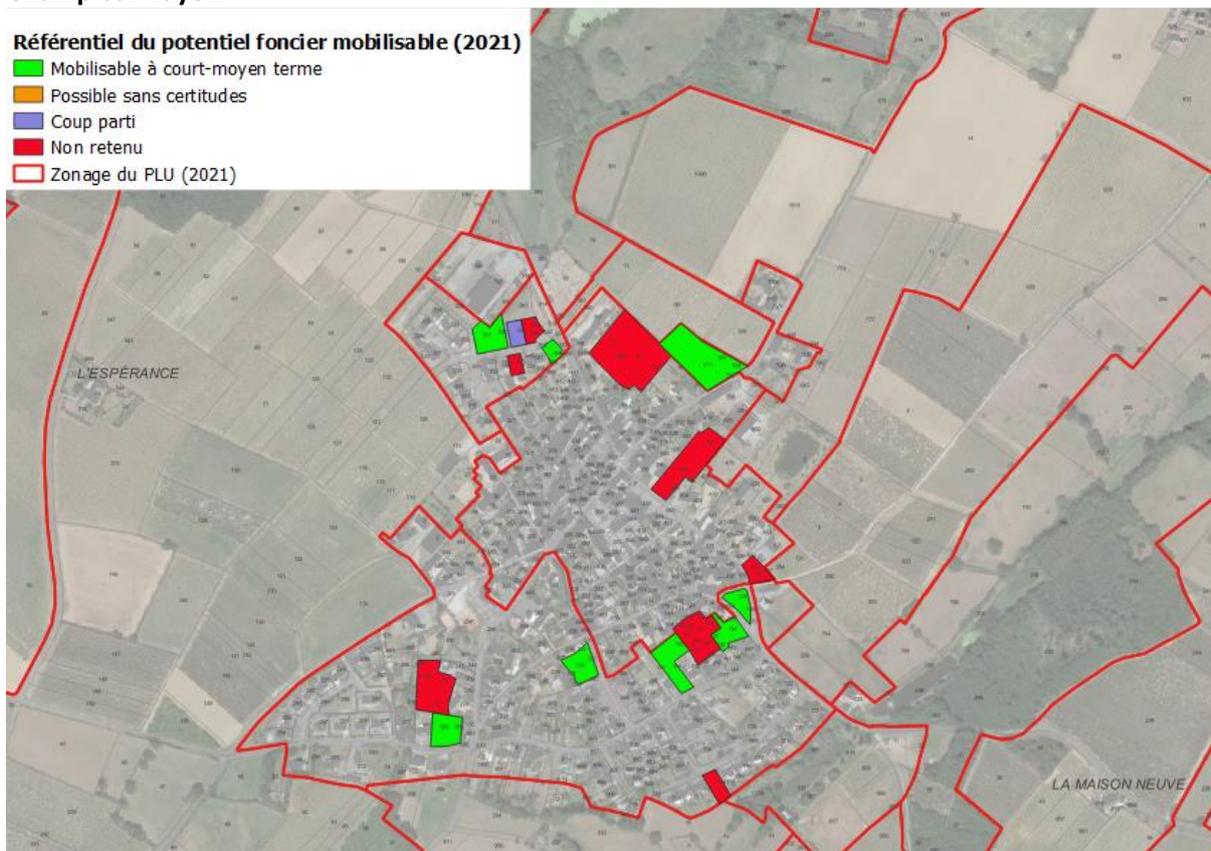
Bonnezeaux



Rappelons que d'autres opérations en cours, tels que le transfert du groupe scolaire permettant la reconversion de l'ancien site de l'école en logements.

En outre, une réflexion sur le possible regroupement du centre hospitalier Layon-Aubance à Thouarcé, laisse supposer des réaménagements des deux sites à Faye d'Anjou et à Thouarcé, anticipée dans le périmètre d'OAP « Clos de Fontaine ».

Champ-sur-Layon :

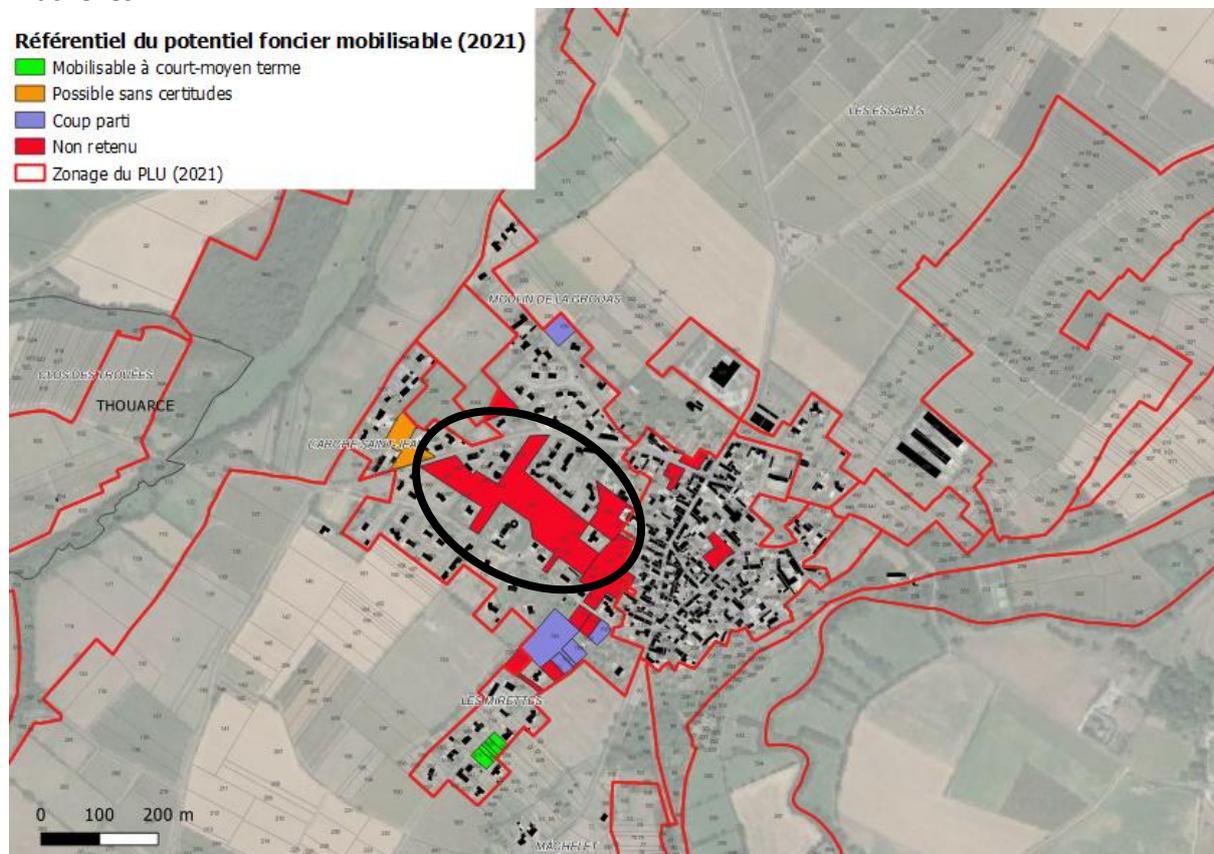


Le tissu bâti a la particularité de présenter une forte présence d'exploitations viticoles. Cette cohabitation a donc été prise en considération dans l'analyse des gisements fonciers et a même conduit à déclasser certaines parcelles de la zone Urbaine vers de la zone Agricole.

L'un des principaux gisements fonciers concerne d'anciens bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'une reconversion à vocation d'habitat. Il s'agit des bâtiments ex-SCPA rue du Pineau, que les élus ont retenu dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour les autres parcelles, il s'agit de parcelles restantes dans le lotissement des Gilberdières, ainsi que de quelques fonds de jardin conséquents.

Mâchelles :



Le tissu bâti du bourg est le plus distendu. Il présentait un potentiel important initialement, mais revu à la baisse :

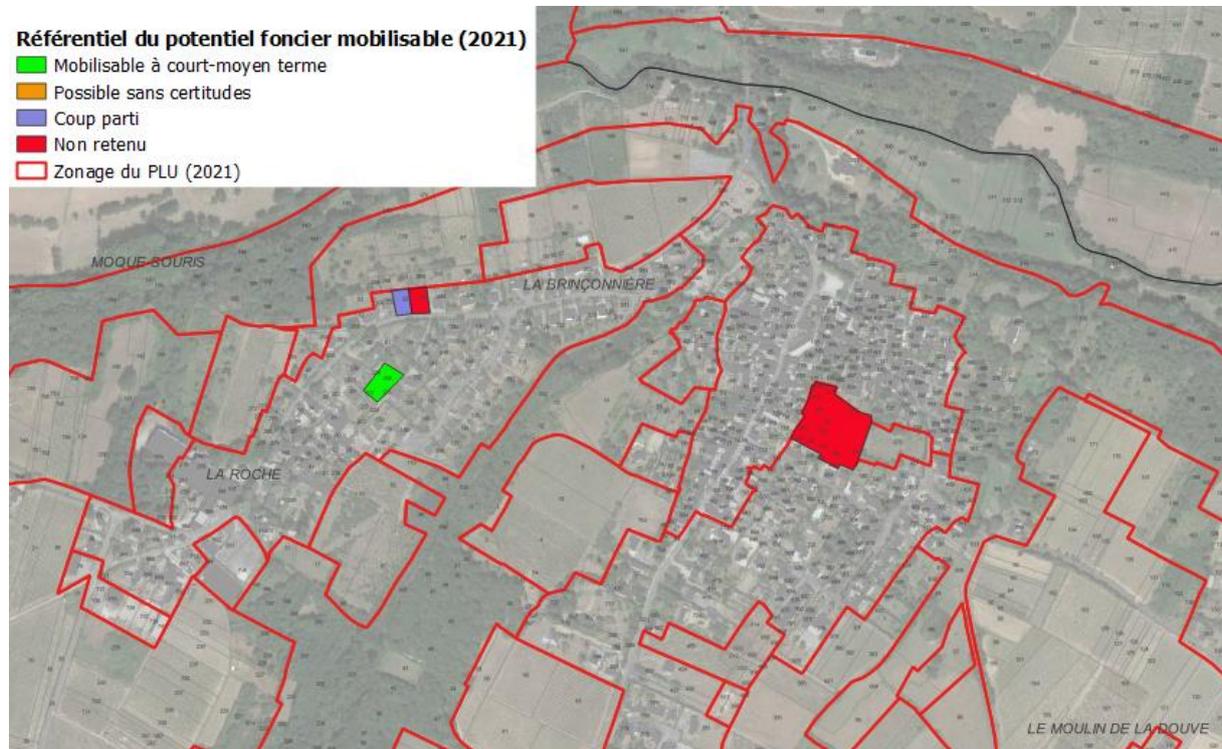
- l'espace central d'une part (cercle noir sur la carte) n'est pas considéré comme un gisement foncier, mais étant hors enveloppe urbaine comme une « extension » au sens du SCoT Loire en Layon (doctrine définissant les enveloppes urbaines).

Il s'agit en réalité de multiples cœurs d'îlots entre les rues des Moulins et des Fours à chaux. Ceux-ci ont fait l'objet de multiples ajustements, en tenant compte à la fois :

- o des conditions de desserte techniquement faisables compte tenu du grand nombre de propriétaires, de découpages parcellaires complexes en lanière et de la dureté foncière importante ;
- o du projet de la collectivité d'organiser ce secteur et de mutualiser les accès.
- o de la nécessité de garantir collectivement le raccordement au réseau d'assainissement collectif ;
- Chemin des Loges, de multiples parcelles ont été identifiées en « coups partis » u « non retenues » les travaux de construction étant en cours.

Rablay-sur-Layon :

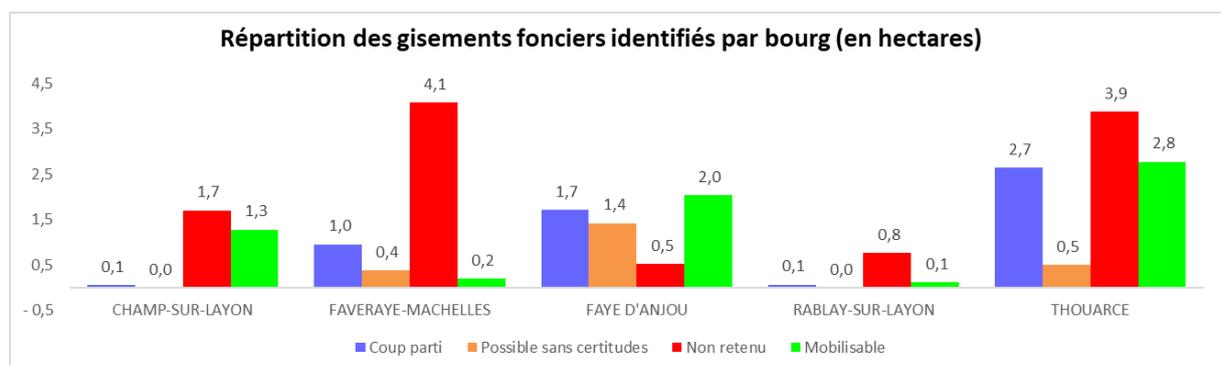
Le potentiel de gisements fonciers est insignifiant avec moins d'1 ha. Un cœur d'îlot était auparavant classé en zone à urbaniser. Mais, dans le PLU, il a été déclassé en zone naturelle, devant l'impossibilité technique de créer des accès et en dépit de la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU communal.



Ainsi, parmi les 8 ha de gisements fonciers préalablement identifiés, 6 ha sont mobilisables à court-moyen terme.

Pour la 2^e catégorie de gisements dont la densification a été considérée comme « possible sans certitudes », essentiellement pour des questions de dureté foncière importante, un « coefficient de mobilisation raisonnable » des superficies à l'échéance du PLU de l'ordre de 30% a été fixé. Ce sont donc 0,7 ha qui ont été retenus, pour une superficie initiale de 2,3 ha.

Ce qui fait une superficie totale de 7,1 ha en tenant compte du coefficient de mobilisation raisonnable des gisements possibles sans certitudes.



Pour rappel

Justification des objectifs fonciers en termes d'équilibre Thouarcé/autres bourgs

Pour rappel, sur la période 2021-2035, le PLU affiche un objectif total de production de logements estimé à 250 logements (soit 18-19 logements par an).

Les gisements fonciers mobilisables à horizon 2021-2035 permettent d'envisager la production d'environ 115 logements, sachant qu'ont été intégrés dans les gisements fonciers 30 des logements restant à produire de la 3^e tranche des Cailleteries.

Bourg et type de gisements fonciers	Gisements fonciers en densification				dont obj OAP (RU)
	Surfaces brutes (ha)	Ratios appliqués	Surfaces retenues (ha)	Estimation du nombre de logements*	
CHAMP-SUR-LAYON	3,0		1,3	19	8
<i>Possible sans certitudes</i>	0,0	30%	0,0	0	
<i>Mobilisable</i>	1,3	100%	1,3	19	8
FAVERAYE-MACHELLES	5,6		0,3	5	32
<i>Possible sans certitudes</i>	0,4	30%	0,1	2	
<i>Mobilisable</i>	0,2	100%	0,2	3	32
FAYE D'ANJOU	5,7		2,5	37	11
<i>Possible sans certitudes</i>	1,4	30%	0,4	6	
<i>Mobilisable</i>	2,0	100%	2,0	31	11
RABLAY-SUR-LAYON	0,9		0,1	2	
<i>Possible sans certitudes</i>	0,0	30%	0,0	0	
<i>Mobilisable</i>	0,1	100%	0,1	2	
THOUARCE	9,8		2,9	53	
<i>Possible sans certitudes</i>	0,5	30%	0,2	3	
<i>Mobilisable</i>	2,8	100%	2,8	50	
TOTAL BELLEVIGNE-EN-LAYON	25,1		7,1	115	51

* Densité de 18 lgts/ha pour Thouarcé, 15 lgts/ha pour autres bourgs

En phase de démarrage de la traduction règlementaire, une répartition plus technique a été effectuée s'appuyant sur :

- l'équilibre entre les bourgs, dont celui de Thouarcé qui est considéré par le SCoT Loire en Layon comme pôle d'équipements et de services intermédiaires ;
- la volonté d'identifier des secteurs en renouvellement urbain, en dépit d'une opérationnalité plus incertaine et des moyens à mobiliser plus lourds (via un éventuel Programme Local de l'Habitat intercommunal notamment) ;
- la programmation publique d'offre de logements sur différents sites déjà identifiés dans les documents d'urbanisme, avec des études préalables de programmation de logements menées sur les futures zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme communaux, en particulier la ZAC de Faye d'Anjou ;
- la nécessité de renforcer la densité des opérations de logements.

Le renforcement des objectifs de production du bourg de Thouarcé a été confronté au contexte local, à savoir :

- une part de logements à produire en densification (estimation à partir du référentiel des gisements fonciers) de 34% pour le bourg de Thouarcé, inférieure aux intentions d'équilibre

de l'offre nouvelle de logements affichés au SCoT de Loir en Layon à horizon 2013-2018 (50% pour Thouarcé et 30% pour les autres bourgs);

- s'agissant des futures zones à urbaniser, des sensibilités environnementales et agricoles modérées à fortes à Thouarcé, conduisant à déclasser un site et à réduire très largement un autre, contrairement au bourg de Mâchelles par exemple très peu impacté par les sensibilités environnementales ;
- l'aménagement en cours de la 3^e tranche des Cailleteries à Thouarcé, diminuant de fait les potentiels ;
- la présence d'une ZAC à la Brunetière à Faye d'Anjou. Même si la commune déléguée n'est plus couverte par un document d'urbanisme, le PLU doit permettre de « régulariser » la situation.

Ce rééquilibrage en faveur du bourg de Thouarcé a conduit à :

- renforcer le rôle de pôle (fonctions d'équipements, commerciale, d'activités) ;
- maintenir son poids démographique ;
- redimensionner les zones à urbaniser des 4 autres bourgs et à proposer un phasage entre les 8 zones U et AU couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour éviter des phénomènes de concurrence.

Justification des objectifs fonciers retenus dans le PLU

Justification du décompte des gisements fonciers

En complément des 7,1 ha de gisements fonciers mobilisables à horizon 2021-2035, ce sont 12,5 ha qui seront nécessaires en extension de l'enveloppe urbaine des 5 bourgs, pour la production de 170 logements.

A noter qu'un potentiel dont la sortie d'opérations est estimée au-delà de 2035 a tout de même été intégré dans le décompte des gisements fonciers et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP « centre-ville de Thouarcé ». Dans cette situation, la commune s'attache à encadrer voire à accélérer des mutations immobilières et foncières exclusivement d'initiative privée. La prise en compte de cet hectare n'a pas donc pas le même statut que les autres gisements fonciers.

De manière générale, ces dernières années, la dynamique de réhabilitation a été supérieure à celle de la construction neuve.

Logiquement, les autres gisements fonciers, diffus dans les bourgs, sont les plus difficile à mobiliser et nécessitent des recompositions/divisions parcellaires complexes avec plusieurs propriétaires. C'est le cas à Thouarcé, mais aussi à Rablay-sur-Layon et Champ-sur-Layon. C'est la raison pour laquelle un ratio de prise en compte de 30% a été appliqué.

Au final, l'analyse des potentiels de gisements fonciers a permis :

- d'estimer la contribution possible de ce potentiel aux objectifs de construction de nouveaux logements, croisés avec l'objectif de densité adapté au secteur (voir tableau ci-dessous), et leur faisabilité technique et financière ;
- de préciser les besoins en logement ne pouvant être satisfaits par densification et mutation des espaces bâtis, et donc de définir les besoins en extension.

Par bourg	PADD	Gisements	OAP		TOTAL**	TOTAL "réaliste" à 2035
	Objectif de logements 2021-2035	Nombre de logements estimés	Densification (nombre de logements)*	Extension (nombre logements)		
Total COMMUNE	251	115	19	170	285	249
Champ-sur-Layon	146	19	8	21	40	40
Faveraye-Mâchelles		5	0	60	65	28
Faye d'Anjou		37	11	32	69	69
Rablay-sur-Layon		2	0	14	16	16
Thouarcé	105	53	0	43	96	96

* L'OAP "Centre-ville" de Thouarcé ne pose pas d'objectifs de logements (mais une densité)

** Le potentiel de logements issu de la zone 2AUB est envisagé au-delà de la vie du PLU actuel (14 logements théoriques)

La production de logements horizon 2021-2035 se répartit entre :

- les 115 logements estimés sur la base des 7,1 ha de gisements fonciers (intégrant les 19 logements programmés des périmètres d'OAP) Tous les logements programmés dans les OAP en densification font l'objet d'un ratio de pris en compte de 100% ;
- et les 170 logements en extension.

L'écart entre les 285 logements estimés/programmés et les 249 logements jugés réalistes s'explique par les 32 logements programmés dans l'OAP « cœur de bourg » de Mâchelles, dont l'urbanisation est envisagée à long terme (dureté foncière du secteur depuis 2005, extension du périmètre d'OAP pour encadrer un secteur complexe avec de multiples propriétaires).

Cf. détail de l'argumentaire paragraphe suivant et partie 3.2 Justification des choix de localisation des secteurs stratégiques.

Un objectif de limitation de la consommation foncière en baisse de 23% par rapport à la période passée

Au final, **l'objectif de limitation de la consommation foncière à vocation d'habitat est de -23% sur la période 2021-2035**, par rapport à celle des 10 dernières années, soit un passage de 1,19 ha consommés chaque année ces 10 dernières années, à 0,91 ha « consommables » dans les 14 prochaines années.

Cet objectif est calculé sur la base de 18-19 permis par an. La densité est renforcée dans l'ensemble des opérations de logements, s'échelonnant de 18 à 15 logements à l'hectare (densité urbaine brute) et est modulée selon la localisation dans les bourgs.

Cet objectif prend pour **point de référence une consommation foncière « à l'arrêt » sur la période précédente** qui se caractérise par les constats suivants :

- la **faible disponibilité des terrains libres de construction, de multiples opérations d'aménagement ayant été finalisées** :
 - o en maîtrise publique à Thouarcé (2^e tranche des Cailleteries) et à Champ-sur-Layon (lotissement communal) ;
 - o en maîtrise privée à Faveraye-Mâchelles et Faye d'Anjou.

- le **passage au RNU du POS de Faye d'Anjou**, qui n'a pas pu faire avancer la constructibilité d'une **ZAC créée en 2013** ;
- une situation de blocage foncier particulièrement importante dans le bourg de Mâchelles.

Il faut noter que le **secteur en cœur de bourg fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le document d'urbanisme communal (depuis 2005)** et rien n'a bougé dans ce secteur depuis 16 ans... La dureté foncière reste donc importante sans certitudes que tout ou partie du périmètre soit urbanisé d'ici 2035.

Pour autant, les réseaux étant présents dans ce secteur, cet espace n'a pas été classé en zone à urbaniser, mais en zone urbaine doublée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le périmètre d'OAP a même été étendu, afin d'assurer la cohérence d'ensemble avec des projets émergents sur de grandes parcelles attenantes. Le périmètre est ainsi passé de 1,4 ha initialement (dans le PLU de 2005) à 2,2 ha dans le PLU de Bellevigne-en-Layon. Cette extension vient bien évidemment pénaliser le calcul des besoins fonciers... Pour autant, ce secteur étant considéré comme stratégique pour la commune est retenu au même titre que les autres zones à urbaniser, mais avec une échéance à long terme.

Par ailleurs, le cheminement des élus dans le cadre du PADD et l'analyse des sensibilités environnementales des futures zones à urbaniser a conduit à :

- déclasser 4 sites (ancienne zone 2AU à Thouarcé, 3 anciennes zones 1AU et 2AU à Mâchelles, 1 ancienne zone 2AU au sud du bourg de Champ-sur-Layon) ;
- redimensionner largement 3 futures zones à urbaniser : Le Clos de Fontaine à Thouarcé, ex-site SCPA à Champ-sur-Layon et La Brunetière à Faye d'Anjou (cette dernière a fait l'objet d'une création de ZAC. Dans ce contexte, les ex-zones à urbaniser 1NA et NA du précédent POS ont été également largement réduites).

Décompte des zones AU + U des PLUs communaux qui seront déclassés dans le PLU		
HABITAT (en ha)	CHAMP	9,1
	FAYE D'ANJOU	7,3
	FAVERAYE-MACHELLES	6,3
	RABLAY-SUR-LAYON	0,7
	THOUARCE	10,7
	TOTAL Surfaces	34,2

Au regard des objectifs du SCoT de Loire en Layon, la consommation foncière projetée du projet de PLU ne dépasse pas la jauge des 30 ha en foncier habitat, celle-ci étant largement dimensionnée par rapport aux dynamiques démographiques et de construction récente dans la commune.

Au regard de la trajectoire d'atteinte du zéro artificialisation nette, le PLU :

- **se donne les moyens de freiner la production de logements par extension.** Les programmes de logements seront plus denses et recentrés sur des opérations d'ensemble. A emprise équivalente, le nombre de logements prévus sera supérieur dans les prochaines années compte tenu des objectifs de densité. Et le PLU encadre la production de 189 logements sur les 250 dans les périmètres d'OAP. Cela représente 75% de la production de logements ;
- permet la production de logements à 45% par densification. Ce **mode d'urbanisation par mobilisation des capacités de densification et de mutation des bourgs est assez nouveau.**

Sont ainsi encadrés les gisements fonciers stratégiques dans des tissus bâtis complexes au moins sur 3 sites ;

- place au cœur de l'ambition de production de logements, **une vision de commune nouvelle, nécessitant de nombreux arbitrages face à l'héritage de la programmation des 5 anciennes communes** ;
- **l'exigence d'opérationnalité et de mixité sociale, par une maîtrise foncière publique** des futures zones à urbaniser (hormis à Rablay-sur-Layon) ;
- **affiche un objectif foncier modeste et ambitieusement réduit (12,5 ha, zone AUb comprise) :**
 - o **au regard des anciennes zones à urbaniser délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur** : 34,2 hectares de potentiel foncier en zones à urbaniser à vocation d'habitat (U et AU/NA) seront déclassés dans le futur PLU (26,9 ha si on exclut le POS de Faye d'Anjou). Cela nécessite des déclassements fonciers importants dans certains secteurs parfois de plusieurs dizaines d'hectares.
 - o **compte tenu de la reprise de la dynamique de construction depuis 2019** (19-20 permis par an), après une dynamique en « creux » de 2014-2018.

2.1 JUSTIFICATION RELATIVE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS/INFRASTRUCTURES

Besoins de développement économique : une hausse des besoins, suite à un développement à l'arrêt ces 10 dernières années

Les besoins en matière d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques. Ils sont estimés à 4,9 hectares à l'horizon 2035.

Pour rappel, les dynamiques d'accueil d'activités sont restées faibles ces dernières années avec un nombre d'emplois stable. Seule la ZA de la Minée s'est développée. L'aménagement de la ZA du Léard II a nécessité des études spécifiques (permis d'aménager délivré en mai 2011), puis d'autres zones d'activités d'envergure ont été aménagées par la nouvelle communauté de communes à partir de 2017, mettant en suspens les travaux de viabilisation de la zone.

Dans le cadre du PLU de Bellevigne-en-Layon, l'ambition du territoire en matière de capacités d'accueil est maintenue, mais avec un rééquilibrage en faveur du bourg de Thouarcé.

Auparavant 4 des 5 bourgs disposaient chacun d'au moins une zone d'activités et d'une zone à urbaniser associée. Ce sont en tout 6 ZAE présentes dans le territoire communal, dont 3 dans le bourg de Thouarcé.

Cette répartition a été remise à plat pour tenir compte des sites « sous tension ». Durant l'élaboration du PLU, les potentiels de la zone UY sont revenus à zéro :

- Aucun stock disponible viabilisé ;
- Une réserve foncière restante d'1 ha au niveau de la ZA du Léard II correspondant à la zone 1AUy du PLU de Thouarcé (permis d'aménager délivré en mai 2011). Sont déduits de cette superficie deux projets en cours sur la partie Est de la ZA du Léard II, dont une parcelle de 2050 m² pour la construction d'ateliers-relais et une parcelle de 5190 m² pour le transfert-extension du centre de secours ;
- Un potentiel de mutation à terme au niveau de l'ex-centre de secours de la ZA des Rondières (1160 m²) qui pourrait être intéressant pour le site industriel attenant.
- Un potentiel d'agrandissement d'un établissement industriel maintenu dans la ZA de Ruelles (Thouarcé).

Il fallait donc retrouver des potentiels de l'ordre d'une quinzaine de lots. En l'occurrence, les besoins ont été identifiés en priorité au niveau de la ZA du Léard, considérée comme stratégique (parmi les 9 ZAE d'échelle intercommunale). Une petite extension est également prévue au niveau de la zone artisanale de la Minée à Faye d'Anjou.

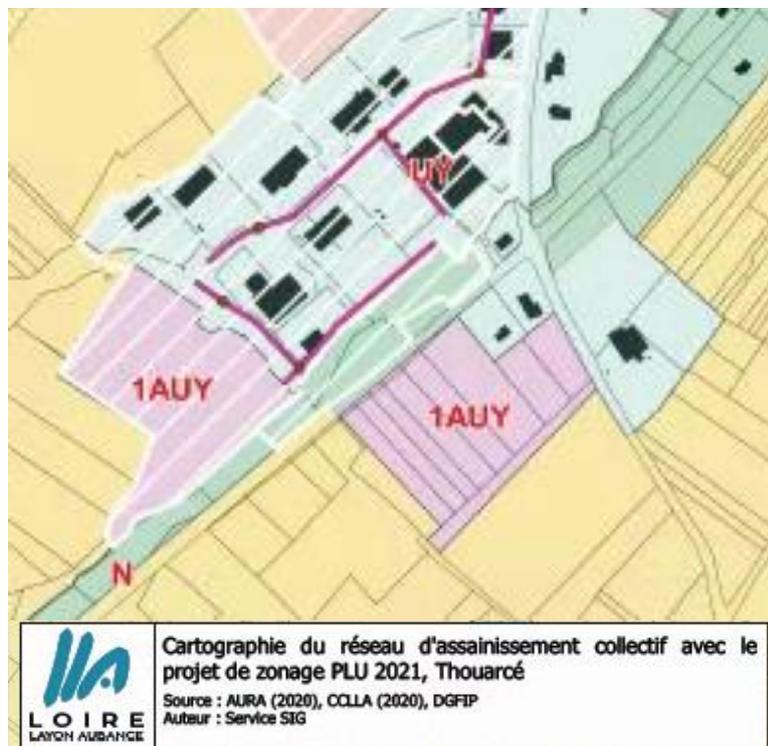
S'agissant de la ZAE du Léard, **deux sites ont été étudiés** :

- une extension au Sud de la ZA du Léard II existante : le PLU de Thouarcé affichait une zone 1AUy, dont 7 240 m² font actuellement l'objet de travaux. Il ne restait plus qu'1 ha mobilisable dans cette zone à urbaniser ;
- une 3^e tranche de l'autre côté de la RD : le PLU de Faveraye-Mâchelles affichait une zone à urbaniser 1AUy d'une superficie de 2,6 ha le long de la RD.

L'aménagement d'un « nouveau site » côté Faveraye-Mâchelles a semblé moins pertinente que l'extension en continuité de la ZA existante pour les raisons suivantes :

- absence de réseaux secs et humides et contraintes techniques pour son raccordement futur au réseau d'assainissement collectif ;
- nécessité de sécuriser le carrefour pour le trafic poids-lourds et véhicules ;
- parcelle récemment plantée en vignes.

Croisement du réseau d'assainissement collectif avec les zonages du PLU étudiés au niveau de la ZA du Léard (2 scénarii côté Thouarcé et côté Faveraye-Mâchelles)



L'impact sur les AOP viticoles a également été étudié, avec un moindre impact côté Faveraye-Mâchelles, tandis qu'en extension côté Thouarcé, une importante superficie de Coteaux du Layon est concernée. Toutefois, cet impact était déjà intégré pour partie dans le document d'urbanisme en

vigueur du PLU de Thouarcé (avec la délimitation de la zone 1AUy et un permis d'aménager délivré en mai 2011 sur l'ensemble du site).

Cf. détail de l'argumentaire partie 6.2 Zooms par site principalement concerné par les AOP

L'équilibre des impacts et bénéfiques des choix de localisation a mis en évidence l'intérêt d'étendre sur site la ZAE du Léard II et de reclasser en zone agricole la réserve foncière côté Faveraye-Mâchelles.

L'objectif de mobilisation de 4,9 hectares (0,35 ha/an) dans deux zones d'activités du territoire communal permet de maintenir une offre de proximité pour des petites industries, artisans et services.

L'objectif foncier maximum de 4,9 ha devrait générer une consommation foncière de +79% par rapport à la consommation foncière passée. La consommation foncière projetée est certes supérieure à la période passée avec un équivalent sur les dix dernières années de moins de 2 ha (0,2 ha / an).

Néanmoins, les besoins se sont accélérés depuis 2020, avec la fin du stock de foncier dans l'intégralité des zones urbaines à vocation d'activités.

Ce besoin est justifié au regard :

- de la nécessité inhérente au développement économique d'avoir un stock de foncier viabilisé ;
- d'opérer le transfert d'au moins deux établissements depuis le centre-ville de Thouarcé (garage et bâtiments de stockage présents dans le périmètre d'OAP « centre-ville ») ;
- du choix de déclasser les réserves foncières de 4 ZAE, sur une superficie de 9,3 ha de zones U et à urbaniser à vocation de développement économique (5 ha si on exclut le POS de Faye d'Anjou) : ZA des Gabories à Champ-sur-Layon (1Auya et 2AUya), ZA du Léard à Faveraye-Mâchelles (1AUya), ZA des Ruelles (Uy), ZA de la Minée (1Nay).

Décompte des zones AU des PLUs communaux qui seront déclassés dans le PLU		
ÉCONOMIE (en ha)	CHAMP	3,6
	FAYE D'ANJOU	1,2
	FAVERAYE-MACHELLES	2,6
	RABLAY-SUR-LAYON	0,0
	THOUARCE	2,0
	<i>TOTAL Surfaces</i>	<i>9,3</i>
	Ajout superficie THOUARCE	3,1
	SOLDE Surfaces	6,2

Globalement, le PLU limite les ponctions agricoles et opère un déclassement important de réserves foncières (développement économique).

Les élus font également le choix de faire évoluer le règlement des zones économiques afin de faciliter l'optimisation de ces tissus (plus d'entreprises sur une surface moindre en évitant notamment les délaissés inutiles) : par exemple normes de stationnement plus contraignantes sur les zones 1AUy, assouplissement des règles d'implantation,...

Besoins d'équipements/infrastructures : une baisse de 87% de l'objectif de consommation foncière par rapport à la période passée

La consommation foncière pour réalisation d'équipements/infrastructures a été minime ces dernières années et a concerné quelques projets d'équipements (déchetterie, voiries internes d'opérations).

A l'horizon 2035, les besoins se concentrent uniquement au niveau de deux emplacements réservés : extension du cimetière de Champ-sur-Layon et extension du parc animalier (zone NL3), pour une superficie totale de 0,21 ha.

Aucun besoin n'est mobilisé pour la création-extension d'équipements publics impactant des zones agricoles ou naturelles.

Plusieurs zones ont d'ailleurs été déclassées : la zone 2AUe à Mâchelles (-0,85 ha par rapport au PLU de Bellevigne-en-Layon), ainsi qu'un projet d'extension d'une zone d'équipement à Faye (-2,3 ha si l'on intègre les superficies du POS de Faye d'Anjou).

Décompte des zones AU des PLUs communaux		
ÉQUIPEMENT (en ha)	CHAMP	0,0
	FAYE D'ANJOU	2,3
	FAVERAYE-MACHELLES	0,8
	RABLAY-SUR-LAYON	0,0
	THOUARCE	0,0
	TOTAL Surfaces	3,1

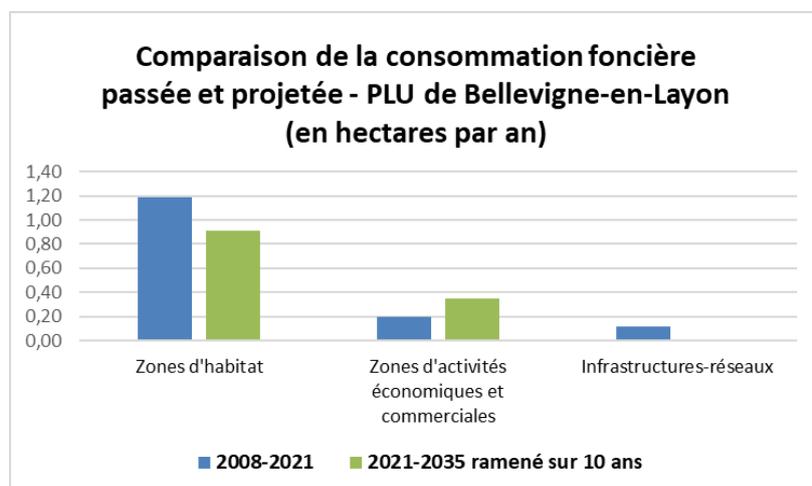
L'objectif de limitation de la consommation foncière au regard des besoins en d'équipements/infrastructures est donc très prononcé, passant de 0,19 ha /an sur la période des dix dernières années à 0,02 ha / an sur la période 2021-2035, soit **un objectif de - 87% de la consommation foncière**.

2.2 JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PROJETEE GLOBALE

Finalelement, les objectifs fonciers totaux devraient générer une consommation foncière de 17,9 ha soit 1,28 ha par an (période 2021-2035), inférieure aux 1,5 ha/an de la période 2008-2021.

Sur la base de ces ratios annuels, cela génèrerait une baisse de 15% par rapport à la consommation foncière des dix dernières années précédant l'arrêt du PLU (2008-2021).

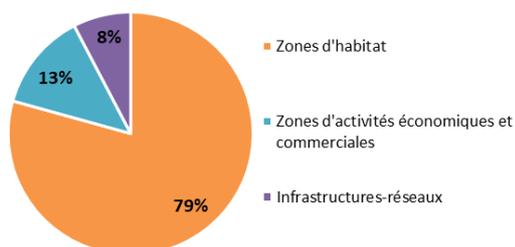
Ce calcul ne tient pas compte des efforts supplémentaires importants réalisés ou anticipés par la commune de Bellevigne-en-Layon, évoqués précédemment.



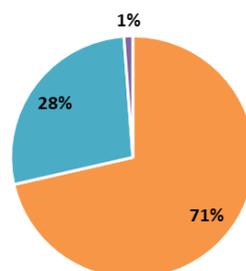
Pour faciliter la comparaison, les périodes suivantes ont été rapportées sur 10 ans : période 2008-2021 et période 2021-2035, avec une superficie consommée annuellement.

Par ailleurs, la comparaison de la répartition de la consommation foncière (passée et projetée) met en évidence une part plus importante de foncier projeté à destination du développement économique.

Répartition de la consommation foncière passée sur la période 2008-2021



Répartition de la consommation foncière projetée sur la période 2021-2035



Période	Zones d'habitat		Zones d'activités économiques et commerciales		Infrastructures-réseaux		Total		
	Superficie (ha)	Superficie annuelle	Superficie (ha)	Superficie annuelle	Superficie (ha)	Superficie annuelle	Superficie (ha)	Superficie annuelle	
Consommation d'espace passée	2008-2021	15,48	1,19	2,54	0,20	1,49	0,11	20	1,50
	Consommation d'espace 2008-2021 ramenée sur 10 ans	11,91	1,19	1,96	0,20	1,15	0,11	15,01	1,50
Consommation d'espace projetée	2021-2035 ramené sur 10 ans		0,91		0,35		0,02		1,28
Objectif de limitation de la consommation foncière			-23%		79%		-87%		-15%

Sur la période 2021-2035, les surfaces mobilisées sont respectivement de :

- 12,8 ha pour l'habitat,
- 4,9 ha pour le développement économique,
- 0,21 ha pour les infrastructures et réseaux.

Soit un total de 17,9 ha à l'horizon 2035.

3 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 VISION GENERALE

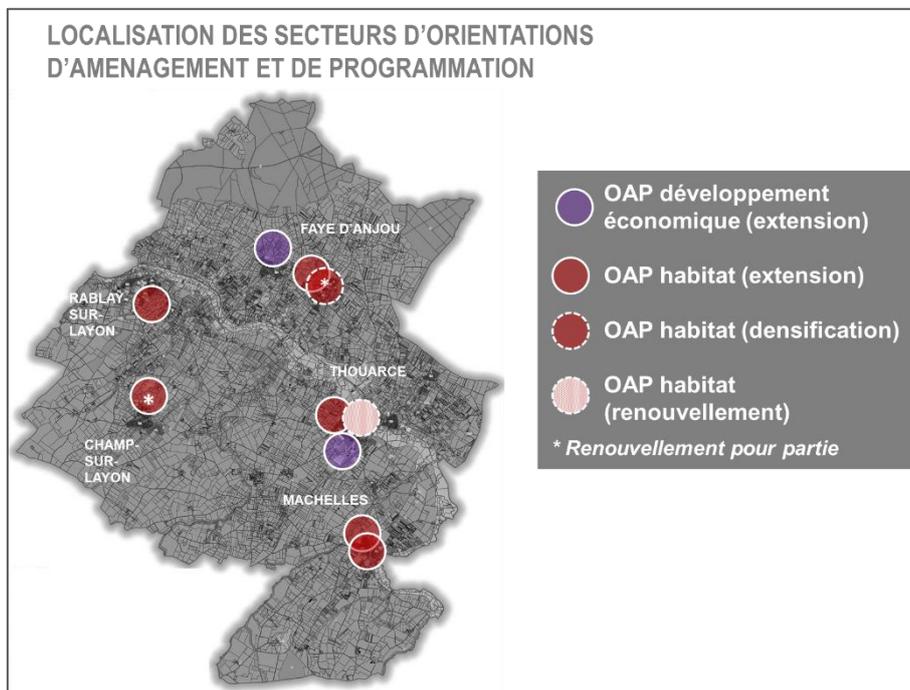
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondent à des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps au sein du territoire communal.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLU en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En effet, en complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitat et d'activités économiques.

Au final, tous les bourgs du territoire communal sont concernés par des OAP, au travers de 10 périmètres, à savoir :

- 8 avec une vocation résidentielle pure ou mixte ;
- 2 concernant l'extension et/ou l'aménagement de zones d'activités (Léard et Minée).

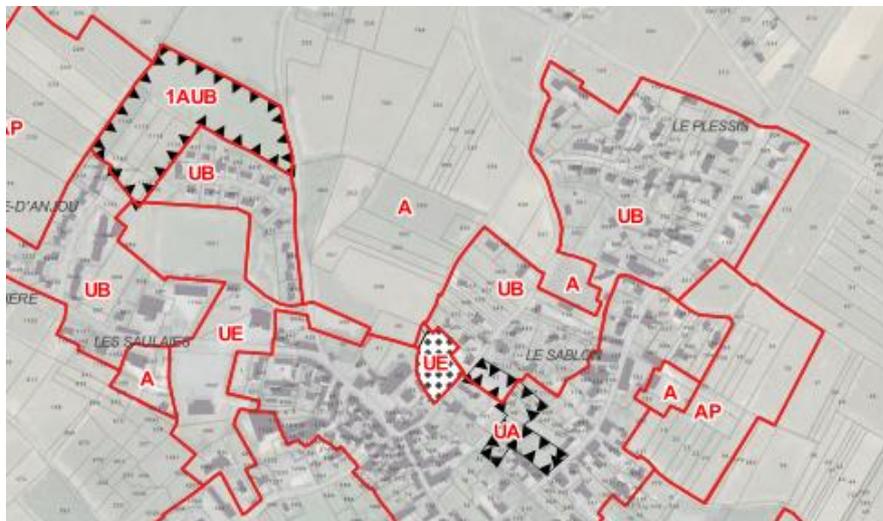
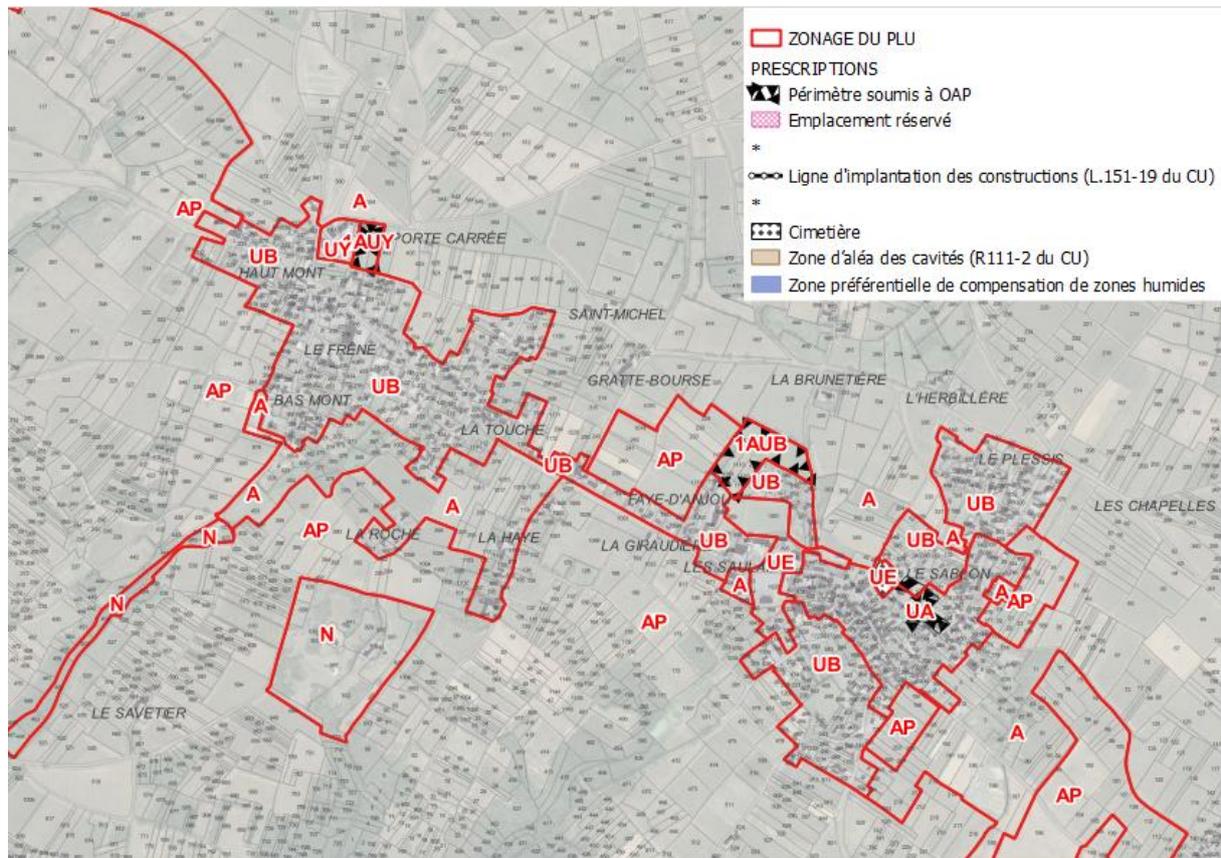


Ils se superposent à la délimitation du zonage, correspondant :

- à l'ensemble des sites inscrits en 1AUB et 1AUY au plan de zonage, en tant que secteurs d'extension urbaine en continuité des réseaux et tissus urbains existants ;
- aux principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UB) au plan de zonage dont l'évolution nécessite un encadrement.

La zone inscrite au plan de zonage en 2AUB au PLU n'est pas concernée par une OAP.

FAYE D'ANJOU



Faye d'Anjou, deuxième bourg le plus « peuplé » de la commune, comporte trois secteurs de développement stratégique : deux sites à vocation résidentielle avec un cœur d'îlot en zones UA/UB et une zone d'extension 1AUB, ainsi que l'extension de la ZA de la Minée classée en 1AUy.

Les périmètres des différents sites ont évolué dans le temps d'élaboration du PLU.

OAP rue des Combattants

Le site en cœur de bourg est apparu tardivement comme stratégique, même si les gisements fonciers étaient déjà identifiés. Le croisement de l'élaboration du PLU avec la révision du zonage d'assainissement a mis en évidence l'opportunité d'organiser ce secteur et de l'étendre à l'ancienne

stabulation. Ce secteur fait l'objet d'une OAP « rue des combattants », avec un objectif de 11 logements.

OAP de La Brunetière

La zone d'extension 1AUB dit « La Brunetière » a fait l'objet d'une création de ZAC en janvier 2013 (concession d'aménagement confiée à Alter cités en 2014).

Le périmètre portait initialement sur une superficie de 6,4 ha. Il avait fait l'objet d'un concours d'urbanisme en 2011 pour déterminer les limites de la ZAC et les premiers grands principes d'aménagement.

Depuis, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une investigation de terrain relative à la présence et à la caractérisation de zones humides a mis en évidence une forte présence de zones humides surtout en partie Nord du périmètre de la ZAC. Cela a bien confirmé la nécessité de réduire sa superficie finale à 2,2 ha (6,4 ha initialement en zone 1NA du POS).

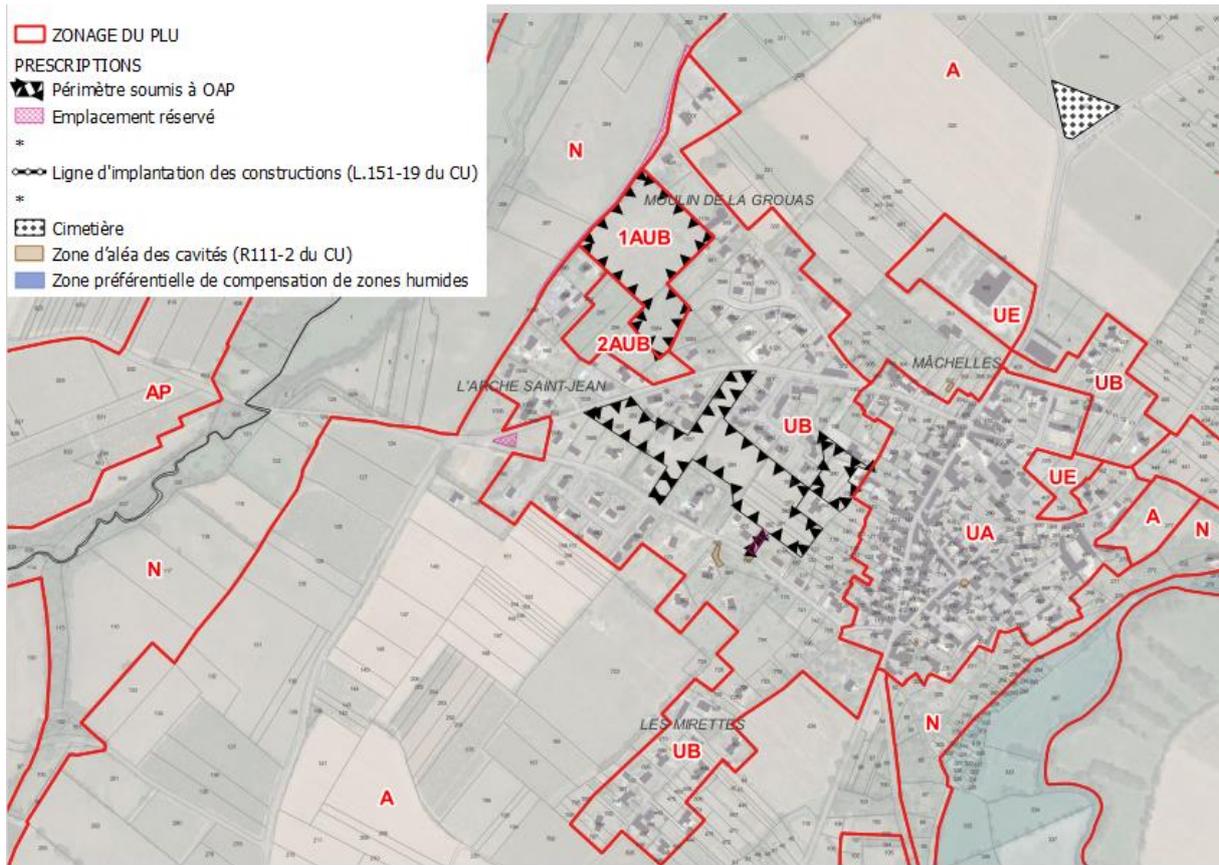
Au final, entre les deux périmètres d'OAP, la production de logements dans ce secteur répond à 17% des besoins en logements de la commune (objectif de 43 sur un total de 250 logements).

OAP ZA de la Minée

S'agissant de la ZA de la Minée, la première tranche étant finalisée et commercialisée, la volonté des élus est de réaliser une 2^e tranche.

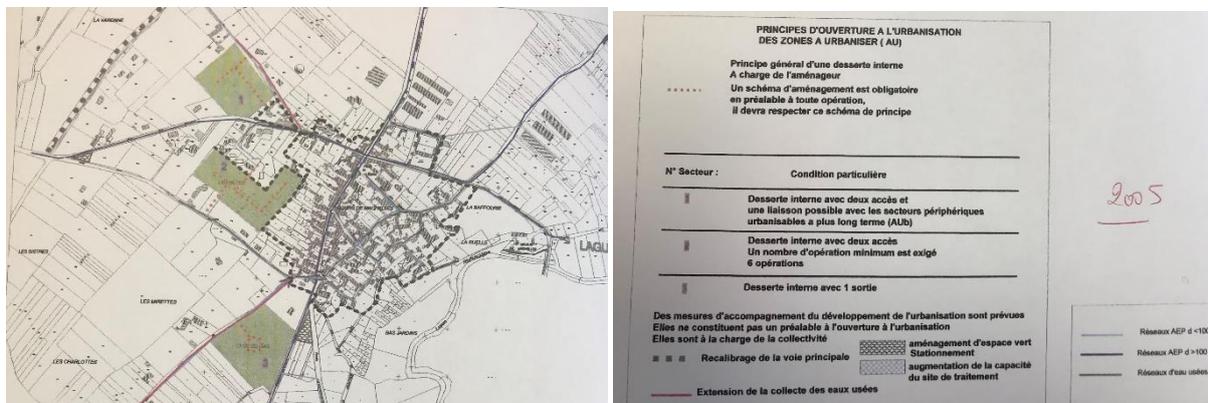
Le périmètre n'a toutefois pas été étendu à son maximum. Le POS prévoyait une superficie de 1,8 ha. Le PLU n'en retient que 0,7 ha, compte tenu du potentiel d'extension stratégique également programmé au niveau de la ZA du Léard de Thouarcé.

MACHELLES



L'élaboration du PLU de Bellevigne-en-Layon hérite d'un PLU communal de Faveraye-Mâchelles datant de 2005, qui organisait déjà la densification du cœur de bourg.

La révision de ce même PLU communal en 2013 a permis d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur pour assurer la programmation publique de logements au niveau de « l'Arche Saint-Jean ». Il s'est avéré qu'entre 2005 et 2013, un seul lotissement a été construit, et les propriétaires du cœur de bourg étaient toujours réticents à s'organiser ensemble pour lancer une opération de logements comme prévu par les principes d'ouverture à l'urbanisation des zones AU du PLU.



PLU de 2005 de Faveraye-Mâchelles



PLU de 2013 de Faveraye-Mâchelles

Suite à la révision du PLU de 2013, la commune a acquis un terrain rue de l'Arche Saint-Jean et le portage de l'opération a été confié Alter cités en 2014 (concession d'aménagement), avec un accord trouvé avec un propriétaire (sa parcelle ferait la connexion avec le lotissement privé rue de l'Arcison).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, de nombreuses discussions ont eu lieu sur le maintien à la fois :

- d'un secteur en cœur de bourg portant sur 17 parcelles et appartenant à 12 propriétaires différents, situés entre les rues des Moulins et des Fours à Chaux. Certains îlots peuvent partir avant 2035, mais pas tous, compte tenu de la complexité du secteur ;
- d'un espace enclavé en arrière front de la rue des Moulins (2AUb), pour lequel les propriétaires ne sont toujours pas vendeurs malgré des échanges réguliers avec les élus. C'est la raison pour laquelle ce secteur était classé au PLU de 2013 en zone à urbaniser de long terme, en 2AU ;
- de la zone à urbaniser de l'Arche Saint-Jean, la seule dont l'ouverture à l'urbanisation est garantie à court et moyen terme.

OAP de centre-bourg

Ce secteur de cœur de bourg reste stratégique dans le cadre du PLU 2021-2035, compte tenu de la nécessité de modérer la consommation foncière du territoire communal et de la grande proximité de centralité de Mâchelles. Il est considéré en extension urbaine (hors enveloppe urbaine, d'après la délimitation du SCoT de Loire en Layon), même s'il se situe en cœur de bourg...

Néanmoins, si ce secteur est extrêmement pertinent d'un point de vue urbain, sa comptabilisation dans les objectifs fonciers du PLU pose davantage de questions compte tenu de rétention foncière très importantes et d'une pression foncière locale modérée. Les élus visent une probabilité d'urbanisation, en totalité, à long terme au-delà de l'échéance du PLU sur la totalité du secteur.

L'outil de l'OAP reste, dans tous les cas, indispensable pour garantir l'urbanisation d'un secteur de maîtrise foncière privée aussi morcelé. Les évolutions suivantes ont été apportés :

- l'OAP de 2005 a donc été étendue et individualise plusieurs grands îlots, avec des densités, des conditions de desserte et des principes paysagers bien spécifiques, passant de 1,4 ha dans le PLU de Faveraye-Mâchelles de 2005 à 2,2 ha dans le PLU de Bellevigne-en-Layon ;

- le zonage a été reclassé en zone urbaine, compte tenu de la présence d'une partie des réseaux ;
- les accès Nord et Sud ont également été adaptés voire repositionnés pour faciliter les sorties d'opérations.

OAP de l'Arche Saint -Jean

L'OAP de l'Arche Saint-Jean reprend les principes d'aménagement préalables arrêtés par les élus dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle confiée à Alter cités (zone 1AU créée dans le PLU de 2013). Une connexion a toutefois été créée avec la zone 2AUb.

Ce secteur permet d'assurer une continuité dans l'offre de logements, le bourg ne disposant plus de terrains nus individuels ou issus de lotissements.

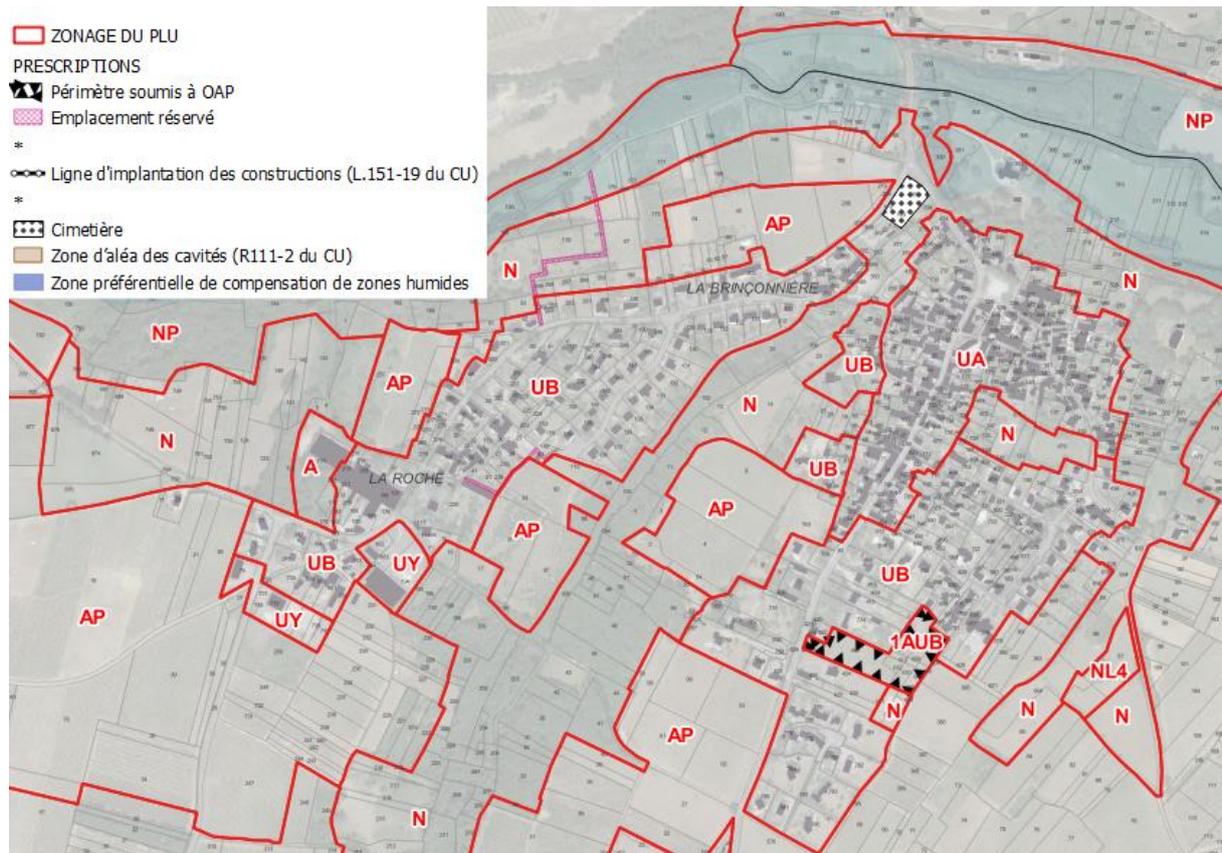
Les élus souhaitent maîtriser les coûts et la typologie de l'offre, pour proposer des logements plus diversifiés.

Au final, les trois sites ont été maintenus, malgré un léger « surdimensionnement » foncier. Celui-ci s'explique par la nécessité et l'opportunité du PLU de pouvoir encadrer les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cœurs d'îlots à forte dureté foncière.

Le PLU garantit la densité urbaine produite dans le bourg de Mâchelles, dans la mesure où 24% de la production de logements est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectif de 60 sur un total de 250 logements).

Cette offre reste inférieure à celle du bourg de Thouarcé, lequel affiche un objectif de 75 logements sur un total de 250 logements (prise en compte des 32 logements à venir de la 3^e tranche des Cailleteries).

RABLAY-SUR-LAYON



Le bourg de Rablay-sur-Layon comportait initialement deux secteurs stratégiques de développement, l'un enclavé au plus proche du centre historique (entre les rues Saint-Vincent et Neuve) et l'autre au Sud de l'école et du bourg.

Ce premier secteur a finalement été classé en zone naturelle, les accès au site n'étant finalement pas possibles depuis la rue Saint-Vincent (virages et talus) ou depuis la rue Neuve (accès depuis un jardin classé en emplacement réservé et laissant une largeur de passage trop étroite).

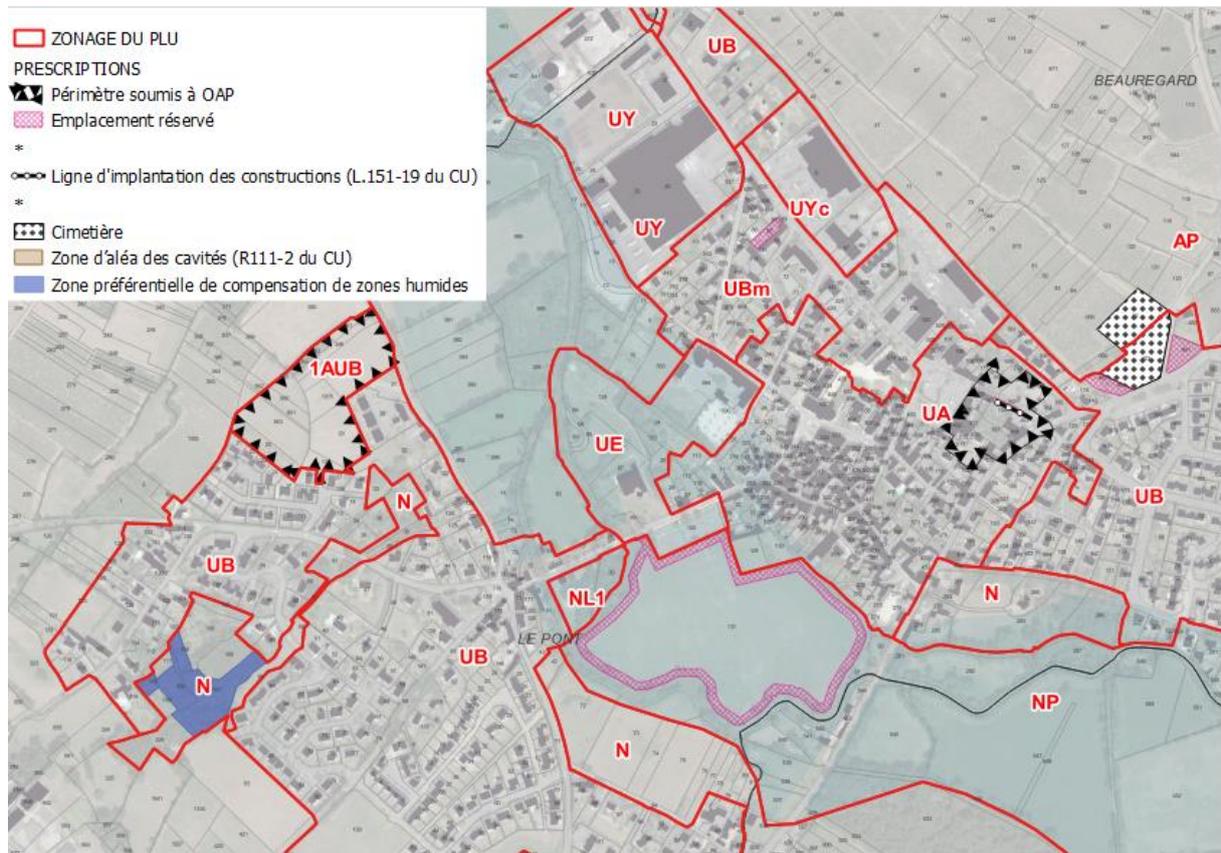
OAP Les Sablonnettes

La zone 1AUB au Sud du bourg a été maintenue par rapport au PLU communal. Le PLU apporte quelques adaptations à la marge de l'OAP (réflexion engagée en 2019 avec le CAUE de Maine-et-Loire).

Au final, il s'agit du seul site à urbaniser du bourg, d'une superficie modérée (0,8 ha) et de maîtrise foncière privée.

La production de logements dans ce secteur répond à 5% des besoins en logements de la commune (objectif de 14 sur un total de 250 logements).

THOUARCE



Le point de départ de la réflexion dans le cadre du PLU a été de reconsidérer l'ensemble des secteurs classés au PLU de Thouarce en vigueur, en particulier les zones à urbaniser. La municipalité a croisé en permanence les enjeux et sensibilités (environnementales-paysagères, viticoles,...), le respect des exigences liées au statut de bourg d'équilibre, tout en tenant compte du caractère rural du bourg.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, de nombreuses discussions ont eu lieu sur l'équilibre entre :

- l'urbanisation en cours de la 3^e tranche des Cailleteries. Si une dizaine de lots est en travaux, le PLU de Bellevigne-en-Layon intègre la réalisation à venir de 32 lots supplémentaires ;
- un secteur de renouvellement urbain portant sur 16 parcelles et appartenant à 10 propriétaires différents, situés entre la place du Champ de Foire à l'Ouest, la rue Victor Hugo au Nord et la rue Rabelais à l'Est. Seuls quelques îlots pourraient être recomposés avant 2035, mais pas tous, compte tenu de la complexité du secteur. Une densité de logements de 40 à 70 logements a été fixée dans ce secteur à forte enjeu de recomposition urbaine ;
- la zone à urbaniser du Clos de fontaine, dont le portage de l'opération a été confié Alter cités (concession d'aménagement) ;
- une zone à urbaniser à long terme à l'Ouest de la 3^e tranche des Cailleteries.

L'élaboration du PLU a permis de remettre à plat cet équilibre.

Des investigations de terrain relatives à la présence et à la caractérisation de zones humides a mis en évidence une forte présence de zones humides dans la zone à urbaniser à l'ouest des Cailleteries et une présence en limite de la zone à urbaniser Clos de fontaine.

Cela a confirmé la nécessité de :

- déclasser la zone à urbaniser proche des Cailleteries (-1,3 ha) ;
- réduire la superficie de la zone à urbaniser Clos de fontaine passant de 11,6 ha dans le PLU de Thouarcé à 2,4 ha dans le PLU de Bellevigne-en-Layon.

OAP Centre-ville

Ce site en centre-ville est apparu tardivement comme mobilisable, compte tenu de la complexité des deux îlots et de la diversité des enjeux associés.

Les discussions sur l'élargissement de la rue Victor Hugo et le projet de vente d'un ancien chai place du Champ de foire ont confirmé la nécessité de gérer les projets connus tout en gardant une vision prospective suffisante et nécessaire sur du plus long terme.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP « Centre-ville de Thouarcé », avec une densité de logements comprise entre 40 et 70 logements à l'hectare.

Le choix a été fait de se tenir à cette densité, sans imposer de nombre de logements, compte tenu de la forte complexité du site. Ce secteur est également conditionné par le transfert de deux bâtiments d'activités vers d'autres sites (ZA du Léard et/ou de la Minée par exemple).

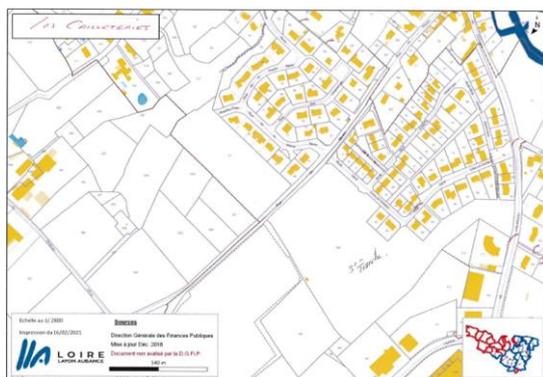
OAP Clos de fontaine

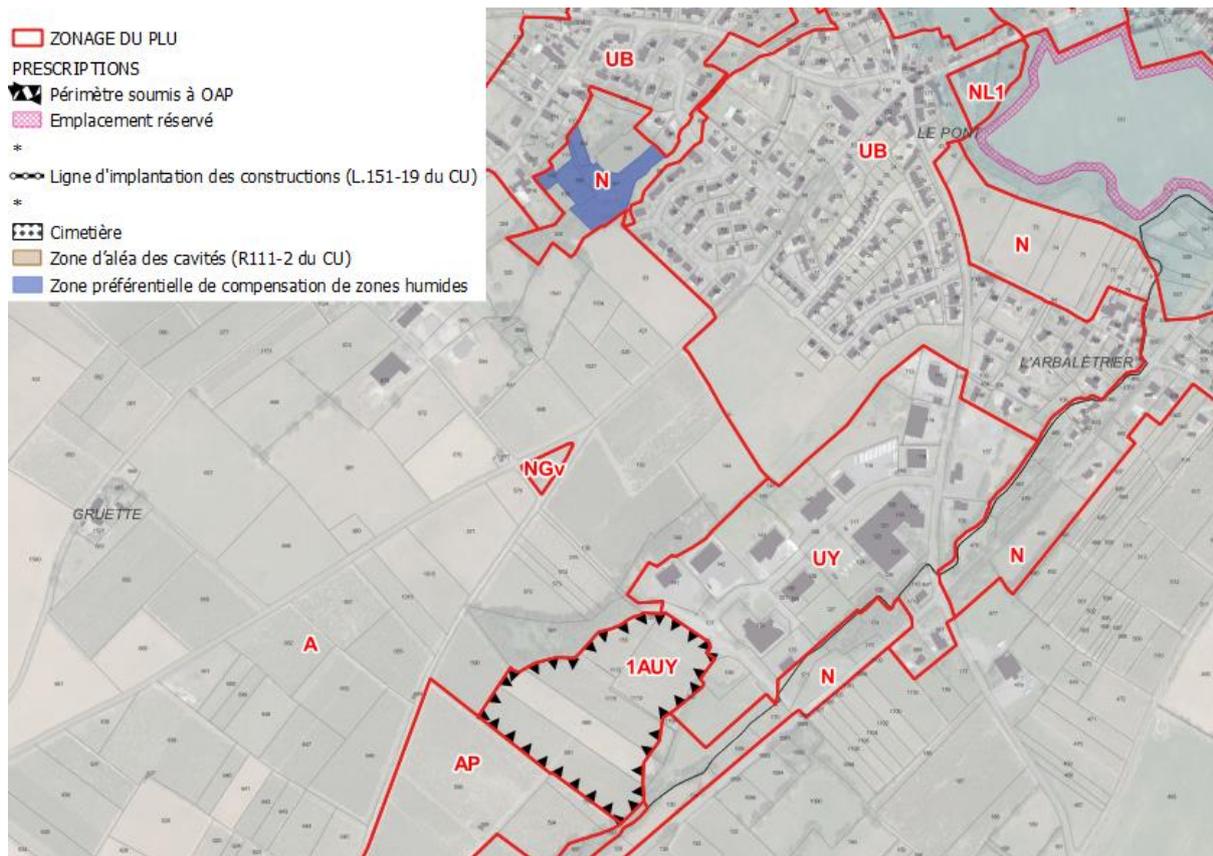
La zone à urbaniser du Clos de Fontaine constitue la continuité des aménagements déjà réalisés dans le secteur : site de la gendarmerie et lotissement rue Roger Gourdon.

Toutefois, la commune envisageait initialement de développer un programme de logements dans ce secteur, avec un périmètre cinq fois plus grand (11,6 ha)

La réflexion a également anticipé un besoin éventuel de transfert-extension d'un équipement dans le cadre de la restructuration du centre hospitalier Layon Aubance. Ceci reste une hypothèse, dans la mesure où les intentions du groupe ne sont pas encore connues.

Par ailleurs, la 3^e tranche des Cailleteries fait l'objet d'un aménagement en cours (10 lots en cours de construction) et 30 à venir. C'est la raison pour laquelle aucune OAP n'a été formalisée sur ce secteur, lequel est classé en zone UB au plan de zonage. Ci-dessous la délimitation du secteur des Cailleteries et le découpage parcellaire préférentiel des lots.





cf. partie 2.1 Justification relative aux besoins de développement économique et d'équipements/infrastructures

Au final, entre les deux périmètres d'OAP et la 3^e tranche des Cailleteries, la production de logements dans ce secteur répond à 30% des besoins en logements de la commune (objectif de 75 sur un total de 250 logements).

OAP ZA du Léard

Pour rappel, le choix de l'extension de la ZA du Léard II a été arbitrée en faveur de la continuité Sud plutôt que sur un nouveau site à l'Est de la RD (zone à urbaniser inscrite dans le PLU de Faveraye-Mâchelles). Pour cela, la grille d'analyse suivante a été appliquée :

- l'accessibilité routière,
- la présence des réseaux (eau potable, assainissement) et de la faisabilité technique de raccordement ;
- les dynamiques viticoles en cours et de la prise en compte des appellations.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, intégrant un potentiel d'une dizaine de lots. Parmi ces lots, deux parcelles seront nécessaires pour relocaliser les activités présentes dans les deux îlots à restructurer du centre-ville (OAP centre-ville de Thouarcé).

La zone 1AUb du PLU de Thouarcé a également été redélimitée suite à une investigation de terrain (recherche de la présence de zones humides). Cela a nécessité le report d'une partie de cette zone pré-existante vers une emprise à l'Ouest de cette zone humide.

3.3 OAP RELATIVES AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET MIXTE

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les 8 périmètres d'OAP à vocation résidentielle correspondent à l'ensemble des sites inscrits en zones 1AUb et de plusieurs sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA et UB) du plan de zonage, à l'exception des zones 2AUb (seul le site dans le bourg de Mâchelles est concerné).

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce 3 du dossier de PLU qui contient les OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les principaux enjeux d'aménagement ;
- Des principes d'aménagement écrits spécifiques à chaque site,
- Un schéma qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter. L'appréciation de ces principes est réalisée dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP ;

Les orientations définies dans chacune des OAP locales permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP locales varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Finalement, les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir :

- les enjeux de développement durable du territoire,
- de réduction de la consommation foncière,
- de prise en compte du patrimoine bâti et végétal,
- de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre),
- de développement économique,
- de mixité sociale et fonctionnelle
- et de réduction des obligations de déplacements.

Caractéristiques des OAP

Dans un premier chapitre, le document d'OAP récapitule les objectifs minimums de logements à produire, dont l'objectif de logements locatifs sociaux.

Un phasage est également défini entre les 8 périmètres répartis entre les 5 bourgs, en intégrant la finalisation de la 3^e tranche des Cailleteries (32 logements à venir) à Thouarcé.

Le volet « vocation et programmation » apporte des précisions sur la programmation de logements (nombre et nature des logements, densités brutes attendues), la qualité urbaine et les conditions d'aménagement des îlots, notamment au regard de la capacité des réseaux.

La délimitation des îlots a vocation à préciser des principes d'aménagement localisés sur le site.

Le volet « accès et desserte » est détaillé dans la mesure où ressort une volonté forte de maîtrise des flux automobiles (notamment en traversée) et de renforcement des solutions de mutualisations du stationnement.

Tous les périmètres d'OAP sont desservis par une voie traversante (pas d'impasse), même si les flux automobiles peuvent être maîtrisés (voie à sens unique, issue réservée).

Enfin, le volet « principes paysagers et de gestion environnementale » intègre les enjeux d'insertion paysagère, de limitation de l'imperméabilisation et de renforcement de la trame verte urbaine, ainsi que d'amélioration du cadre de vie et de lutte contre le réchauffement climatique dans des opérations de plus en plus denses.

3.4 OAP RELATIVES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Caractère et localisation

Adaptés aux caractéristiques de chacun des deux sites concernés, les OAP relatives au développement économique sont destinées à accueillir une partie du développement futur du territoire communal en matière d'activités économiques.

2 sites sont concernés par ces OAP et concernent deux des six zones d'activités. Il s'agit de :

- la zone d'activités du Léard à Thouarcé ;
- la zone d'activités de la Minée à Faye d'Anjou.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Ces OAP sont volontairement moins précises sur le volet urbanisation que ne le sont les autres OAP relatives au développement résidentiel.

Il est difficile de prévoir le nombre de lots devant être découpés dans ces futures zones d'activités, ni même une quelconque densité d'emplois à l'hectare.

Les principes d'aménagement s'énoncent en termes :

- d'accessibilité et de desserte des sites.
Les deux OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles (poids-lourds et véhicules légers) et pour assurer la desserte interne du secteur concerné ;
- de qualité paysagère et environnementale.
Les 2 OAP identifient les éléments environnementaux et paysagers à protéger ou à planter.
Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des composantes bâties et paysagères identifiées au plan de zonage.

4 CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

4.1 PRINCIPAUX CHANGEMENTS PAR RAPPORT AUX ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Le PLU de Bellevigne-en-Layon succède à 4 documents d'urbanisme communaux et un ancien plan d'occupation des sols (actuellement en règlement national d'urbanisme).

L'élaboration de ce PLU conduit à une harmonisation des règles applicables à l'échelle de l'ensemble du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales.

Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLU par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire bellevignois.

Ces changements majeurs sont développés ci-après.

Une harmonisation et clarification des règles applicables

Le règlement écrit cherche à clarifier les règles applicables auprès des pétitionnaires et à faciliter le travail des services instructeurs.

Le lexique réglementaire

Le règlement comporte un **lexique réglementaire** (dans les annexes du règlement).

Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, certaines définitions ont été précisées, ajoutées ou supprimées, en s'appuyant largement sur le lexique national d'urbanisme, ainsi que sur les destinations et sous-destinations, modifiées par la loi Alur dans leur nombre et leur définition.

Des termes utilisés dans le règlement et les OAP ont été précisés (annexe, dispositif technique, hauteur, logement intermédiaire, voie partagée, etc.).

La clarification des destinations interdites/autorisées par zone

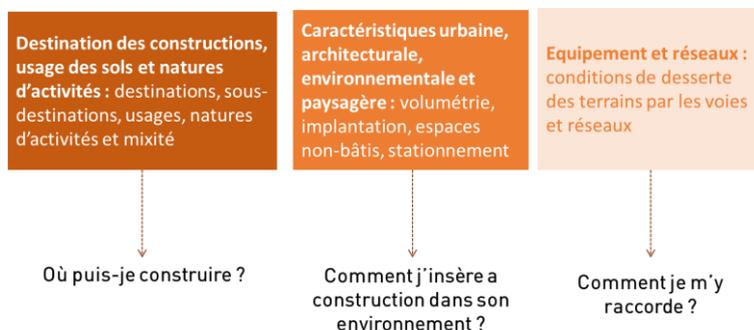
En préambule de la partie 1 « Destination des constructions, usage des sols, nature d'occupation » de chaque zone, un **tableau récapitulatif par destination et sous-destination** précise que ce qui interdit, autorisé sous condition et autorisé.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles		✓	
	Exploitations forestières	✓		
Habitation	Logements			✓
	Hébergements			✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition.			✓

La structuration du règlement écrit et graphique

Structuration générale

Le PLU intègre la nouvelle forme de règlement (R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme). Pour rappel, la structure du règlement évolue largement par rapport aux POS et aux PLU, antérieurs au 1^{er} janvier 2016. Pour chaque zone, trois blocs sont conseillés, comme expliqué ci-dessous :



Le règlement écrit du PLU de Bellevigne-en-Layon adapte légèrement la structure du règlement ci-dessus par souci de lisibilité. Il est ainsi structuré en quatre grandes parties :

- Des dispositions générales, guide d'utilisation du document, elles rappellent le champ d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie graphique et écrite) ;
- Bloc commun à l'ensemble des zones relatifs au stationnement, voirie, réseaux,...
- Par zone :
 - o Bloc « destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'occupation »
 - o Bloc « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères ».

Structuration retenue pour le règlement du PLU du Bellevigne-en-Layon

DISPOSITIONS GENERALES

POUR L'ENSEMBLE DES ZONES DU TERRITOIRE COMMUNAL : Stationnement Desserte par la voirie Desserte par les réseaux Performances énergétiques	
POUR CHAQUE ZONE : Destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'occupation	POUR CHAQUE ZONE : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les articles relatifs aux **stationnement, voirie, réseaux et performances énergétiques** font désormais **l'objet de dispositifs communs**, dans la mesure où ils concernent toutes les zones et sont adaptées aux vocations, bien plus qu'aux zones en tant que tel.

Ainsi, la lisibilité générale de la structure proposée pour le règlement ainsi que la clarification de certains sujets (comme par exemple, les destinations des constructions) s'en trouvent améliorées.

Détail du bloc commun applicable à l'ensemble du territoire : condition de desserte par la voirie et condition de desserte par les réseaux

Article	Objet	Paragraphes	
1	Stationnement	Stationnement des véhicules motorisés	
		Stationnement des cycles	
2	Desserte par la voirie	1	Accès
		2	Voirie
3	Desserte par les réseaux	1	Eau potable
		2	Eaux usées
		3	Eaux pluviales
		4	Réseaux divers
		5	Ouvrages spécifiques
4	Performances énergétiques		

Détail des règles applicables par zone

Article	Objet	Paragraphes			
1	Destinations des constructions, usages des sols, nature d'occupation	1	Destinations et sous-destinations		
		2	Usages, affectations et types d'activités		
2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	1	Implantation des constructions	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques</i>	
				<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	
				<i>Sur une même propriété</i>	
		2	Emprise au sol		
		3	Hauteur		
		4	Caractéristiques architecturales des		<i>Expression architecturale</i>
					<i>Façades</i>
			<i>Dispositifs techniques</i>		

			façades, des toitures et des clôtures	<i>Toitures</i>
		5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions	<i>Coefficient d'espace vert</i> <i>Voiries, desserte et aires de stationnement</i>

Règlement graphique

Le règlement graphique comprend 4 plans au 8000^e (les communes déléguées de Champ-sur-Layon et Rablay-sur-Layon sont communs) et 6 plans zoomés au 2000^e dont 2 pour Thouarcé.

Un autre changement important réside dans la conception graphique des plans de zonage qui intègre désormais des éléments graphiques :

- Les risques naturels sont reportés directement avec des aplats de couleur (atlas des zones inondables) ou des éléments ponctuels (zone d'aléa des cavités). Le recours à un indice particulier indiquant le risque inondation (i) n'a donc plus d'intérêt.
- Certains éléments graphiques n'apparaissent plus et renvoient aux annexes : zonages d'assainissement (remplacent les indices de zonage), vestiges archéologiques, etc.
- D'autres nouveaux apparaissent : protection des zones humides ou encore des éléments paysagers à protéger pour des motifs écologiques (L.151-23 du code de l'urbanisme).

4.2 DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION ET LA MIXITE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le PLU à travers ses outils (règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation) décline un aménagement cohérent à même d'optimiser/recomposer des tissus bâtis et en organisant le développement de nouveaux tissus bâtis.

Adaptation des règles d'implantation sur les parcelles

Les **règles d'implantation** cherchent à recréer des fronts urbains en complément de fronts historiques existants. Il en est de même pour les zones d'activités où les avants de parcelle sont optimisés.

De plus, l'assouplissement des opportunités de densifier dans les quartiers de faubourgs ou pavillonnaires est recherché. Le règlement permet de répondre à une densification plus forte, notamment des zones UB (démarches de type bimby).

> Des zones **UA** et **UB** pour préserver les tissus bâtis anciens et les faire évoluer et autoriser davantage de mixité et de densité



Zone UA (bourg de Thouarcé)



Zone UA (Rablay-sur-Layon)



Zone UA (Mâchelles)



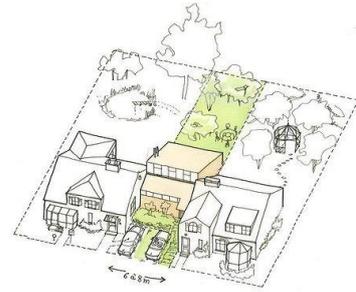
Zone UBm (Thouarcé)



2^e tranche des Cailleteries (Thouarcé)



Zone UB (autre bourg)



Densification en secteur pavillonnaire
Source : démarche bimby

Les outils mobilisés sont les suivants :

Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile	UA	UB (=1AUb)	UBm	UY (=1AUy)	UYc
Accroche sur rue (alignement)	✓				
Recul de 0 à 2m			✓		
Recul de 0 à 6m		✓			
Alignement ou recul de 5 m				✓	
Libre					✓

Règles d'implantation des constructions par rapport par rapport aux limites séparatives	UA	UB	UBm	1AUb	UY (=1AUy)	UYc
Sur limites si ordre continu, sinon sur au moins une limite séparative	✓					
Sur au moins une limite (autre limite recul min de 2 m)			✓			
Sur limites ou recul min de 2 m		- Bande de 20 m - Au-delà des 20 m (si h ≤ 3,5 m)		✓		
Sur limites ou recul min de 5 m					✓	
Libre						✓

Des règles de hauteur ont été spécifiées au niveau du bourg de Thouarcé, pour préserver les vues sur le coteau viticole. Pour le reste, les hauteurs restent inchangées par rapport au PLU communaux :

	UA	UB (=1AUb)	UBm	UY (=1AUy)	UYc
7 m + 1 m en cas de rdc commerces	✓	✓			
5 (vue sur coteau viticole) à 9 m			✓		✓
9 m				✓	



Zone UYc, au pied du coteau viticole de Thouarcé

Les élus souhaitent maintenir une mixité des fonctions dans les centres-bourgs et ne plus vider les fonctions économiques des bourgs. C'est la raison pour laquelle les fonctions :

- **agricoles-viticoles** sont encouragées, sous conditions strictes, tenant compte des besoins de regroupement de sites dans au moins un des bourgs et de projets récents de micro-chais/ activités de vente directe à même de valoriser la dimension patrimoniale, touristique et économique des bourgs ;
- **commerciales**. Le choix initial de périmètre de préservation de diversité commerciale dans la zone UA du bourg de Thouarcé a été abandonné pendant la démarche d'élaboration du PLU.

La volonté était d'avoir un outil simple d'application, en comptabilité avec le SCoT, à savoir de n'autoriser les commerces de plus de 400 m² de surface de vente que dans la zone commerciale de Thouarcé (UYc).

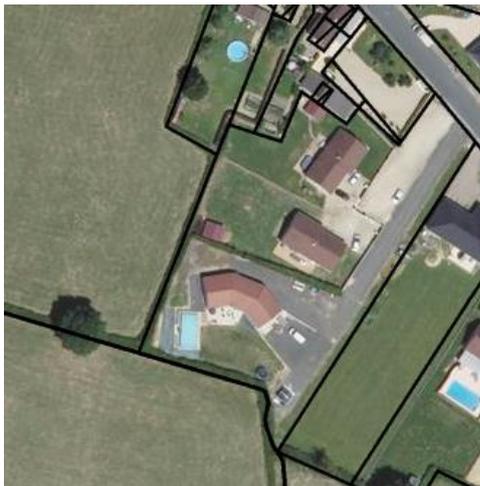
Les élus souhaitaient également répondre à d'autres préoccupations :

- Eviter le transfert de commerces de bouche en entrée de ville à Thouarcé
- Faciliter l'installation d'artisans/commerçants type esthéticienne, coiffeur,... en zone UB.

Optimisation du foncier nécessaire à l'aménagement des dessertes routières

Le PLU de Bellevigne-en-Layon propose une avancée importante en matière de création de voiries, permettant de limiter fortement les emprises foncières démesurées en cas de lotissement avec placette de retournement ou en cas de multiples accès de parcelles.

Ainsi, le règlement prévoit que les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage). La création d'un accès commun va donc encourager les permis d'aménager et donc une optimisation du foncier.

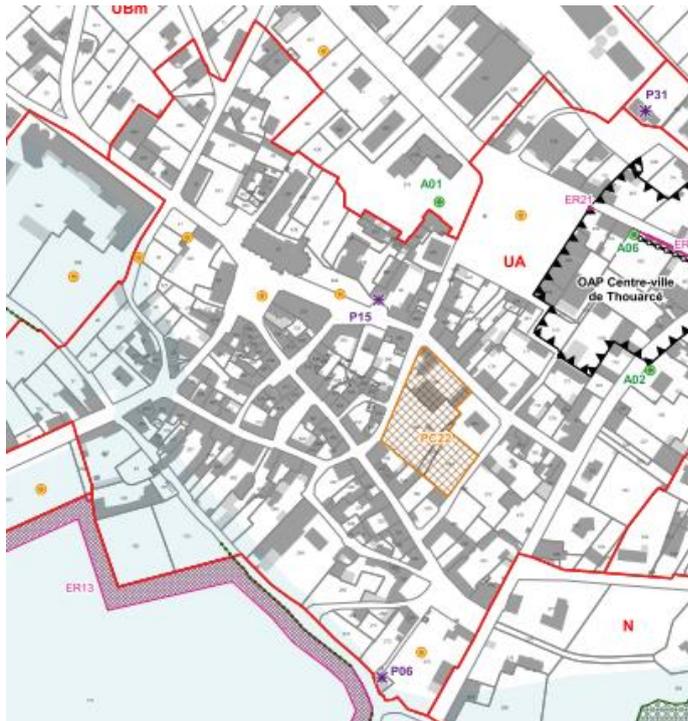


Exemple à éviter d'accès non mutualisés de parcelles contiguës (exemple hors Bellevigne-en-Layon)

Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse sont encadrées strictement, au-delà d'une certaine superficie d'opération desservant plus de 6 logements (en cas d'impossibilité technique).

Des normes de stationnement sont précisées à la fois pour la destination logements qui distingue les logements selon leur superficie avec un rapport de 1 place à minimum 1 place.

La mutualisation des places est encouragée dans les secteurs UA et UB. Les parcs de stationnement de véhicules motorisés ouverts au public, inventoriés en phase diagnostic ont été reportés sur les plans de zonage (cf. extrait de plan de zonage ci-dessous). L'objectif est de réduire les normes de stationnement de 30% dans les zones UA et UB pour la sous-destination "logements" si la construction est située à moins de 300 m d'un parc de stationnement recensé au plan de zonage et si celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes.



Extrait du plan de zonage de Thouarcé, avec report des parcs de stationnement de véhicules motorisés ouverts au public

Informations

- Parc de stationnement de véhicules motorisés, ouvert au public (L.151-4 du CU)

Cette recherche d'adaptation de l'offre de stationnement répond à deux logiques : l'une de trouver des solutions alternatives de déplacement et l'autre d'économiser du foncier.

L'exigence est la même dans les zones d'activités et de manière générale les destinations à vocation d'activités (commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

- régulation des superficies de parking pour les salariés/visiteurs : maximum de la ½ de la surface de plancher des bâtiments ;
- régulation des superficies de parking des implantations commerciales (300 m² et au-delà de surface de plancher) : maximum de la ½ de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.

En sus d'un travail de repérage des haies, bosquets, boisements et arbres aux plans de zonage, le règlement écrit traduit cette exigence.

Coefficient de pleine terre

Le PLU de Bellevigne-en-Layon propose une avancée importante en matière de maintien/création des espaces de nature dans l'ensemble des zonages : le coefficient de pleine terre.

Cette notion n'existait pas dans les PLU communaux.

L'idée est d'aménager à la fois des espaces verts (pour éviter les îlots de chaleur) et de désimperméabiliser progressivement les milieux artificialisés (ou bitumés). Aussi, un coefficient d'espaces de pleine terre est décliné dans l'ensemble des zones U et AU.

Coefficient de pleine terre	UA	UB (=UBm et 1AUB)	UE	UY (=UYc et 1AUy)	A et N
% minimum d'espaces verts	20%	30%	10%	20%	60%

Les habitations en zone A et N voient leur caractère végétal et paysager préservés, grâce à un coefficient de pleine terre renforcé (60%), une emprise au sol limitée et des clôtures végétalisées.

Végétalisation des zones habitées

La végétalisation des espaces libres des parcelles est suscitée par divers outils :

- **la plantation de clôtures végétales** et donc perméables pour la faune est encouragée dans les zones UB, 1AUB, A et N ;
- **le traitement paysager des avants de parcelle**
Les avants de parcelle notamment dans les secteurs UB et 1AUB sont constitutifs de qualité patrimoniale et sont identitaires des bourgs et villages. Aussi, ces avants de parcelle font l'objet de prescriptions pour un traitement qualitatif qui constitue la « seconde façade ». Cet espace doit être planté en gazon (et/ou surfaces perméables), arbustes et arbres d'ornement.



Exemple de traitement des avants de parcelle - Quartier Vauban, Fribourg

- une **stratégie de plantations adaptée aux contextes locaux dans les OAP**

Sont pris en compte les continuités écologiques/boisées existantes, les effets de surchauffe urbaine localement observés, les qualités paysagères et la densité urbaine recherchés.

La plantation de haies multistrates ainsi que des clôtures perméables est recherchée dans l'ensemble des opérations.



*Extrait de légende d'une
Orientation d'Aménagement et de
Programmation du PLU*

- **la recherche de perméabilité des aménagements**

La notion de perméabilité du sol (domaine privé et public) vient renforcer l'objectif de coefficient pleine terre sur les parcelles privées. On la retrouve dans la partie dispositions applicables à l'ensemble des zones.

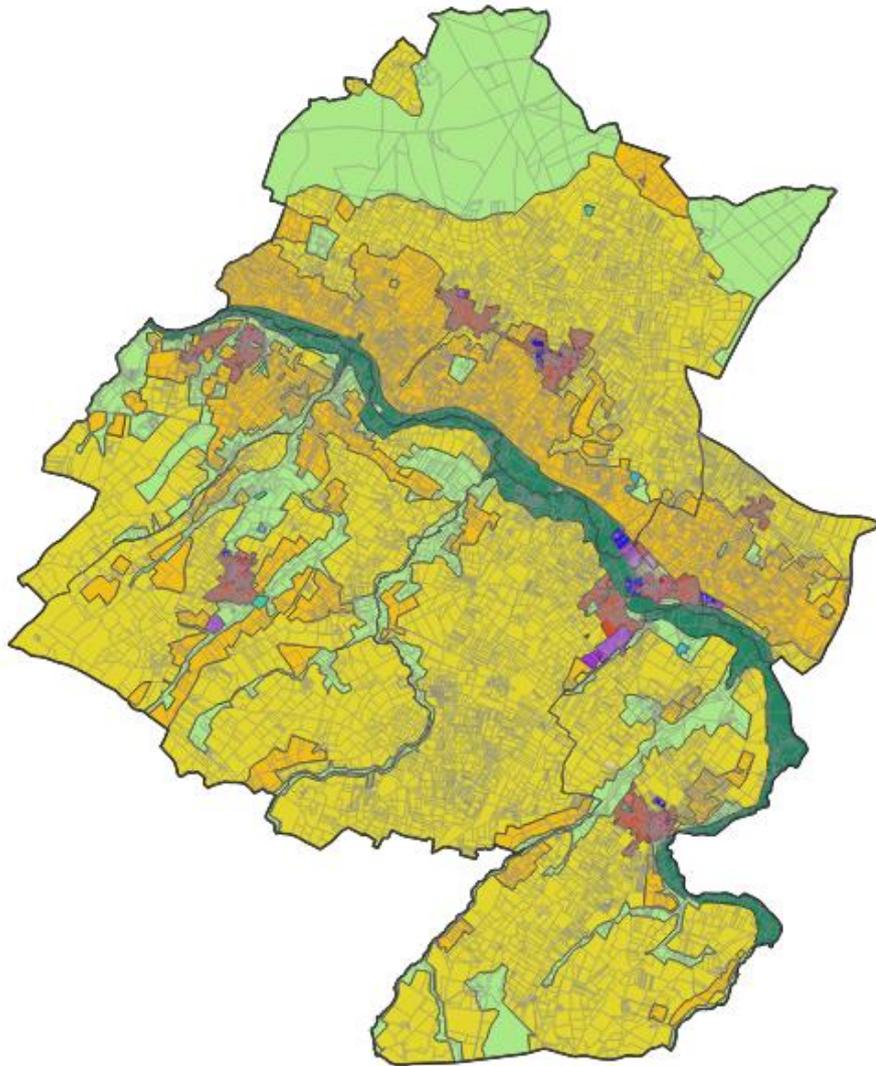
Cela se traduit par la priorité à un traitement perméable ou semi-perméable des voiries, dessertes et parcs de stationnement publics ou privés. En sus, la création ou le réaménagement des voies et passages doit répondre aux objectifs de limitation à la fois de leur emprise en adaptant la largeur et le tracé aux usages.

Les bénéfices sont multiples : économie de foncier, perméabilité, rafraîchissement urbain, diminution des nuisances sonores.

4.3 EXPOSE DETAILLE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU

Zonage du PLU :

- UA
- UB
- UBm
- UE
- UY
- UYc
- 1AUB
- 1AU Y
- 2AUB
- A
- AP
- N
- NC
- NGv
- NL1
- NL2
- NL3
- NL4
- NL5
- NL6
- NP



4.4 LES ZONES URBAINES (U)

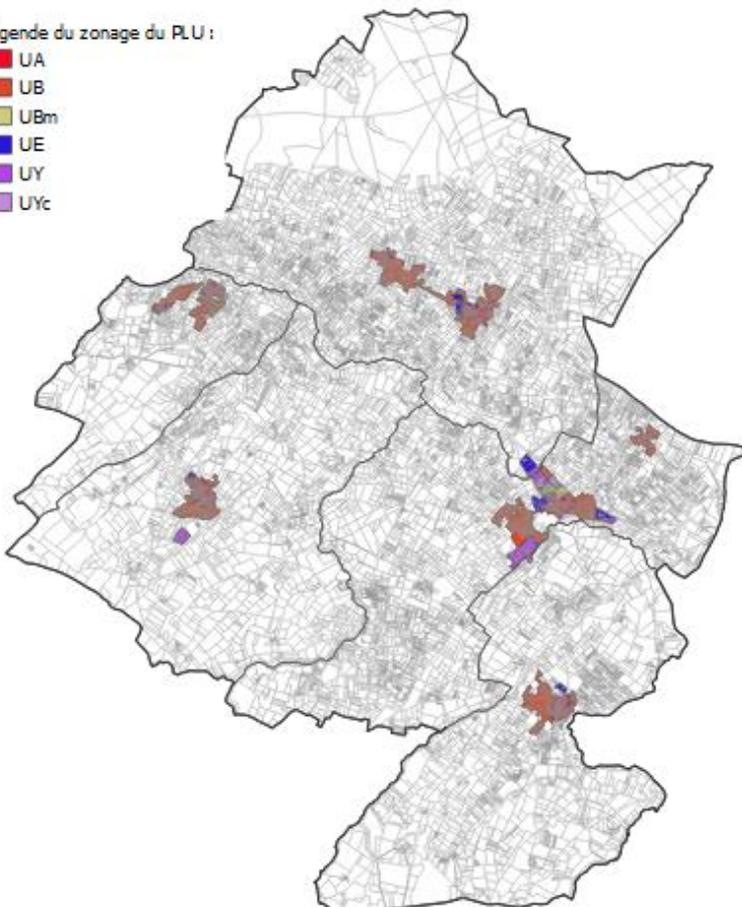
En zone U, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones à vocation mixte et résidentielle (UA à UY)

Zone	Secteur	Appellation
Zones urbaines mixtes à vocation majoritaire d'habitat		
UA		Centralités urbaines historiques
UB	UBm	Zones urbaines plus récentes et hétérogènes, à dominante résidentielle Secteur UBm délimitant l'entrée de ville de Thouarcé comportant une forte mixité de fonctions.
Zone d'équipements d'intérêt collectif		
UE		Equipements d'intérêt collectif et services publics (scolaires, culturels, de loisirs, sanitaires et hospitaliers)
Zones urbaines à vocation économique		
UY	UYc	Zones d'activités économiques mixtes (industrie, artisanat,...), Secteur UYc relatif à la zone commerciale de Thouarcé.

Légende du zonage du PLU :

- UA
- UB
- UBm
- UE
- UY
- UYc



Zone UA

Descriptif

La zone UA correspond aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, des centres-bourgs et abords immédiats. Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement ainsi qu'un caractère homogène préservé.

Sa vocation est de répondre aux besoins d'espaces urbains anciens, denses et patrimoniaux, en termes de constructions de nouveaux logements par rénovation/réhabilitation, densification du tissu bâti existant ou bien nouvelles constructions.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation des secteurs U a été peu questionnée par rapport aux PLU et a été réajustée à la marge pour certains bourgs en raison de l'occupation du sol et/ou de la morphologie urbaine.

A été intégré le village de Bonnezeaux.

Aux côtés de l'habitat, ces zones ont vocation à accueillir commerces, services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des centres-bourgs. Sont également autorisées sous conditions les activités agricoles.

Zone UB

Descriptif

Cette zone à vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour des centres-bourgs. Ce sont des secteurs principalement d'habitat qui acceptent activités, services, commerces et autres destinations compatibles avec l'habitat. Le bâti, est généralement de densité moyenne caractérisé par de l'habitat pavillonnaire (individuel mitoyen ou non).

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation de la zone UB a fait l'objet d'un travail de réactualisation en profondeur afin d'intégrer les extensions urbaines réalisées dans le passé ou en cours d'aménagement. L'ensemble de ces secteurs urbains dispose de caractéristiques urbaines semblables (forme du bâti, implantation des constructions, hauteur, etc.).

Afin de permettre l'évolution des formes urbaines pavillonnaires développées au cours des dernières décennies, le règlement écrit a été assoupli en vue de faciliter la mise en œuvre de phénomènes de densification « spontanée » (division parcellaire et autre) ou d'opérations de renouvellement encadrées par des OAP.

La zone UB comprend un secteur UBm délimitant l'entrée de ville de Thouarcé, à l'interface entre la zone commerciale UYc et la zone UA du centre-ville. Celui-ci a été resserré et a intégré la zone UYc. L'objectif est de renforcer l'image urbaine et commerciale du boulevard de la République de Thouarcé.

Zone UE

Descriptif

La zone UE est dédiée aux équipements d'intérêt général et collectif réservées pour l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives, culturelles et de loisirs.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation de la zone UE a été globalement reprise des PLU communaux ; la nuance étant que le PLU exclut désormais le camping de Thouarcé (classé en NL1).

Zone UY

Descriptif

La zone UY est destinée aux activités et installations économiques et plus précisément les activités industrielles, artisanales et tertiaires associées.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation des secteurs UY a tout d'abord été reprise des PLU communaux, puis mise à jour par rapport aux autorisations d'urbanisme et projets en cours (ZA du Léard II essentiellement).

Un secteur UYC a été créé (anciennement le secteur UBm du PLU de Thouarcé), autorisant des implantations commerciales de plus de 400 m² de surface de vente.

Ensuite, la destination commerce a été rattachée uniquement à ce secteur UYC.

S'agissant des sites classés en UY, le choix a été fait de ne pas autoriser la destination « Commerce et activités de service » hormis le commerce de gros. Ces zones d'activités sont fléchées vers des activités industrielles, d'artisanat de production, ainsi que pour les coopératives viticoles et agricoles.

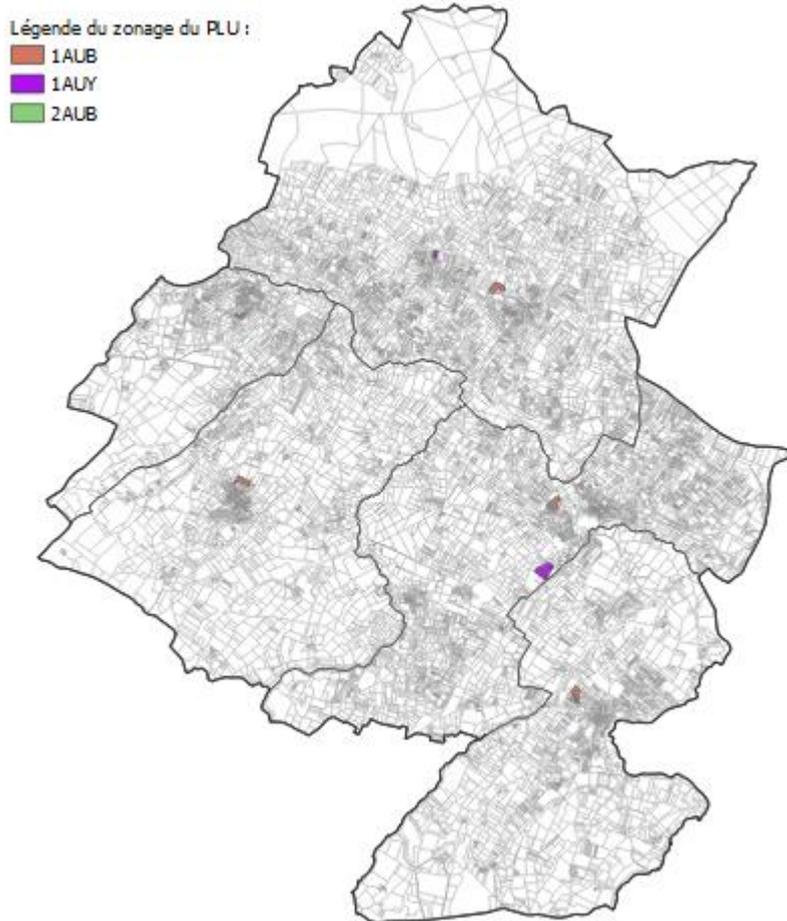
Les zones à urbaniser (1AUb, 1AUy et 2AUb)

Comme le prescrit l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser « AU » concernent des secteurs « destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones «AU»:

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local

d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

<i>Zone</i>	<i>Secteur</i>	<i>Appellation</i>
Zones de développement destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court-moyen terme		
1AUB		Zone à urbaniser à dominante résidentielle
1AUU		Zones d'activités économiques à dominante d'industrie et d'artisanat
Zones de développement destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme		
2AUB		Zone d'urbanisation à dominante résidentielle, nécessitant une révision ou modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation



Zones 1AUB

Descriptif

Les zones 1AUB sont destinées aux futures zones à urbaniser proposant des programmes de logements et autorisant sous conditions une certaine mixité de fonctions.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation et la localisation des secteurs 1AUb à vocation résidentielle a fait l'objet d'un long processus de sélection. Cf. *paragraphe 3.2 Justification des choix de localisation des secteurs stratégiques*

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés sur la base de la variation de plusieurs indicateurs :

- La localisation de la zone AU par rapport aux bourgs et centres-bourgs (objectifs de participer à l'attractivité du centre, de favoriser la mixité urbaine, limiter les déplacements automobiles, etc.) ;
- La capacité d'accueil du site, les contraintes géographiques (topographie, proximité d'un cours d'eau, etc.) ;
- L'impact sur les activités agricoles et viticoles ;
- L'impact sur la qualité des paysages et de l'environnement ;
- L'inventaire des zones humides ;
- L'état des réseaux et des équipements publics.

Les 5 zones 1AUb et 3 zones UA/UB font chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixant des objectifs de densité permettant l'atteinte des objectifs de logements fixés. 3 relèvent du renouvellement (tout ou partie) et 5 de l'extension. Cette distinction s'observe dans le dossier des OAP.

Les dispositions réglementaires correspondent globalement aux dispositions du secteur UB.

Zones 1AUy

Les zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique sont destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires.

Sont concernées la ZA du Léard (Thouarcé) et la ZA de la Minée (Faye d'Anjou), toutes deux concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, fixant surtout des principes de desserte et d'intégration paysagère.

Les dispositions réglementaires correspondent globalement aux dispositions des zones UY.

Zone 2AUb

Cette zone est une réserve foncière vouée à être urbanisée sur le long terme, dont la vocation sera mixte à dominante résidentielle. Le développement de projets sur ce secteur ne pourra se faire qu'après une procédure de modification du PLU.

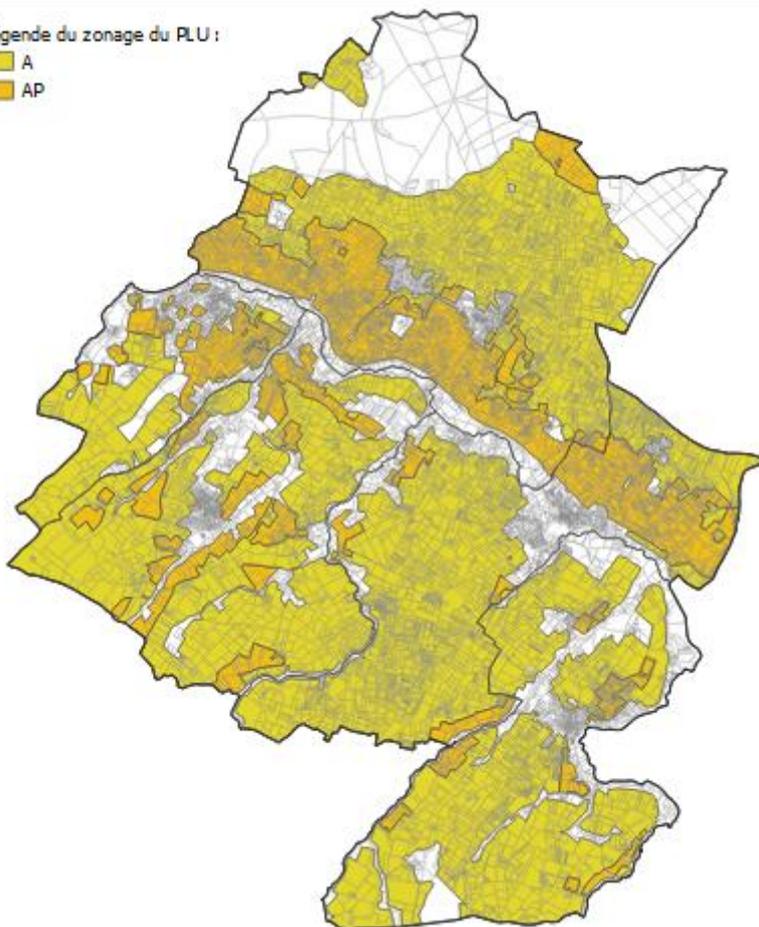
Les zones agricoles (A, Ap)

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme identifie les zones agricoles, dites zones A, définies comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles ».

Selon la sensibilité environnementale, agricole ou paysagère de la zone A, le règlement distingue une zone agricole générale (A) et 1 secteur (AP).

Zone	Secteur	Appellation
A		Zone agricole
AP		<p>Espaces viticoles à fort potentiel qualitatif et espaces agricoles à fort intérêt paysager et écologique</p> <p><i>Sont visées à la fois le coteau viticole (appellations Bonnezeaux et Coteaux du Layon) et la continuité écologique à préserver (formée par les forêts de Beaulieu-Brissac d'intérêt supra-communal et la jonction entre elles).</i></p> <p><i>Ce secteur concerne des parcelles « inconstructibles », car situées dans des endroits où le développement de bâtiments agricoles n'est pas souhaitable.</i></p>

Légende du zonage du PLU :



Zone A

Descriptif

La zone A correspond aux terres cultivées, aux sièges d'exploitation et aux habitations isolées (habitations de tiers). L'objectif de cette zone est de :

- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation, en spécifiant les modes d'occupation et d'utilisation des sols,
- Organiser les conditions d'aménagement et les modalités de constructions (extension de constructions existantes, création d'annexes, constructions liées à une exploitation agricole ou à la création d'un équipement public).

La zone A intègre des habitations isolées, ainsi que quelques anciens bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage, autorisant leur changement de destination à vocation d'habitation.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation des zones A s'est faite en repartant des zonages des PLU communaux, puis en les adaptant aux nouveaux critères définis dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ces critères sont :

- La prise en compte des périmètres d'appellation d'origine protégés viticoles,
- Les bâtiments agricoles localisés dans le cadre du diagnostic du PLU,
- La délimitation de la zone naturelle en y intégrant, dans la mesure du possible, les sites à sensibilité écologique et les risques : trame forestière, milieux naturels protégés ou inventoriés (Natura 2000, Znieff, ENS,...), zone inondable,...

L'écriture de la zone A a été assouplie pour faciliter la diversification des projets liés aux exploitations : Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole ; transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles ; unités de méthanisation ; installations photovoltaïques ; activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme.... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes...).

C'est l'une des plus grandes évolutions relatives aux destinations, occupations et affectations du sol autorisée dans une zone du PLU.

Secteur Ap

Descriptif

Le secteur AP correspondant aux espaces viticoles à fort potentiel qualitatif d'une part et aux espaces agricoles à fort intérêt paysager et écologique d'autre part, où toute construction est interdite :

- Il s'agit du parcellaire viticole en Appellation d'Origine Contrôlée « Bonnezeaux » et « Coteaux du Layon ».
- Mais également de la continuité écologique formée par les forêts de Beaulieu-Brissac d'intérêt supra-communal et la jonction entre elles.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La zone Ap a été délimitée en agrégeant les îlots agricoles couverts par les périmètres d'appellation protégés viticoles « Bonnezeaux » et « Coteaux du Layon ».

Ont été détournés les sièges et bâtiments d'exploitation, essentiellement viticoles (classés en zone A). Les habitations éparses n'ont pas été détournées, le risque étant trop grand d'en oublier. Le règlement a donc été adapté pour autoriser à la marge une extension limitée de l'existant.

Si le PLU ne peut flécher la plantation en vignes, il peut néanmoins les mettre à l'abri de la spéculation foncière et autoriser des conditions d'exploitation nécessaires pour leur valorisation.

Le secteur Ap totalise une superficie de 1 652 ha, soit 31 % des espaces agricoles (zones A et secteurs) inscrits au PLU de Bellevigne-en-Layon.

Les zones naturelles et forestières (N) et secteur (NC, NL avec indice, NGv et Np)

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme identifie les zones naturelles et forestières, dites zones N, définies comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

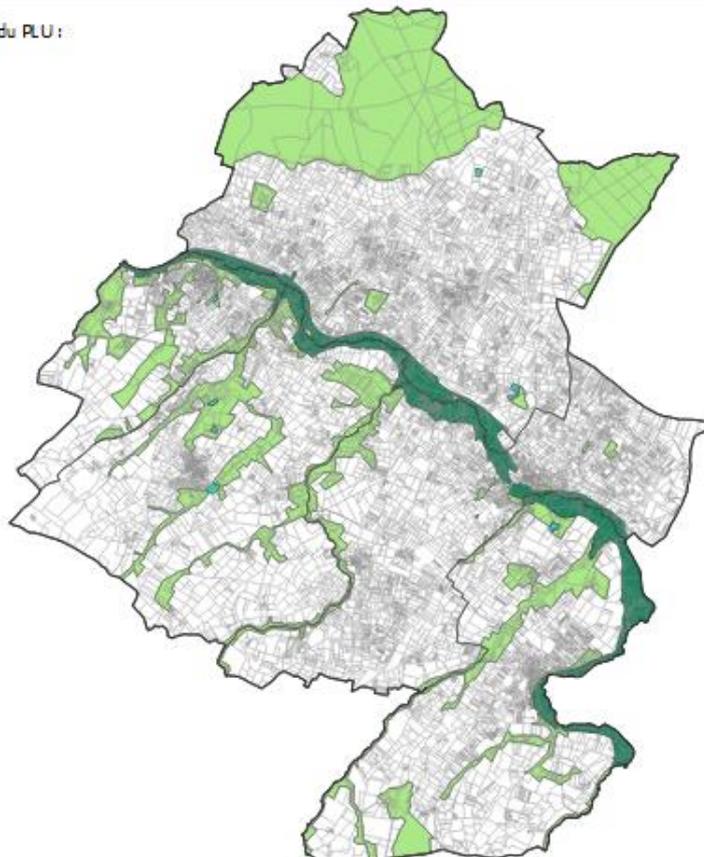
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elle comprend une zone N générale et 4 secteurs : NC, NL (dont 6 sous-secteurs NL1 à NL6), NGv et NP. Ces secteurs NC, NL et NGv font l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.

Zone	Secteur	Appellation
N		Zone naturelle et forestière
	NC	Châteaux et demeures pouvant faire l'objet de changement de destination et d'extension
	NGv	Aire de petits passages
	NL1 à NL6	Zones naturelles accueillant des activités et sites de loisirs, artistiques, culturels, sportifs et touristiques
NP		Espace sensible de fonds de vallée à fort intérêt écologique et/ou paysager

Légende du zonage du PLU :

- N
- NC
- NGv
- NL1
- NL2
- NL3
- NL4
- NL5
- NL6
- NP



Zone N

Descriptif

La zone Naturelle et forestière (N) correspond essentiellement aux deux forêts de Beaulieu-Brissac d'intérêt supra-communal, ainsi que tout le chevelu de ruisseaux présent au Sud du Layon.

Le Layon est couvert par un zonage de préservations stricte, Np (*cf. paragraphe ci-dessous*).

Choix réalisés dans le cadre du PLU

La délimitation des zones N s'est faite en repartant des zonages des PLU communaux, puis en les adaptant aux nouveaux critères définis dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'essentiel des zones reclassées en N, correspondent à la traduction de la trame verte et bleue qui a été faite sur le territoire (sur la base de la trame verte et bleue issue du Schéma régional de cohérence écologique, reprise par le SCoT Loire en Layon et l'état initial de l'environnement du futur SCoT PMLA).

Le critère décisif était de placer les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en zone N en particulier les différents corridors d'une part et de favoriser la nature en ville d'autre part. De ce fait, ont été délimités en zone N, des espaces à forte sensibilité paysagère, écologique et environnementale situés à proximité des bourgs.

La zone N est restrictive du point de vue des destinations autorisées.

Elle autorise l'évolution sous conditions des habitations isolées, et le changement de destination de quelques anciens bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage.

S'agissant des équipements d'intérêt collectif et services publics, seuls sont permis :

- les travaux et installations légères, nécessaires pour la valorisation écologique des habitats naturels, ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ;
- les aménagements publics (sanitaires, auvents, mobilier urbain*), sous réserve d'être démontables ;
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.

Zone NC

Descriptif

Trois châteaux et demeures sont concernés par ce zonage, autorisant à la fois l'extension des constructions existantes et le changement de destination.

Il ne faut pas les confondre avec la trame des parcs de châteaux/demeures (reconnue pour la qualité patrimoniale et historique des bâtiments, des dépendances et du parc) qui concerne 21 sites dans le territoire communal.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

Pour ces 3 sites, des projets sont identifiés. Leur évolution est donc encadrée (règles de recul, d'emprise au sol et de hauteur) et le changement de destination est autorisé sous conditions (essentiellement pour des usages autres que de l'habitat). Ces 3 secteurs NC font tous l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.

Sous-secteurs NL1 à NL6

Les six sous-secteurs sont les suivants :

- NL1, camping de Thouarcé ;
- NL2, restaurant de Thouarcé ;
- NL3, parc animalier de Champ-sur-Layon ;
- NL4, compagnie de théâtre de Rablay-sur-Layon ;
- NL5, projet privé de HLL au bord de l'étang Saint-Charles à Champ-sur-Layon ;
- NL6, projet privé de HLL aux abords d'une ancienne ferme (La Noue, Faye d'Anjou).

Ces sous-secteurs NL1 à NL6 font tous l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.

Secteur NGv (aire de petits passages)

Cette zone est dédiée à l'aire de petits passages qui a vocation à être aménagée au Sud du bourg de Thouarcé. Elle remplace les terrains désignés de Rablay-sur-Layon et de Faye d'Anjou.

Le site délimité en secteur NGv fait l'objet d'une justification spécifique au titre des STECAL.

Zone NP

Descriptif

Le secteur Np correspond aux réservoirs de biodiversité de la vallée du Layon, qui nécessitent une préservation stricte. Ce sont des espaces sensibles de fonds de vallée à fort intérêt écologique et/ou paysager.

Choix réalisés dans le cadre du PLU

Plusieurs critères ont motivé le choix de ce secteur :

- La présence de milieux naturels protégés (Natura 2000) ;
- La présence de milieux inventoriés (Znieff, espaces naturels sensibles, pelouses sèches), de zones humides ;
- La présence de risques : zone inondable du Layon.

Afin de tenir compte de ces entités naturelles et de les protéger strictement, l'ensemble des espaces, agricoles ou naturels, présents dans leur périmètre est ainsi classé en zone NP, y compris les périmètres d'appellation d'origine protégés viticoles.

Le règlement du PLU est plus stricte que celui de la zone N, dans le sens où il n'autorise que :

- les installations nécessaires à l'activité pastorale, nécessaires pour la valorisation écologique des habitats naturels ;
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres.

4.5 BILAN DES SURFACES DU PLU

La comparaison des superficies de zonage entre les PLU communaux en vigueur et le PLU à l'échelle de la commune de Bellevigne-en-Layon 2021-2035 s'appuie sur 4 PLU. Seule la commune déléguée de Faye d'Anjou ne dispose plus de document d'urbanisme, son POS étant désormais caduc. Elle est donc sous le régime du règlement national d'urbanisme. Pour faciliter les comparaisons, l'enveloppe urbaine de Faye d'Anjou a donc été retenue (sur la base des enveloppes urbaines du SCoT de zLoire en Layon).

ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME		PLU 2021-2035	
Zonage	Superficie (en ha)	Zonage	Superficie (en ha)
TOTAL U	255,85	TOTAL U	277,45
UA / UAi / UAib / UHc / UC	43,67	UA	53,18
UH / UHa / UHat / UD / UDa / UB / UBa / UBj / UBi	107,03	UB	171,89
UBm / UBmi	10,30	UBm	6,67
UE / UEi / UEia	12,57	UE	18,22
UY / Uya	25,93	UY	25,32
(=Ubm)	-	UYc	2,17
Enveloppe urbaine Faye d'Anjou	56,35	-	-
TOTAL AU	56,63	TOTAL AU	15,19
1AU / 1AUb / 1AUh	18,42	1AUB	9,27
1AUy / 1AUya	6,99	1AUy	4,97
2AU / 2AUh	28,24	2AUB	0,95
2AUya	1,85	-	-
2AUE (équipements)	1,13	-	-
TOTAL A	6 995,62	TOTAL A	6903,23
A	4 194,20	A	5250,82
Av / Avp / A*	668,42	AP	1652,41
Ah / UHa / Uhas	52,05	-	-
Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou	2 080,95		
TOTAL N	2 249,16	TOTAL N	2361,35
N / Na / Nh / Npe / Ne / Nf / Nh (Thouarcé) / Ni	999,55	N	1928,13
-		NC	5,26
Nv	1,02	NGv	0,18
Ni / Nli / Nlh / Nt	23,99	NL1 à 6	5,83
Np / Npi / Ns	265,18	NP	421,96
Nh	8,88	-	-
Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou	950,54	-	-
TOTAL 4 PLU + 1 RNU	9557,26	TOTAL PLU	9557,23

Le bilan est le suivant :

- une augmentation de la superficie des zones urbaines entre les deux documents (différentiel de 21 ha) ;
- une diminution par 3,5 des superficies de zones à urbaniser passant de 57 ha à 15 ha ;
- une diminution des zones agricoles passant de 6 995 ha à 6 903 ha ;

- une augmentation des zones naturelles et forestières passant de 2 249 à 2 361 ha.

Ces évolutions s'expliquent de plusieurs façons :

- les zones urbaines :
 - le village de Bonnezeaux est désormais intégré en zone urbaine ;
 - la délimitation du bourg de Faye d'Anjou est plus précise que ne l'est l'estimation de la délimitation de l'enveloppe urbaine ;
 - le zonage UA/UB dans le bourg de Mâchelles est homogénéisé (zonage très morcelé auparavant) et encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, générant un basculement de la zone 1AU en zone urbaine (OAP cœur de bourg) ;
 - le démarrage de la 3^e tranche des Cailleteries est pris en compte, ce qui entraîne un classement en zone UB ;
- les zones à urbaniser : le PLU intègre un déclassement important des zones à urbaniser à vocation d'habitat, d'activités et de manière plus ponctuelle d'équipements par rapport à la situation en vigueur dans les anciens PLU communaux ;
- les zones agricoles et naturelles : une redélimitation et une homogénéisation des zones agricoles et naturelles, permettent de mieux prendre en compte à la fois les terroirs viticoles et les continuités écologiques.

5 SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

5.1 CARACTERISATION DES STECAL

Le territoire couvert par le PLU de Bellevigne-en-Layon comporte 10 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), définis au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dont :

- 3 propriétés bâties à fort intérêt patrimonial, pouvant autoriser un changement de destination et une extension limitée, à savoir :
 - o le château du Pineau à Champ-sur-Layon (NC) ;
 - o le château de Chantdoiseau à Faveraye-Mâchelles (NC) ;
 - o le prieuré des Gastines à Faye d'Anjou (NC) ;
- 1 site lié à l'habitat des gens du voyage, à Thouarcé. Ce secteur est classé en secteur NGv au plan de zonage ;
- 6 sites liés aux activités touristiques et de loisirs correspondant à :
 - o 3 sites d'hébergements touristiques, dont 1 camping (Thouarcé, secteur NL1), 2 secteurs autorisant des équipements légers de tourisme (Champ-sur-Layon, NL5 et Faye d'Anjou NL6) ;
 - o 2 sites liés aux activités sportives et de loisirs, dont 1 parc animalier (Champ-sur-Layon, NL3) et 1 site dédié à une compagnie de théâtre (Rablay-sur-Layon, NL4) ;
 - o 1 restaurant (Thouarcé, NL2).

En tout, les STECAL cumulent une superficie de 11,28 ha, mais n'autorisent la construction que de 1 580 m² d'emprise au sol, à savoir :

- Secteurs NC : maximum de 1 050 m² en cumulé pour les 3 sites ;
- Secteur NGv : maximum de 20 m² ;
- Sous-secteurs NL1 à NL6 : maximum de 510 m² en cumulé pour les 6 sites.

Parmi ces sites, 4 sont des créations ex-nihilo :

- aire de petits passages à Thouarcé, NGv (20 m² autorisés) ;
- site de la compagnie de théâtre à Rablay-sur-Layon, NL4 (120 m² autorisés) ;
- habitations légères de loisirs aux abords de l'étang St-Charles à Champ-sur-Layon, site déjà délimité dans l'ancien document d'urbanisme qu'il s'agit d'encadrer (aménagement en cours) (120 m² autorisés) ;
- Habitations légères de loisirs au lieu-dit de la Noue à Faye d'Anjou (120 m² autorisés).

5.2 CHATEAUX AVEC POSSIBILITE DE CHANGEMENT DE DESTINATION (ZONES NC)

Secteur	Nom du site	Destination actuelle	Changement de destination nécessaire	Besoin	Photo
NC	Château du Pineau Champ-sur-Layon	Habitation (vacant)	Oui	Mise aux normes avec rénovation lourde pour de l'hébergement touristique	
	Château de Chantdoiseau Faveraye-Mâchelles	Touristique	Oui	Création d'hébergements en complément de la visite des jardins	
	Prieuré des Gastines Faye d'Anjou	Lieu cultuel avec hébergement de séminaristes	Non	Nouveau bâtiment de stockage de matériel	

Pour rappel, seuls 3 sites sont classés en secteurs NC au PLU. Le nombre de châteaux concernés par ces dispositions a été considérablement revu à la baisse, par rapport à la version initiale. Ont été retenus les sites comportant des projets déjà connus.

Par ailleurs, le règlement y encadre assez fortement les emprises des nouveaux bâtiments autorisés. Celui-ci autorise pour chaque site, les constructions suivantes :

- Un maximum de 100 m² d'emprise au sol d'extension des constructions existantes ;
- Plus un maximum de 120 m² pour une annexe (hors garage) ;
- Plus un maximum de 130 m² pour une piscine.

Ces seuils sont adaptés et légèrement supérieurs à ceux autorisés pour les châteaux et demeures existants, classés en zone N au plan de zonage. A titre de comparaison, les possibilités d'extension limitée de tout habitat diffus (y compris des châteaux et demeures existants en zone N, hors zones NC) sont les suivantes :

- Une extension limitée de 25 m² maximum de plus par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU,
- par propriété : une annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ainsi qu'une piscine d'une emprise inférieure ou égale à 50 m².

Au final, est autorisée une emprise totale maximum de 1 050 m² en cumulé pour les 3 sites.

5.3 AIRE DE PETITS PASSAGES (SECTEUR NGV)

Sous-secteur	Statut du site	Activités et constructions autorisées	Photo	Emprise au sol (m ²)
Thouarcé	Projet	Stationnement des caravanes et installations nécessaires aux services publics, notamment un bloc sanitaire.		20 m ²

Pour rappel, ce site vient en remplacement des terrains désignés, auparavant existants à Faye d'Anjou (1 356 m²) et à Rablay-sur-Layon (4 452 m²). Il s'étend sur une superficie de 1799 m², autorisant le stationnement de 5-6 caravanes, ainsi qu'un bloc sanitaire et installations techniques d'une emprise au sol maximum de 20 m².

L'implantation doit se faire avec un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement et leur hauteur est autorisée jusqu'à 3 m l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le bourg de Rablay-sur-Layon, le terrain désigné existant au sud du bourg sera remplacé par une halte de courte durée, en lieu et place de l'aire de camping-car actuelle sur les bords du Layon. Cette relocalisation ne nécessite pas de STECAL dans la mesure où aucun besoin de construction n'est exprimé.

5.4 ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS (ZONES NL)

Sous-secteur	Statut du site	Type de site	Besoins exprimés	Photo	Emprise au sol (m ²)
NL1 Thouarcé	Existant	Camping	Le camping municipal existant nécessite à terme une mise aux normes/agrandissement des locaux		25 m ² maximum
NL2 Thouarcé	Existant	Restaurant	Des possibilités d'agrandissement du restaurant existant sont anticipées, en lien avec le site naturel de détente appartenant à la commune		100 m ² maximum

NL3 Champ-sur-Layon	Existant	Parc animalier	La municipalité souhaite poursuivre l'aménagement : du parc animalier, par la construction d'un local technique		25 m ² maximum
NL4 Rablay-sur-Layon	Projet	Compagnie de théâtre	La municipalité souhaite pérenniser la présence d'une compagnie de théâtre rurale, en lien avec le village d'artistes, en y autorisant à la fois des habitations légères de loisirs et un bâtiment léger pour les animaux nécessaires à la compagnie de théâtre		120m ² maximum
NL5 Champ-sur-Layon	Projet	Etang St-Charles	La municipalité souhaite encadrer un projet autorisé dans le cadre du PLU de Champ-sur-Layon (habitations légères de loisirs aux abords de l'étang)		120m ² maximum
NL6 Faye d'Anjou	Projet	La Noue	La municipalité souhaite encadrer un projet nouveau d'habitations légères de loisirs, faisant suite au rachat d'une ancienne ferme		120m ² maximum

La plupart des projets sont privés, à l'exception de deux sites propriétés de la commune : le camping à Thouarcé et le parc animalier à Champ-sur-Layon.

Au final, est autorisée une emprise totale maximum de 510 m² en cumulé pour les 6 sites classés de NL1 à NL6.

6 SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS BENEFICIANT D'UNE AIRE D'ORIGINE PROTEGEE (AOP)

6.1 METHODOLOGIE D'ESTIMATION DES SURFACES AFFECTEES

Conformément à l'article L.112-1-1 al 5 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), le présent paragraphe fait l'analyse du caractère substantiel des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP et l'atteinte aux conditions de production de l'appellation que peut entraîner la mise en œuvre du PLU de Bellevigne-en-Layon.

Pour rappel, la construction du PLU s'est appuyée sur un diagnostic agricole mené en 2018 et réactualisé en 2020-2021, auprès des élus communaux.

Le territoire est couvert par huit aires d'appellation AOP viticoles :

Appellations	Superficies classées à l'échelle communale	Part des superficies classées rapportées à l'aire géographique
AOP « Bonnezeaux »	154,4 ha	100%
AOP « Coteaux du Layon »	2292,4 ha	23%
AOP « Anjou Villages »	2 437,8 ha	21%
AOP « Anjou » AOP « Crémant de Loire » AOP « Cabernet d'Anjou » AOP « Rosé d'Anjou » AOP « Rosé de Loire »	3438,9 ha	12%
Total AOP cumulées	3 450,1 ha	

Source : INAO couches SIG 2018

Les périmètres d'aires géographiques de ces huit AOP se superposent pour partie, cumulant une superficie totale de 3 450 hectares.

Pour calculer les surfaces de l'AOP soustraites à l'activité agricole par le PLU, l'analyse suivante des parcelles, pouvant potentiellement impacter les activités agricoles, a été réalisée :

1/ Parmi les surfaces « urbanisables », ont été comptabilisés :

- le potentiel foncier dédié aux créations/extensions de zones d'urbanisation future (1AUb, 1AUy et 2AUb) (vocations habitat et de développement économique) ;
- Les périmètres de STECAL (NC, NGv et sous-secteur NL1 à 6), pouvant concerner potentiellement des terres valorisées par des exploitants ;
- Les emplacements réservés concernant les surfaces nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

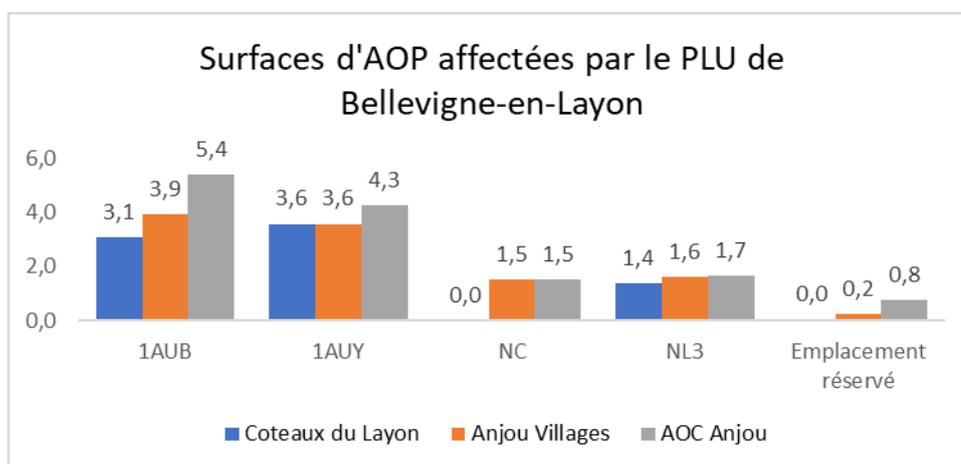
Les zones urbaines couvertes par un périmètre AOP n'ont pas été comptabilisées, celles-ci concernant des parcelles bâties des différents bourgs.

2/ Ensuite, les parcelles urbanisables ont été croisées avec chaque périmètre d'AOP à l'échelle du périmètre communal de Bellevigne-en-Layon.
La commune nouvelle étant désormais en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, l'analyse est effective à cette échelle.

De même, dans la mesure où plusieurs AOP coexistent au sein de la commune, le calcul est dissocié par appellation.

Dans le cadre du projet de PLU, seraient soustraites à l'activité agricole dans :

- L'AOP « Bonnezeaux » : 0 ha de parcelles agricoles ;
- L'AOP « Coteaux du Layon » : 8,1 ha de parcelles agricoles ;
- L'AOP « Anjou Villages » : 10,9 ha de parcelles agricoles ;
- L'AOP « Anjou » / « Crémant de Loire » / « Cabernet d'Anjou » / « Rosé d'Anjou » / « Rosé de Loire » : 13,6 ha de parcelles agricoles.



3/ Un ratio des surfaces affectées aux productions des AOP par le projet de PLU suivante a été calculé pour chaque appellation :

Somme des surfaces de l'AOP soustraites à l'activité agricole par le PLU

Formule utilisée :

Superficie de l'aire de l'AOP comprise dans le périmètre communal

Les ratios de surfaces affectées aux productions des AOP par le projet de PLU sont les suivants :

- **AOP « Bonnezeaux »** : 0 ha / 154,4 hectares = **0 %**
- **AOP « Coteaux du Layon »** : 8,1 ha / 2292,4 hectares = **0,35 %**
- **AOP « Anjou Villages »** : 10,9 ha / 2437,8 hectares = **0,45 %**
- **AOP « Anjou »** : 13,9 ha / 3438,9 hectares = **0,40 %**
AOP « Crémant de Loire » / AOP « Cabernet d'Anjou » / AOP « Rosé d'Anjou » / AOP « Rosé de Loire »

L'appellation donnant le résultat le plus contraignant est celle de l'« Anjou Villages ». Pour cette appellation, le projet du PLU entraîne une réduction de 0,45 % des surfaces affectées aux productions des appellations. Ce résultat ne permet pas de caractériser une atteinte substantielle aux productions sous appellation d'origine protégée, ni même aux conditions de production des appellations.

Les principales atteintes aux périmètres AOP sont détaillées partie suivante, par bourg.

6.2 ZOOMS PAR SITE PRINCIPALEMENT CONCERNE

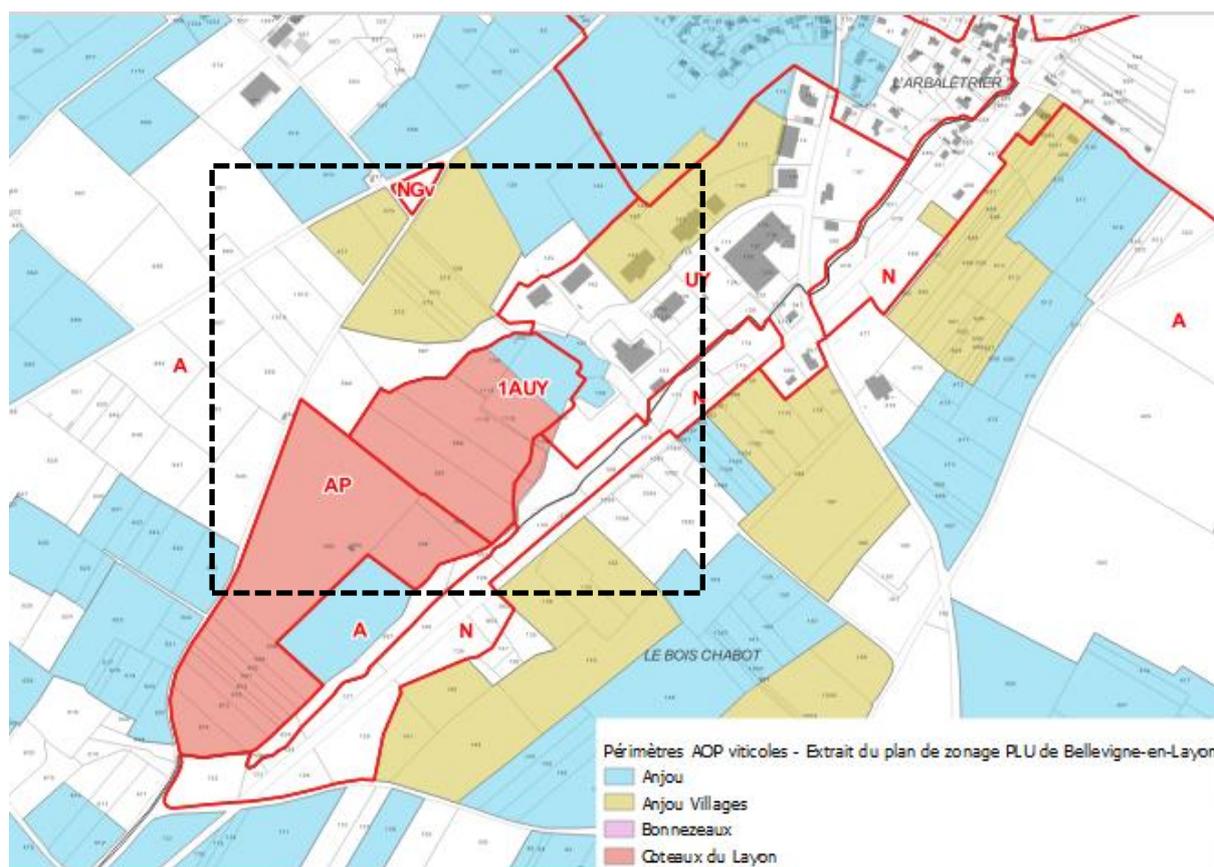
Cf. la justification des choix de localisation des secteurs stratégiques partie 2.2.

De manière générale, les surfaces de l'AOP soustraites à l'activité agricole concernent :

- 5 zones A Urbaniser (AU) parmi les 8 zones AU, dont 1 zone à urbaniser à vocation économique. **L'AOP Coteaux du Layon est impactée par la zone 1AUB de la Brunetière à Faye d'Anjou et par la zone 1AUy de la ZA du Léard. Seule la zone 1AUy est plantée ;**
- 2 secteurs de STECAL : le parc animalier NL3 de Champ-sur-Layon et le prieuré des Gastines classés en NC. **L'AOP Coteaux du Layon est impactée par la zone NL3, même s'il s'agit d'un site non planté et à vocation naturelle ;**
- Quelques emplacements réservés dans les bourgs de Champ-sur-Layon et de Rablay-sur-Layon.

THOUARCE – ZONE D'ACTIVITE DU LEARD

Le principal site concerné est celui de l'extension Sud de la ZA du Léard II. Ce site est le seul nouveau par rapport aux PLU communaux précédents. Le PLU de Bellevigne-en-Layon proposant surtout une réduction importante de ses zones à urbaniser et des zones urbaines.



cf. partie 2.5 Justification relative aux besoins de développement économique et d'équipements/infrastructures, pour plus de détail.

Pour rappel, un arbitrage a été fait sur le choix d'extension de la ZA du Léard II, compte tenu de l'absence de capacités supplémentaires.

Dans le cadre du PLU de Bellevigne-en-Layon, ces besoins en matière d'activités sont estimés à 4,9 ha à l'horizon 2035.

La répartition des zones à urbaniser à vocation économique a été remise à plat pour tenir compte de la nécessité de renforcer les fonctions économiques du bourg de Thouarcé (pôle stratégique à l'échelle du SCoT et de la communauté de communes) et de l'absence de réserves foncières à Thouarcé.

Deux sites potentiels ont été étudiés : l'extension Sud de la ZA du Léard II ou une 3e tranche de l'autre côté de la RD (commune déléguée de Faveraie-Mâchelles). Ce dernier site faisait l'objet d'une réserve foncière ayant trouvé un consensus avec l'INAO.

Malgré l'impact viticole sur une AOP Coteaux du Layon, plusieurs arguments ont fait pencher en faveur de l'extension Sud de la ZA du Léard II : présence de réseaux secs et humides, raccordement simplifié futur au réseau d'assainissement collectif, pas de besoin de sécurisation du carrefour pour le trafic poids-lourds et véhicules, vignes anciennes (contrairement au site de Faveraie-Mâchelles récemment planté).

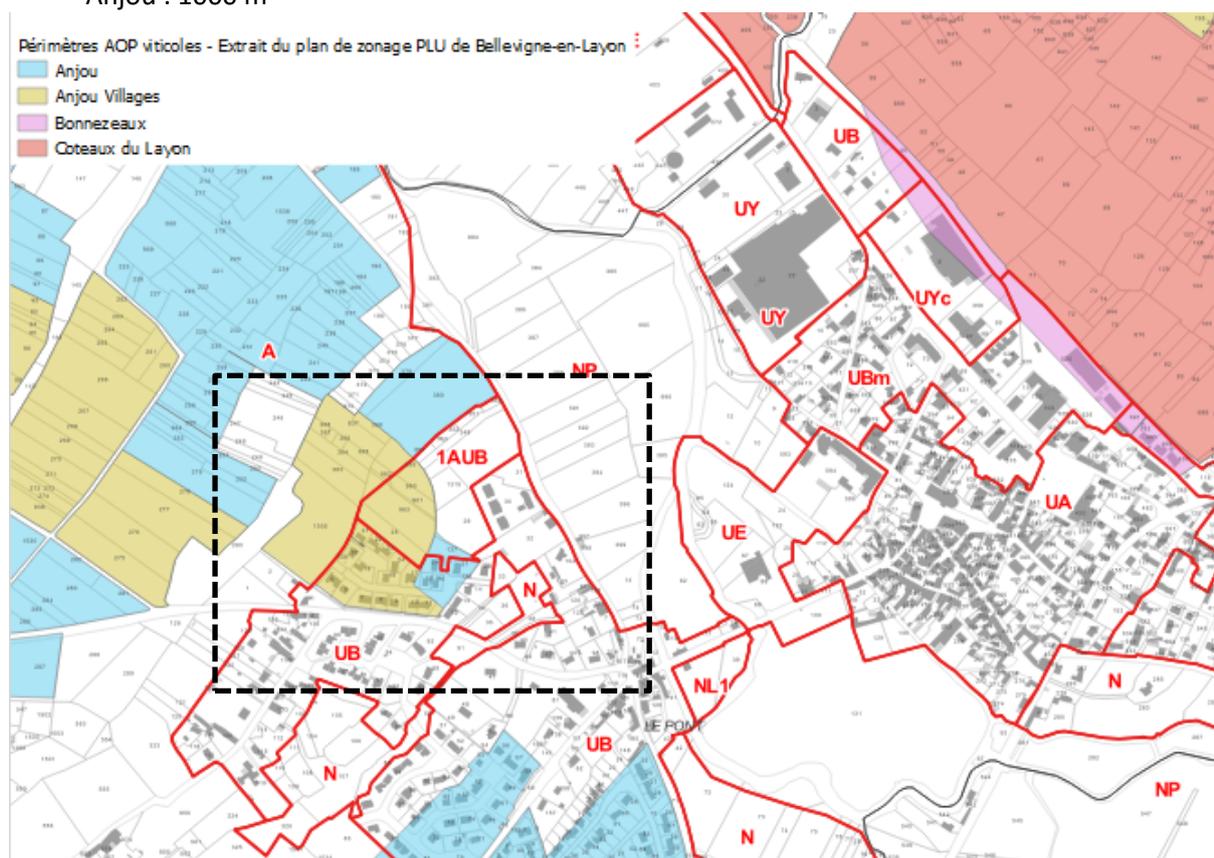
Pour information, l'impact sur les AOP viticoles est moindre côté Faveraie-Mâchelles (Anjou villages sur 1,8 ha et Anjou sur 0,6 ha), tandis qu'en extension côté Thouarcé, une importante superficie de Coteaux du Layon est concernée (3,1 ha et 0,67 ha en Anjou).

L'équilibre des impacts et bénéfices des choix de localisation a mis en évidence l'intérêt d'étendre sur site la ZAE du Léard II et de reclasser en zone agricole la réserve foncière côté Faveraie-Mâchelles.

THOUARCE SUD

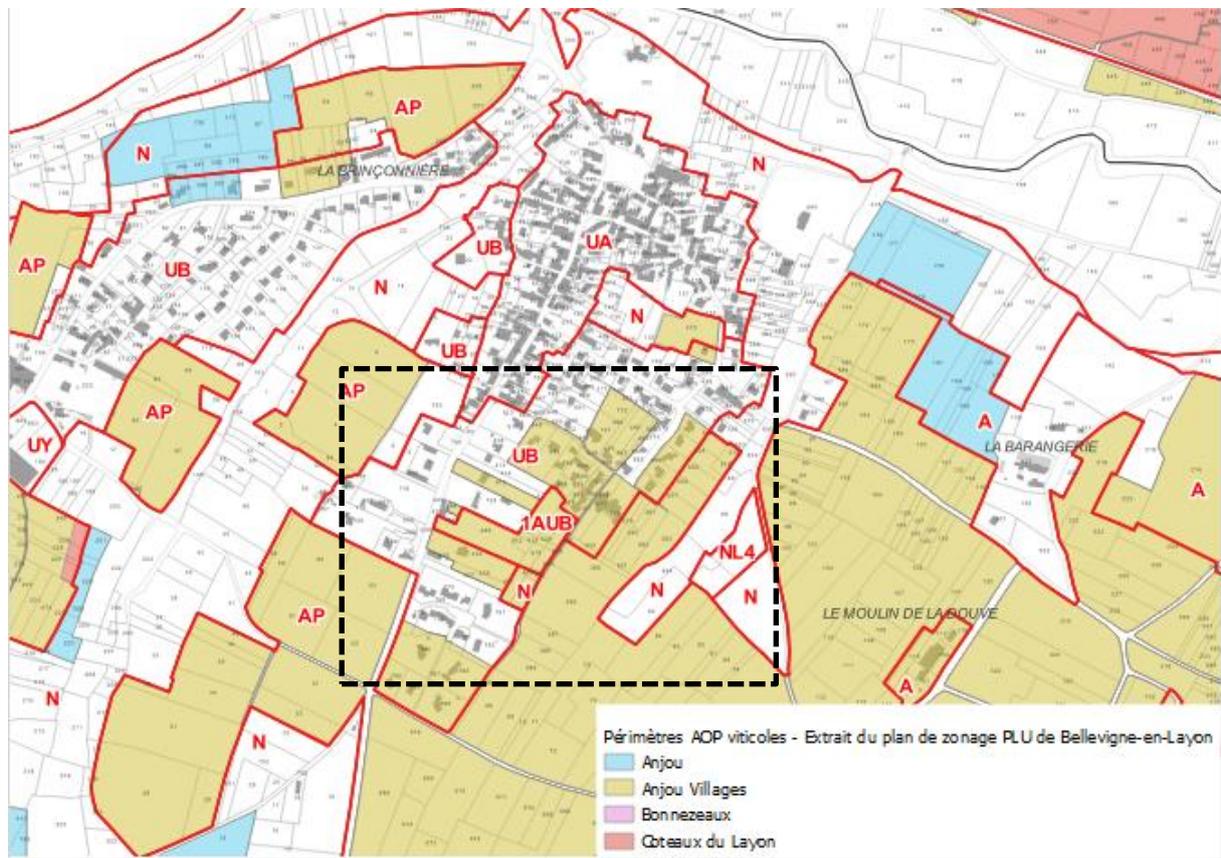
Surfaces d'AOP affectées (zone 1AUB du Clos de fontaine) :

- Anjou villages : 8400 m² ;
- Anjou : 1000 m²



RABLAY-SUR-LAYON – FUTURE ZONE 1AUB DES SABLONNETTES

Surfaces d'AOP affectées (zone 1AUB des Sablonnettes) : Anjou villages : 8500 m².
Cet AOP s'étend également dans des zones urbaines, par ailleurs, déjà bâties.

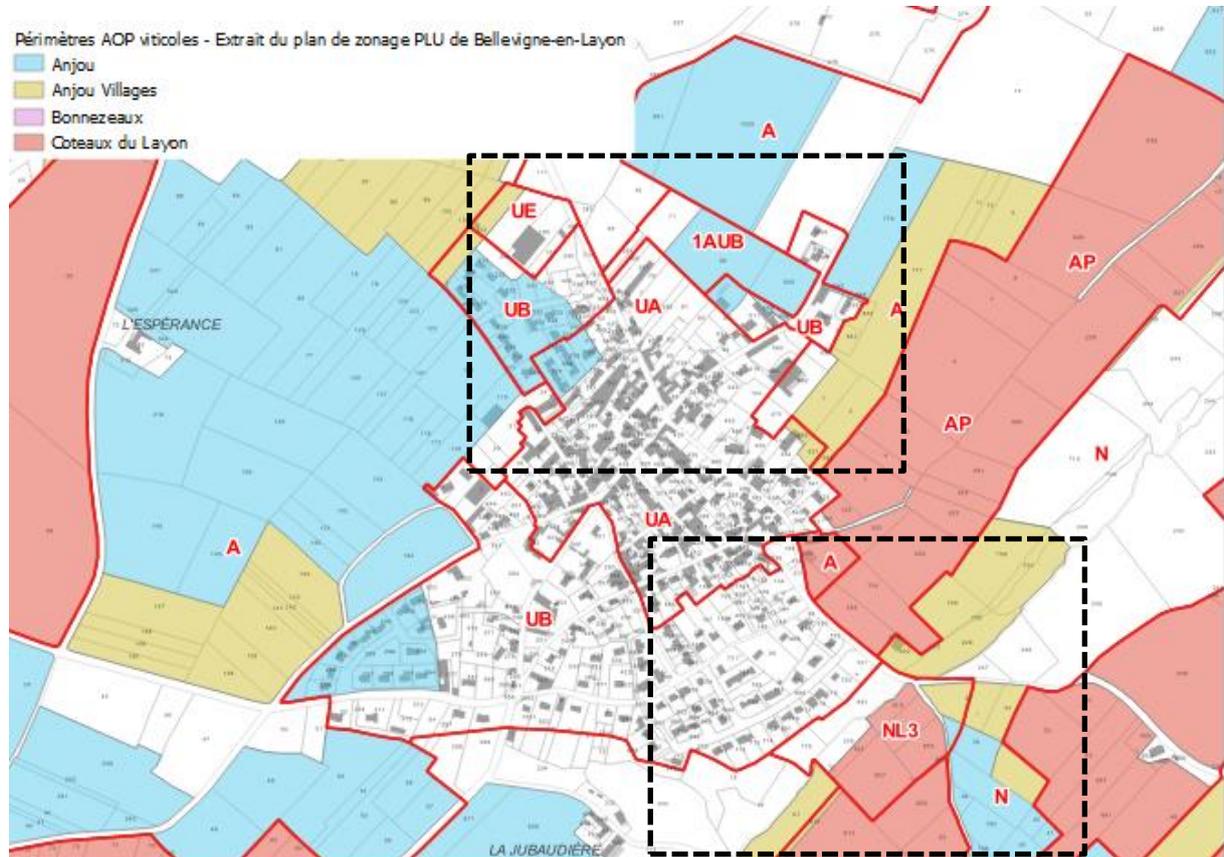


CHAMP-SUR-LAYON – FUTURE ZONE 1AUB SCPA ET ZONE NL3

Surfaces d'AOP affectées :

- (zone 1AUB/UB ex-site SCPA) : 1,5 ha d'Anjou dont 1500 m² déjà bâti ;
- NL3 parc animalier : 1,4 ha de Coteaux du Layon, 2100 m² d'Anjou villages et 500 m² d'Anjou.

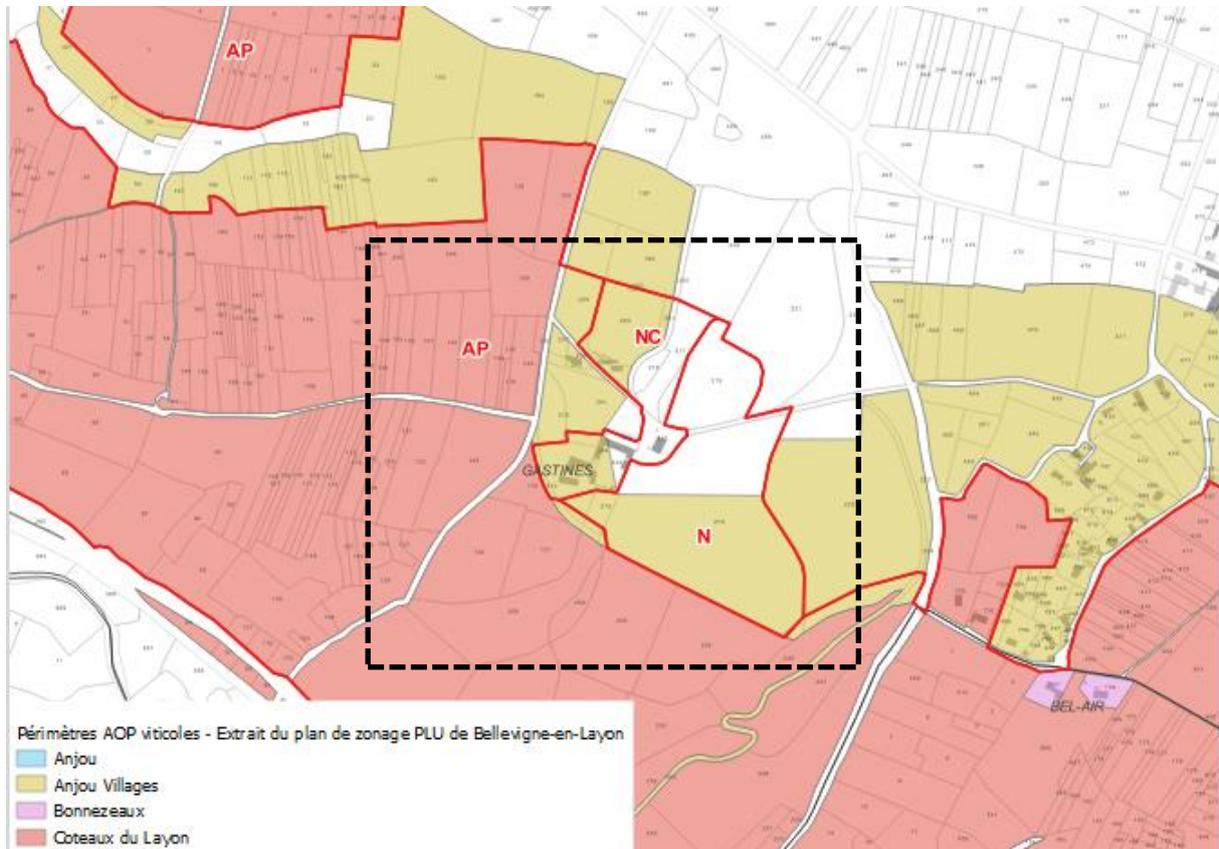
Dans le sous-secteur NL3, le projet est d'autoriser 25 m² de local technique pour la finalisation du parc animalier déjà existant.



FAYE D'ANJOU – PRIEURE DES GASTINES, CLASSE EN NC

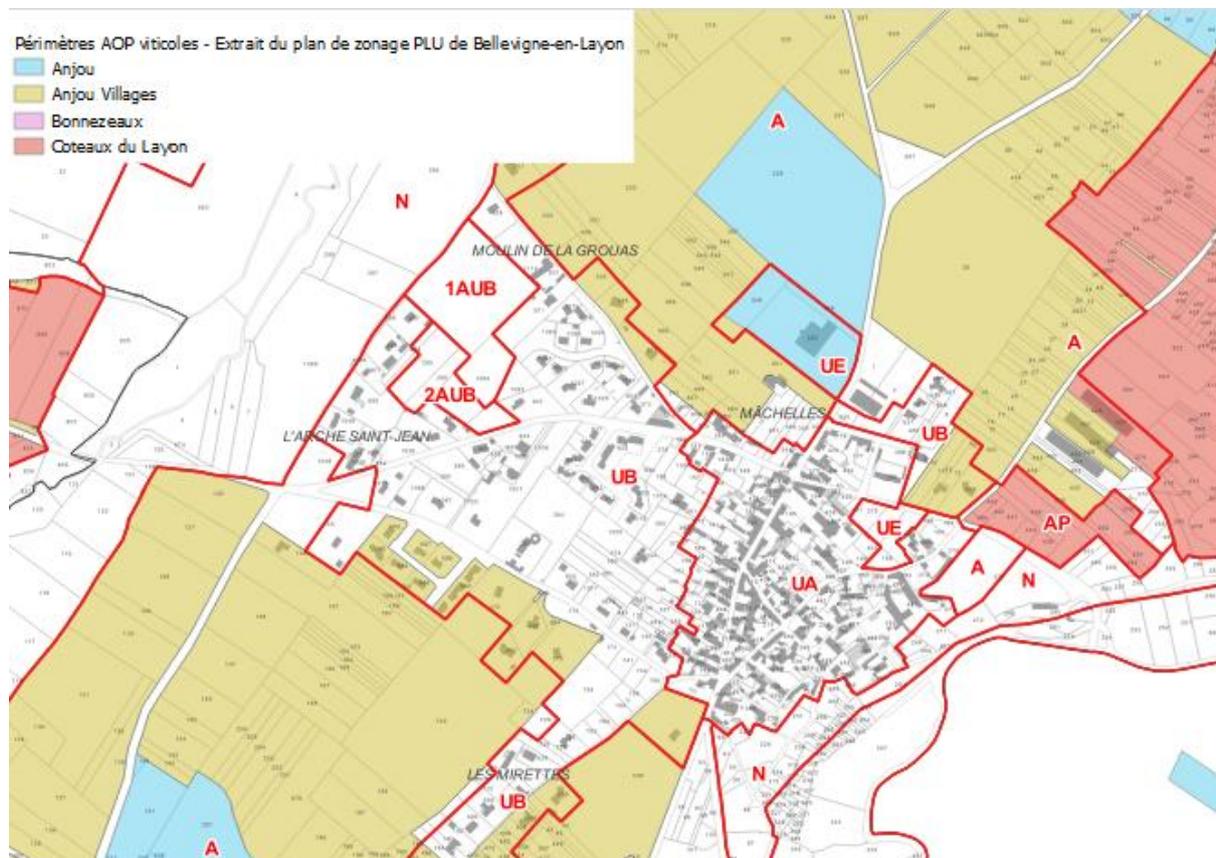
Surfaces d'AOP affectées (secteur NC) : 1,49 ha d'Anjou villages dont 6200 m² déjà bâti ;

Dans le secteur NC, le projet est d'autoriser un maximum d'emprise au sol de 100 m² en extension des constructions existantes, de 120 m² d'annexe et de 130 m² de piscine.



MACHELLES – PAS DE SURFACES D’AOP AFFECTEES

Pour information, le projet de PLU dans le bourg de Mâchelles n’affecte aucune superficie d’AOP, hormis des zones urbaines déjà bâties.



7 ELEMENTS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE

7.1 ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE A PROTEGER, CONSERVER, VALORISER OU REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Article L.151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Le PLU de Bellevigne-en-Layon identifie plusieurs éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager. Ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques, rappelées dans les dispositions générales du règlement.

Ces éléments remarquables sont identifiés à la fois par des symboles ponctuels et par des trames précisées dans la légende des plans de zonage.

Ainsi sont protégés dans le PLU, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 39 édifices remarquables et petit patrimoine (hors Monument Historique), dont environ une dizaine chacun dans les communes déléguées de Faveraye-Mâchelles, Faye d'Anjou, Rablay-sur-Layon et Thouarcé ;
- 21 parcs de châteaux et demeures, soit entre 3 et 7 propriétés par commune déléguée. Ces sites totalisent 112,9 ha ;
- 16 arbres remarquables, essentiellement dans les communes déléguées de Rablay-sur-Layon et Thouarcé ;
- 3,21 ha de périmètre d'intérêt patrimonial du cœur historique de Rablay-sur-Layon ;
- 27,8 ha de périmètre de vigilance paysagère, uniquement en lien avec le moulin de la Pinsonnerie.

Edifices remarquables et petit patrimoine

La méthode de repérage du patrimoine sur le territoire de Bellevigne-en-Layon s'appuie sur le croisement de plusieurs sources et inventaires, à savoir :

- La liste des monuments historiques inscrits et d'un site inscrit, même s'ils n'ont pas été reportés ensuite aux plans de zonage (au titre des éléments remarquables du paysage, L.151-19 du Code de l'Urbanisme).
- Des inventaires locaux menés sur le canton de Thouarcé et sur le bourg de Thouarcé, visant à identifier des architectures religieuses, domestiques, monumentales et agricoles ;
- Les éléments préservés dans les anciens PLU communaux (uniquement dans les communes déléguées de Rablay-sur-Layon, Thouarcé, Mâchelles).

- un patrimoine non classé d'édifices de qualité existants ou disparus, notamment du patrimoine vernaculaire.

Cette diversité de patrimoine se reflète dans le choix des éléments à préserver dans le PLU. Les critères retenus par les élus sont les suivants :

- le caractère privé des bâtisses. Ainsi, les éléments situés sur le domaine public ont été écartés ;
- la fragilité de certains éléments qui avaient vocation à être dénaturés, dégradés voire détruits, notamment le patrimoine vernaculaire.

Les élus ont fait le choix de préserver un patrimoine très diversifié, essentiellement privé, donc plus menacé potentiellement. Par ailleurs, un certain nombre des édifices repérés aux inventaires locaux sont depuis couverts par des périmètres de protection des monuments historiques/ou périmètres délimités des abords ou le site inscrit.

Au final, ce patrimoine repéré aux plans de zonage, concerne essentiellement les typologies suivantes :

- le patrimoine viticole (cabane de vignes, propriétés viticoles existantes ou anciennes),
- le reste du patrimoine agricole (moulin à vent),
- le patrimoine lié à l'eau (lavoir, fontaine, moulin à eau),
- le patrimoine domestique (gare, ancien hôtel).

Le PLU les met en éclairage en assurant une prise en compte et définit des prescriptions de préservation et/ou de valorisation particulières. Les édifices remarquables et le petit patrimoine sont listés dans l'annexe « patrimoine » du règlement qui associe des dispositions spécifiques.

Parcs de châteaux et demeures

Pour rappel, la commune comporte 19 demeures bourgeoises/châteaux, identifiés dans les inventaires locaux.

La majorité de ces propriétés bâties sont encloses de murs en pierre, comportent un (ou plusieurs) portail en pierre monumental, ainsi qu'un parc parfois boisé et des espaces libres mettant en valeur les édifices. Elles sont constituées d'un ou de plusieurs édifices monumentaux avec dépendances. Enfin, de nombreux parcs de châteaux sont d'inspiration à l'anglaise au XVII^e et XIX^e siècles (conception irrégulière, éléments végétaux dont de nombreux arbres exotiques).

Il s'agit donc d'ensembles bâtis et naturels remarquables, pour lesquels l'entretien et/ou la restauration sont nécessaires.

Les PLU communaux mobilisaient des outils hétérogènes et multiples pour préserver ces ensembles remarquables, tantôt via l'outil des espaces boisés classés (dont la délimitation était parfois maladroite), tantôt via les espaces paysagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tantôt via les édifices bâtis au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il y avait donc peu de visibilité quant à la protection de ces ensembles remarquables.

Dans le PLU de Bellevigne-en-Layon, les élus font le choix de préserver l'ensemble des demeures bourgeoises/châteaux, dépendances, parc et murs de délimitation, par un repérage spécifique : une trame « parc de châteaux et demeures », plutôt que d'identifier chaque élément individuellement, ponctuellement, par linéaire et par surface.

Ainsi, tous les parcs de châteaux et de demeures bourgeoises sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'objectif est d'avoir un outil harmonisé définissant des prescriptions applicables aux plantations, espaces libres ou jardinés d'une part et aux édifices existants d'autre part.

Néanmoins, la protection a été renforcée pour certains châteaux présentant une façade remarquable et particulièrement visible depuis l'espace public, voire à horizon lointain. 10 châteaux sont concernés par une protection des « édifices remarquables » au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.

Enfin, il est noté que la plupart des châteaux et demeures sont des logements. Seules trois propriétés font l'objet d'un zonage spécifique, le zonage NC, permettant des évolutions à la marge des sites, adaptés à des destinations autres que celles de l'habitat.

Arbres remarquables

La protection des arbres remarquables concerne 16 spécimens, inspirés des essences présentes dans les parcs à l'anglaise. Ces spécimens participent à la qualité paysagère du territoire et jouent leur rôle dans le maintien de la biodiversité (refuge pour la faune, en particulier les oiseaux, mammifères et insectes).

On trouve ainsi des pins, cèdres du Liban, séquoias, araucarias, métaséquoias, taxodium ... Les plus remarquables sont les séquoias dont celui situé au centre de Thouarcé. Les spécimens de pins parasols plantés dans le bourg de Rablay-sur-Layon ont également été protégés.

Périmètre d'intérêt patrimonial du cœur historique de Rablay-sur-Layon

En complément de la préservation d'éléments du patrimoine, le bourg de Rablay-sur-Layon est couvert par un périmètre d'intérêt patrimonial du cœur historique, compte tenu de sa grande richesse patrimoniale. Il couvre le centre historique, ainsi qu'un secteur particulier d'habitat individuel fin XIX° et début XX°.

En parallèle de ce périmètre retenu sur le cœur historique de Rablay-sur-Layon, la commune révisé le périmètre du monument historique de la Maison de la Dîme (commune déléguée de Rablay-sur-Layon).

Périmètre de vigilance paysagère, uniquement en lien avec le moulin de la Pinsonnerie

Un périmètre de vigilance paysagère a été délimité au sud du Layon, entre les bourgs de Rablay-sur-Layon et Thouarcé, là où la visibilité est la plus dégagée vers le bourg de Faye d'Anjou et le moulin de la Pinsonnerie.

Ce périmètre visant à maintenir les qualités de ce secteur à forte valeur paysagère et patrimoniale est complété par un zonage A, et plus au Sud de part et d'autre de la route D125, par un zonage N.

En parallèle de ce périmètre retenu sur la commune déléguée de Champ-sur-Layon, la commune révisé le périmètre du monument historique du Moulin de la Pinsonnerie (commune déléguée de Faye-d'Anjou).

Vue sur le moulin de la Pinsonnerie depuis la RD125.



7.2 ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Caractéristiques et méthode de repérage des éléments remarquables du paysages (L.151.23)

Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Le PLU de Bellevigne-en-Layon identifie plusieurs éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques, rappelées dans les dispositions générales du règlement.

Les éléments repérés sont identifiés à la fois par des symboles surfaciques, ponctuels et linéaires, précisés dans la légende des plans de zonage.

L'ensemble des éléments sélectionnés fait l'objet d'une protection dans le PLU, soit au titre d'un zonage spécifique, soit au titre de l'article L151-23.

Ainsi sont protégés dans le PLU, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 38,9 km de haies, ripisylves et alignements d'arbres pour leurs rôles écologiques (capacité épuratrice des eaux, maintien des berges des cours d'eau, pool de biodiversité, lutte contre l'érosion, régulation hydraulique, effet brise-vent ; corridor écologique, valorisation en bois-énergie, etc.) et paysagers structurants ;
- 157 ha de bosquets, boisements, pour leurs rôles écologiques et paysagers structurants ;
- 1 417 ha d'espaces boisés classés (soit 14 % de la superficie communale), espaces d'intérêt écologique, paysager et économique structurants,
- 0,28 ha de boisements et espaces cultivés en zone urbaine qui constituent des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé ;
- 293,3 ha de zones humides dont 41,5 ha inventoriés au niveau des futures zones de développement du PLU (soit 3,07 % de la superficie communale) ayant fait l'objet d'inventaires (DREAL et inventaires terrains dans le cadre du PLU).

Haies, bosquets et ripisylves

S'appuyant sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays-de-la-Loire et sa déclinaison via le SCOT Loire en Layon et le futur SCOT PMLA, des continuités écologiques ont été mises en évidence dans le PLU de Bellevigne-en-Layon.

Cette identification s'est appuyée sur une cartographie géolocalisée du réseau de haies dans le département de Maine-et-Loire en 2018 (Fédération de chasse 49). Pour affiner et mettre à jour cet inventaire, une sélection des entités a été réalisée selon les critères suivants :

- La présence d'un linéaire égal ou supérieur à 50 mètres ;
- La suppression des haies/tronçons de haies situés dans les espaces boisés classés identifiés préalablement ;

- La présence de bosquets, de haies et d'alignements d'arbres situés dans les parcs de châteaux, compris dans une trame spécifique au zonage « parc de châteaux ».

Sur cette base, le travail de terrain des élus et l'intention a mis en évidence plusieurs constats :

- Des arrachages de haies dans certains secteurs ;
- Des plantations récentes et à venir, notamment dans les parties viticoles.

Les élus ont finalement souhaité donner un signal fort sur la place des haies dans la commune, via une logique de préservation et de création de plantations.

L'inventaire de 2018 met en évidence 36,1 km de haies. Le projet de PLU est plus ambitieux, inscrivant 38,9 km de haies à préserver et/ou créer.

Le renforcement de la protection par rapport à l'inventaire initial est particulièrement observé dans les secteurs de Faveraye-Mâchelles, Rablay-sur-Layon et Thouarcé.

Espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés a été remise à plat, en intégrant les éléments suivants :

- La présence de deux forêts privées de Beaulieu et de Brissac (couverts par un document de gestion un Plan Simple de gestion) ;
- Des boisements d'une superficie supérieure à 10 ha également couverts par un document de gestion un Plan Simple de gestion ;
- Des boisements sans protection particulière de 1 à 10 ha, dont l'un couvert par le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles.

Le travail de repérage s'est appuyé sur la couche végétation BD Topo 2019, en sélectionnant les bois, les forêts de feuillus, les forêts mixtes et les forêts ouvertes. Ont ainsi pu être identifiées des entités forestières d'une superficie égale ou supérieure à 1ha, essentiellement en zone A et N. De plus, les boisements d'une superficie égale ou supérieur à 1ha ont été basculés en espaces boisés classés.

La délimitation s'appuie sur les contours exacts des boisements et non sur une découpe stricte du périmètre cadastral. Ont été exclues de ce repérage :

- Les entités couvrant l'aire d'appellation Bonnezeaux ;
- Les entités situées dans les zones urbaines, les zones NC et les parcs de châteaux.

Boisement et espaces cultivés en zone urbaine

Ces espaces résiduels ont été identifiés dans deux bourgs pour les raisons suivantes :

- L'un pour la présence d'un îlot boisé à conserver, dans le secteur Ouest du bourg de Mâchelles ;
- L'autre pour la présence d'une vigne garantissant une vue qualitative dégagée sur la chapelle de Bonnezeaux.

L'identification des différents espaces à protéger s'est appuyée sur les différents inventaires existants :

- Le pré-inventaire réalisé par la Mission interservices de l'eau de Maine-et-Loire en 2007, portant sur une superficie totale de 289,16 ha ;
- Les sondages pédologiques réalisés sur 9 sites sur une superficie prospectée de 26 ha, répartis au niveau des cinq bourgs. Ceux-ci ont permis d'identifier 4,1 ha au niveau des futures zones à urbaniser et aux abords (en zone agricole et naturelle).

Cf. les pièces suivantes : n°1.4 « Evaluation environnementale » et n°5.4.7 des annexes « Inventaire des zones humides_zones_à_urbaniser ».

La méthodologie de l'inventaire est expliquée dans l'évaluation environnementale.

7.3 EMBLEMES RESERVES

Le PLU totalise 27 emplacements réservés pour une superficie totale de 3,29 hectares.

Parmi ces 27 emplacements, la catégorie qui cumule le plus de superficie est celle liée à l'aménagement de liaisons douces, avec 7 emplacements réservés et une superficie de 1,74 ha.

Celle qui comporte le plus d'entités concerne l'amélioration du réseau routier :

- essentiellement des élargissements de voies et sécurisations de carrefour
- ainsi que des accès à des futures zones à urbaniser.

Catégorie d'emplacement réservé	Superficie (en ha)	Nombre
Amélioration des liaisons douces	1,74	7
Amélioration du réseau routier / voie d'accès	0,61	14
Aménagement paysager	0,50	2
Extension / implantation d'équipements publics ou d'usage collectif	0,43	4
TOTAL BELLEVIGNE-EN-LAYON	3,29	27

NUMERO	OBJET	SUPERFICIE (m ²)	BENEFICIAIRE	CATEGORIE
ER01	Accès au cimetière et espace paysager, Faye d'Anjou	102,12	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER02	Elargissement de la RD54	1130,98	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER03a	Aménagement d'une liaison douce au départ de l'étang communal, Champ-sur-Layon	2064,44	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER03b	Aménagement d'une liaison douce au départ de l'étang communal, Champ-sur-Layon	1592,23	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER04	Extension du parc animalier, Champ-sur-Layon	2903,93	Bellevigne-en-Layon	Aménagement paysager
ER05a	Cimetière et parking, Thouarcé	913,52	Bellevigne-en-Layon	Extension / implantation d'équipements publics ou d'usage collectif
ER05b	Cimetière et parking, Thouarcé	1199,75	Bellevigne-en-Layon	Extension / implantation d'équipements publics ou d'usage collectif
ER06	Elargissement de la rue du Cormier, Champ-sur-Layon	260,04	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER07	Elargissement du carrefour, Mâchelles	305,72	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER08	Aménagement d'une liaison piétonne entre le Layon et l'Ouest du bourg, Rablay-sur-Layon	1139,01	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER09	Création d'une voie d'accès au périmètre d'OAP "Ex-site SCPA", Champ sur Layon	1145,55	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER10	Création d'une voie d'accès au périmètre d'OAP "Coeur de bourg", Mâchelles	328,76	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER11	Création d'un espace paysager, jardiné et de valorisation écologique, Champ-sur-Layon	2106,64	Bellevigne-en-Layon	Aménagement paysager
ER12	Extension cimetière, Champ-sur-Layon	1609,47	Bellevigne-en-Layon	Extension / implantation d'équipements publics ou d'usage collectif
ER13	Aménagement d'une liaison piétonne du tour du Pont, Thouarcé	11316,25	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER14	Aménagement d'une liaison piétonne rue de la Poste, Champ-sur-Layon	645,08	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER15	Elargissement du Chemin de l'Arche St-Jean, Mâchelles	1742,23	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER16	Extension crèche, Thouarcé	612,75	Bellevigne-en-Layon	Extension / implantation d'équipements publics ou d'usage collectif
ER17a	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	90,30	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER17b	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	67,54	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER17c	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	118,48	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER17d	Aménagement de carrefour, Champ-sur-Layon	80,95	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER18	Aménagement d'une liaison piétonne entre le secteur des Roches et le bourg, Rablay-sur-Layon	590,62	Bellevigne-en-Layon	Amélioration des liaisons douces
ER19a	Elargissement de la RD54, Champ-sur-Layon	246,00	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER19b	Elargissement de la RD54, Champ-sur-Layon	560,31	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER20	Elargissement de la rue Victor Hugo, Thouarcé	33,91	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès
ER21	Elargissement de l'angle de la rue Victor Hugo (Place du Champ de Foire)	4,01	Bellevigne-en-Layon	Amélioration du réseau routier / voie d'accès

7.4 CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

18 anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination sont repérés au plan de zonage : 7 à Champ-sur-Layon, 9 à Faveraye-Mâchelles et 2 à Thouarcé.

Pour autoriser un potentiel changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, ont été pris en compte les critères suivants (dans le respect des préconisations de la charte agriculture et urbanisme de Maine-et-Loire) :

- L'antériorité d'une exploitation agricole ;
- L'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment avec une authenticité conservée ;
- que ce changement ne compromette pas l'activité agricole et ni la qualité paysagère du site, notamment que le bâtiment ne soit pas situé sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté une activité agricole ;
- que le bâtiment ne soit pas isolé, ni situé à moins de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances.

Les anciens bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage sont susceptibles d'accueillir une nouvelle destination liée à l'habitation (y compris les gîtes et chambres d'hôtes). Bien entendu, l'autorisation de changement de destination recevra un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

13 anciens bâtiments agricoles sont situés en zone agricole, 5 en zone naturelle et forestière.

A noter que les règles concernant le changement de destination de ces constructions sont définies dans le règlement des zones A et N. Elles excluent toute extension et ou adjonction d'éventuels nouveaux bâtiments annexes, ainsi que toute démolition totale du bâtiment préexistant.

Enfin, tout projet portant sur un bâtiment répertorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, devra être réalisé de manière à mettre en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment (article 7 du règlement des zones A et N).

cf. annexe v / Atlas des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Au total, ce sont 18 anciennes bâtisses agricoles identifiées, pour un potentiel estimé à l'horizon 2035 de 18 logements (sachant que tous les changements de destination ne seront probablement pas réalisés à l'horizon 2035).

7.5 AUTRES ELEMENTS

Ligne de construction

Le plan de zonage de Thouarcé intègre un élément graphique spécifique : une ligne de construction qui détermine les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'objectif est d'élargir la rue Victor Hugo dans le bourg de Thouarcé et permettre un alignement avec un recul de 3 m par rapport à la future emprise publique.

Cet objectif est complété d'un emplacement réserve au croisement avec la Place du Champ de Foire, ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville ».

Parc de stationnement de véhicules motorisés, ouvert au public (L.151-4 du CU)

Cf. partie 4.2 dispositions qui favorisent la densification et la mixité des zones urbaines et à urbaniser, pour plus de détails.

Les parcs de stationnement de véhicules motorisés, ouverts au public sont reportés à titre d'information, pour permettre l'application des normes de stationnement dans les zones UA et UB des bourgs.

L'objectif est d'encourager la mutualisation des places de stationnement en s'appuyant sur un inventaire qui n'est mobilisé que dans le cadre du diagnostic et aucunement dans la traduction réglementaire. Pour rappel, il s'agit de réduire les normes de stationnement de 30% dans les zones UA et UB pour la sous-destination "logements" si la construction est située à moins de 300 m d'un parc de stationnement recensé au plan de zonage et si celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes.

Cet outil est le seul qui ait pu être mobilisé dans la mesure où la commune n'est pas desservie par une ligne de transport en commun régulière.

