



Bellevigne-en-Layon
Projet de territoire et
Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique n°1

24/10/2018



Ordre du jour

Sommaire

- 1 - Le contexte de l'élaboration du PLU
- 2 – Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)?
- 3 - Les grands enseignements du diagnostic
- 4 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)





LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



1 - Le contexte de la réunion

- **1^{er} janvier 2016** : Fusion des communes de Champ-Sur-Layon, Faveraye-Mâchelles, Faye-d'Anjou, Rablay-Sur-Layon et Thouarcé et création de la commune nouvelle de Bellevigne-En-Layon,
- **3 octobre 2016** : Délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme,
- **1^{er} janvier 2017** : Création de la Communauté de communes Loire Layon Anbance,
- **Mars 2017** : Début de la mission, menée parallèlement à l'élaboration du Projet de Territoire,
- **24 avril 2018** : Réunion avec les personnes publiques associées autour du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- **10 septembre 2018** : Débat sur les orientations du PADD.



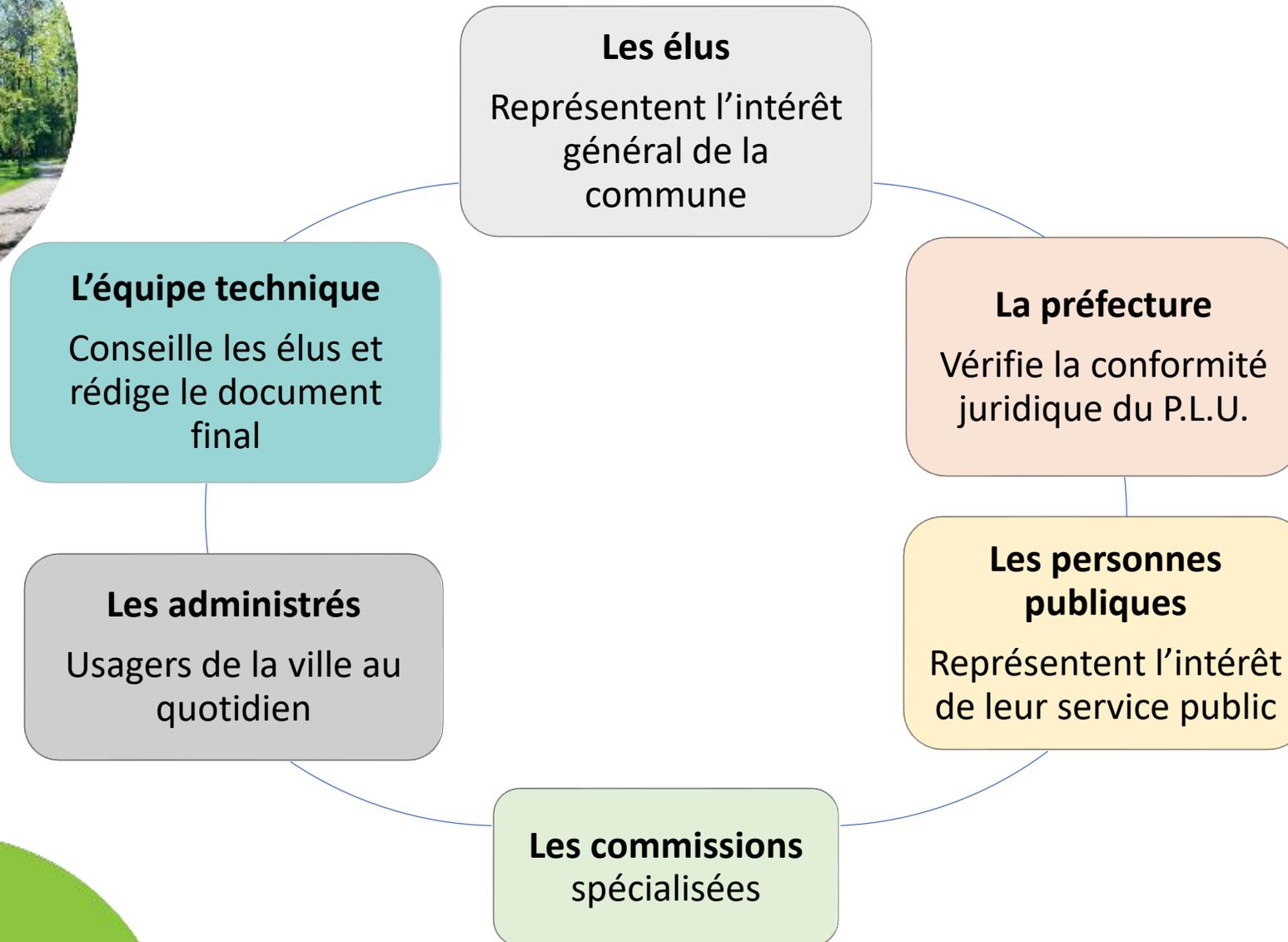
QU'EST-CE QU'UN PLU ?

2 - Qu'est ce qu'un PLU ?

- **Le P.L.U. : outil de projet et d'aménagement**
- Expression d'un véritable **projet urbain** (P.A.D.D.), intégrant l'ensemble des politiques publiques
- Document de planification urbaine qui organise le **renouvellement** de la ville, la **densification** et **économise** l'espace
- Document réglementaire qui détermine les **droits à construire** sur chaque parcelle
- Document offrant un large panel d'**outils opérationnels**



2 - Avec qui fait-on un P.L.U?



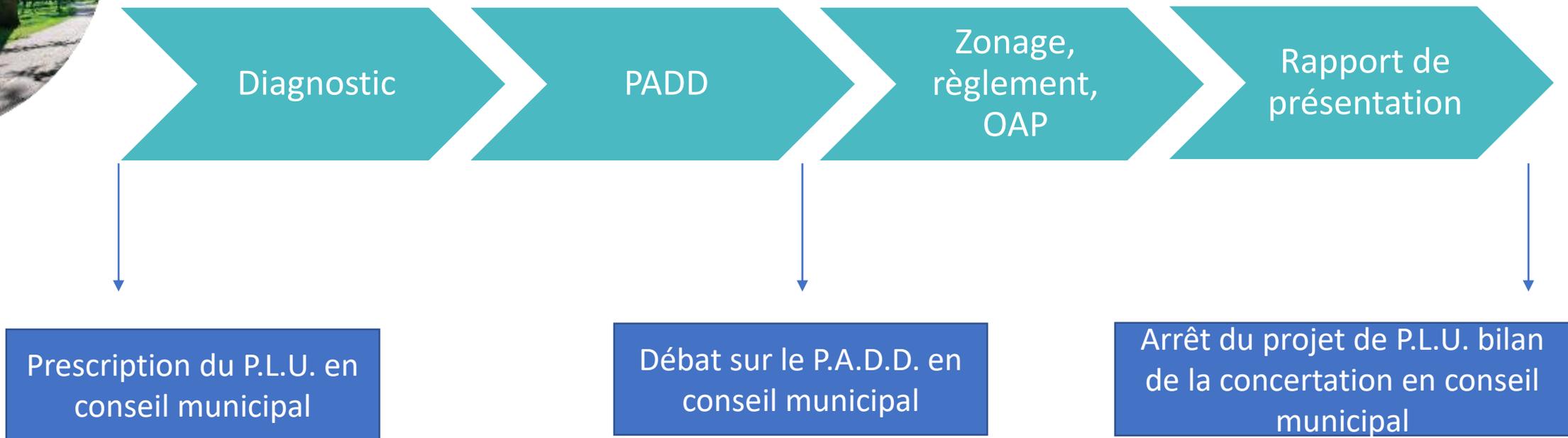
- État
- Région, Département
- Chambre d'agriculture,
- Chambre de commerce et d'industrie,
- Chambre des métiers
- Communauté de communes
- Communes et syndicats intercommunaux qui le souhaitent
- Les syndicats de transport collectifs



URBAINES DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT



2 - Comment fait-on un PLU ?



2 - Comment fait-on un PLU ?



Consultation
de personnes
publiques

Analyse des avis
préparation du
dossier
d'enquête

Enquête
publique

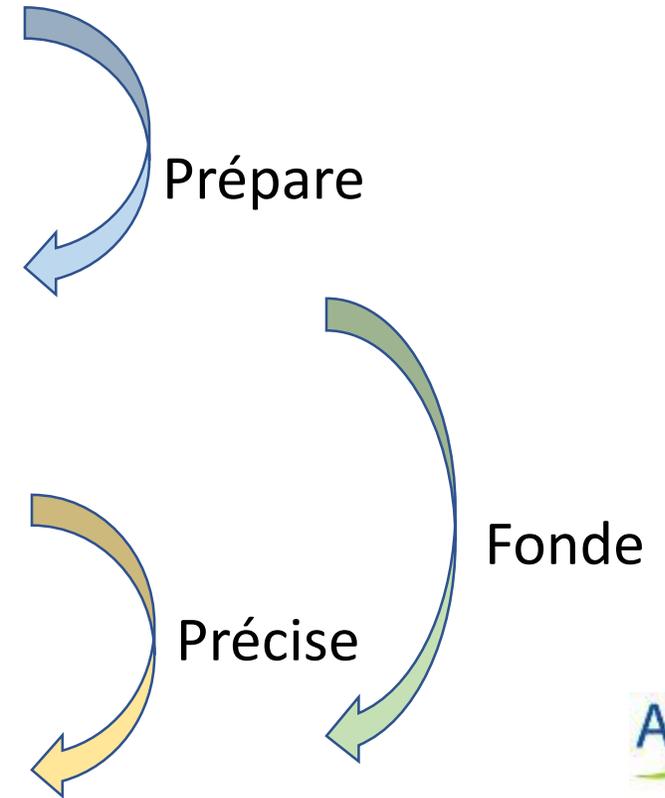
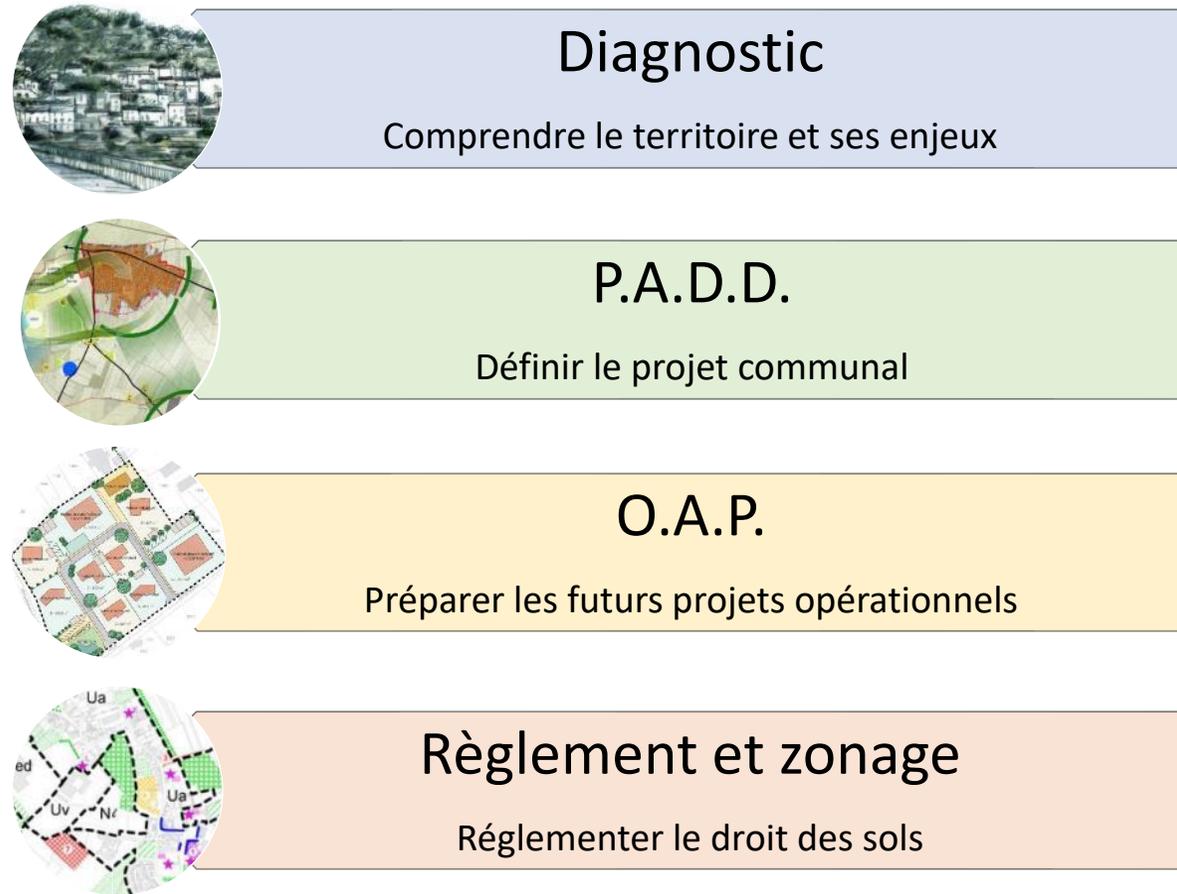
Préparation
du dossier
pour
approbation



Approbation du P.L.U. en
conseil municipal



2 – Les pièces constitutives du PLU



2 – Un document en lien avec des lois

Grenelle de l'environnement 2009-2010 : Cette loi renforce la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme

Loi ALUR 2017 : Vient limiter fortement la consommation des espaces agricoles ou naturels:

- Dispositions visant à encourager le renouvellement de « la ville sur la ville »
- Suppression du COS et de la surface minimale pour construire
- Analyse de la capacité de construction et de mutation de l'ensemble des espaces bâti



2 - Un cadre de réflexion

Diversité des usages de la ville

- Mixité des habitants
- Densifier les parties bâties
- Favoriser le renouvellement urbain
- Satisfaire les besoins en logements, emplois et équipements

Aménagement durable

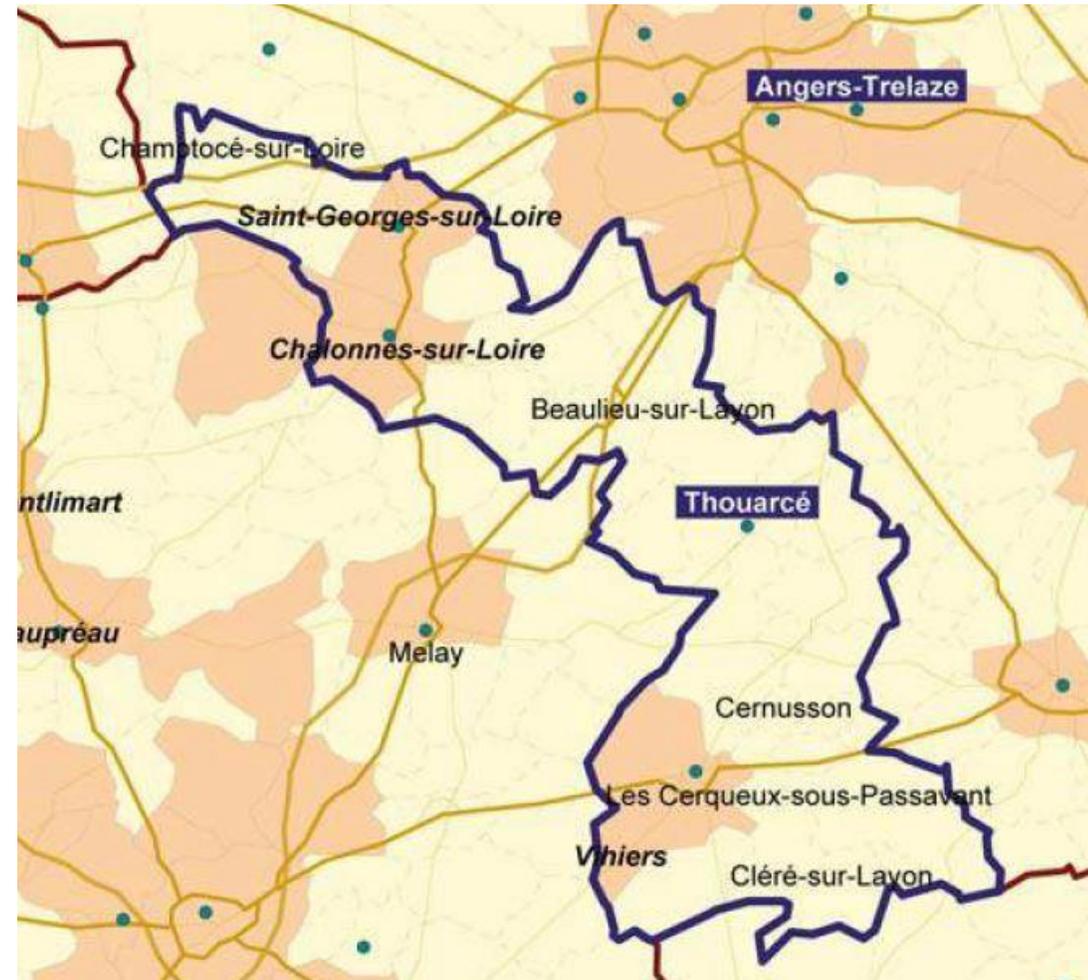
- Économiser les espaces et notamment les terres agricoles
- Ne créer des extensions urbaines que lorsque l'existant ne permet pas de satisfaire les besoins et le développement
- Préserver la biodiversité et prendre en compte la TVB
- Préserver les paysages urbains et naturels et le cadre de vie
- Avoir une bonne gestion des ressources non renouvelables
- Économiser les déplacements et organiser les transports
- Œuvrer pour la qualité de l'environnement



2 – Un document en lien avec un autre document « cadre »

- Le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territorial) **Loire Layon Aubance**

- Le futur PLU de Bellevigne-en-Layon devra être compatible avec les orientations du SCOT

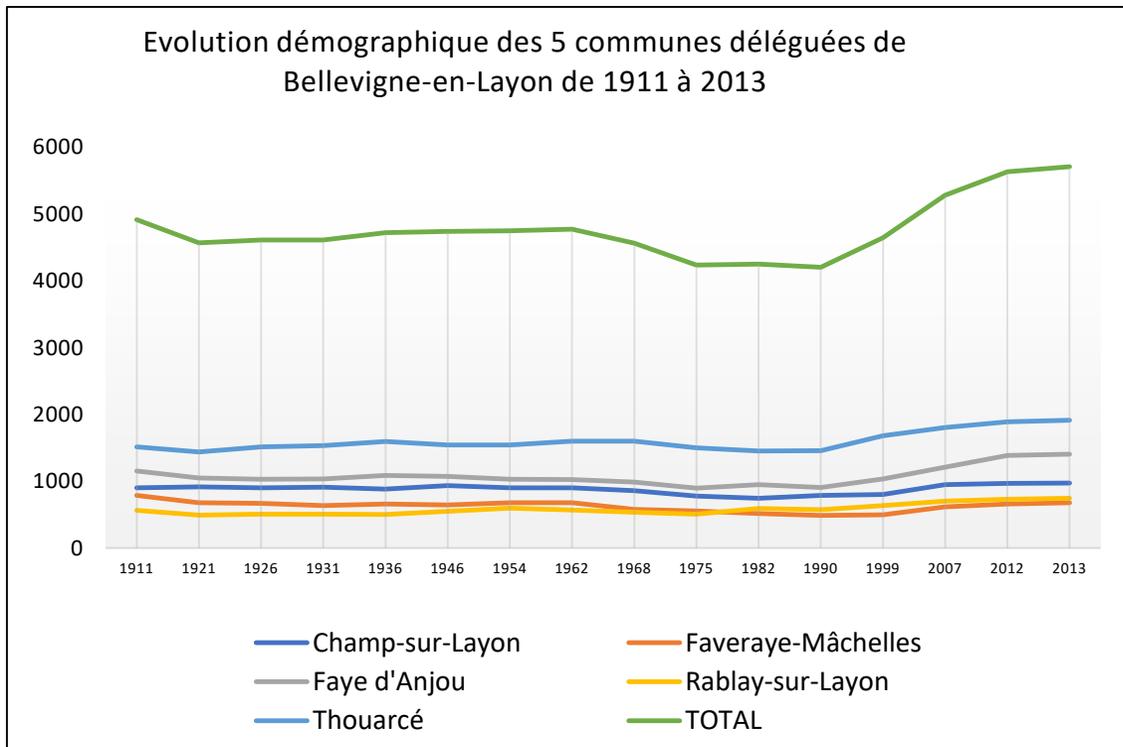




DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

3 - Les prévisions démographique

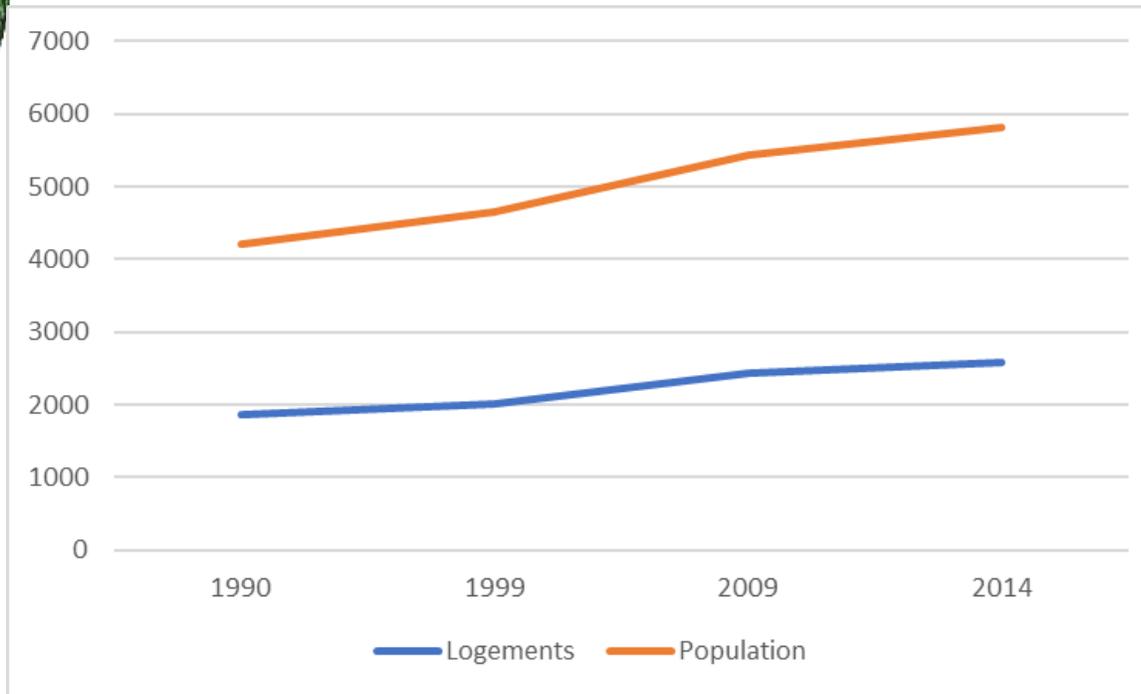
- Un essor démographique confirmé ces 15 dernières années



- 5 807 habitants en 2014
- 1,5% de croissance annuelle moyenne depuis 2000

3 – L'Habitat

Evolution de la courbe du nombre de logements et du nombre d'habitants sur Bellevigne en Layon :

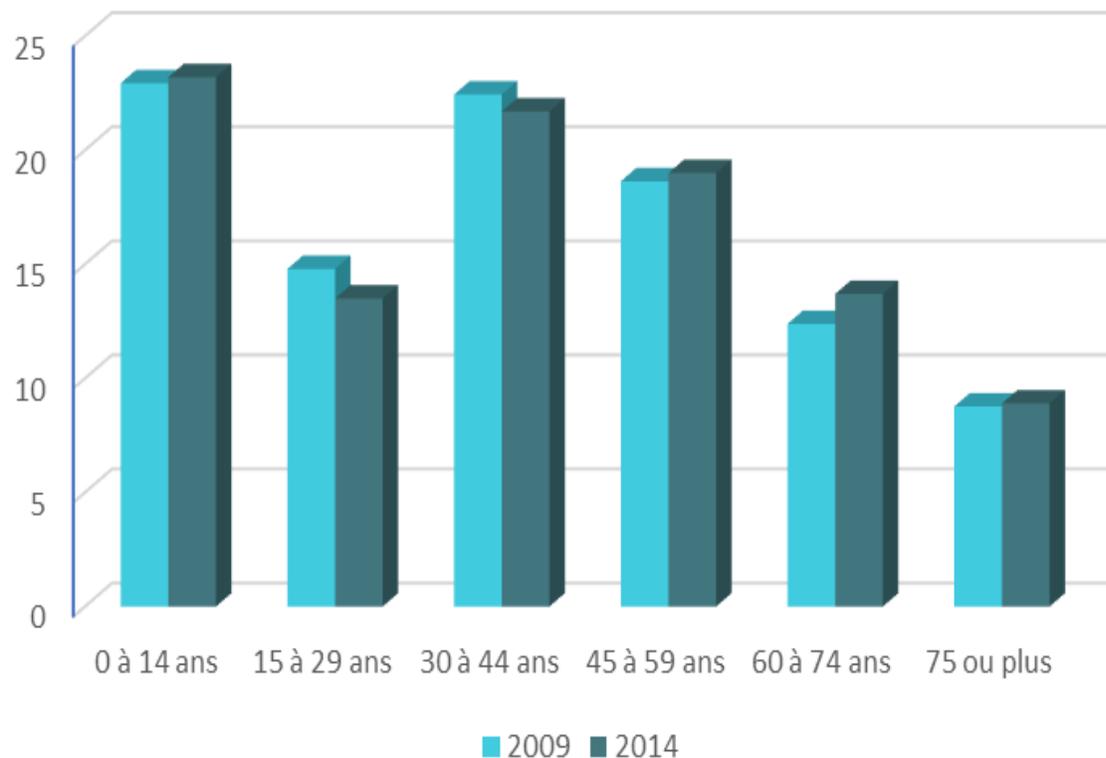


- 2 588 logements en 2014 (dont 2 294 résidences principales),
- Une prédominance du logement individuel (95%)
- Une vacance raisonnable (6,7%)
- Forte proportion de grands logements
- 11,2% de logements aidés

- Entre 170 et 190 logements en cours de construction ou d'acquisition, dans le cadre de projets plus ou moins avancés, dont les terrains sont déjà réservés



3 - Les grands enseignements du diagnostic

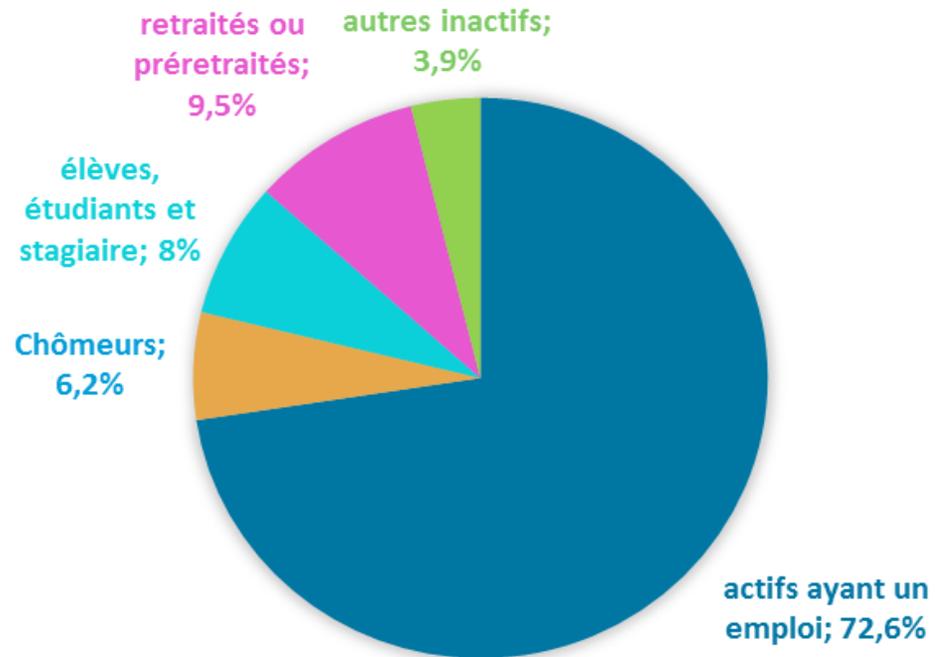


- Une population jeune et familiale : Près de 40% de la population a moins de 30 ans.
- 2,5 personnes par ménage



3 - Les prévisions économiques

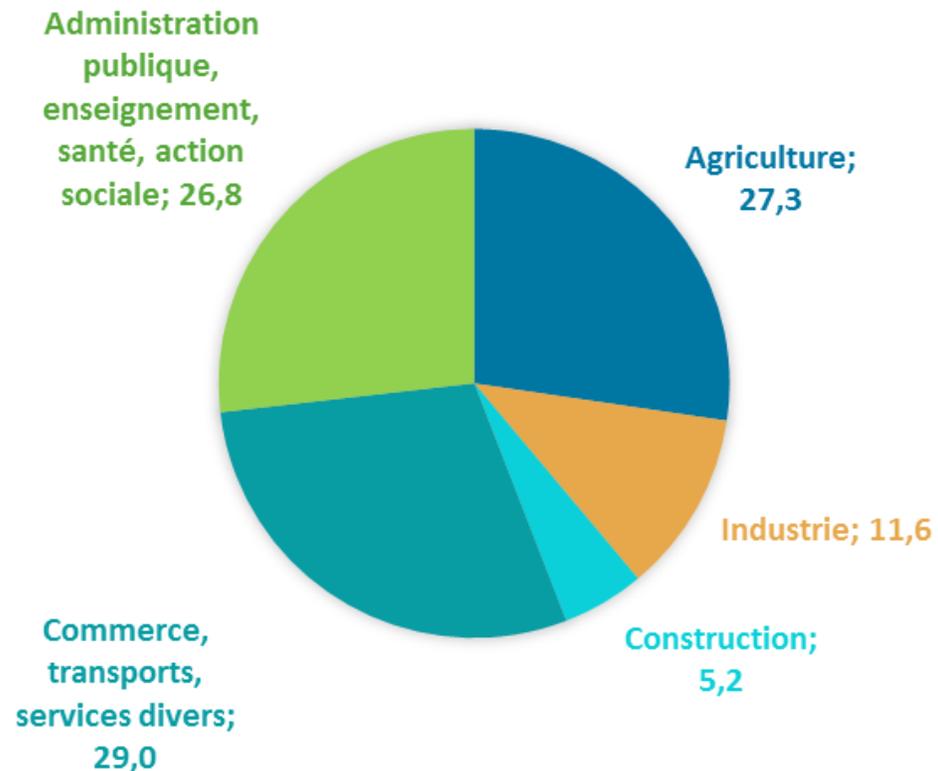
POPULATION DE 15 À 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE



- Hausse du taux d'activité (mais hausse du chômage),

3 - Les prévisions économiques

EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS BELLEVIGNE EN LAYON

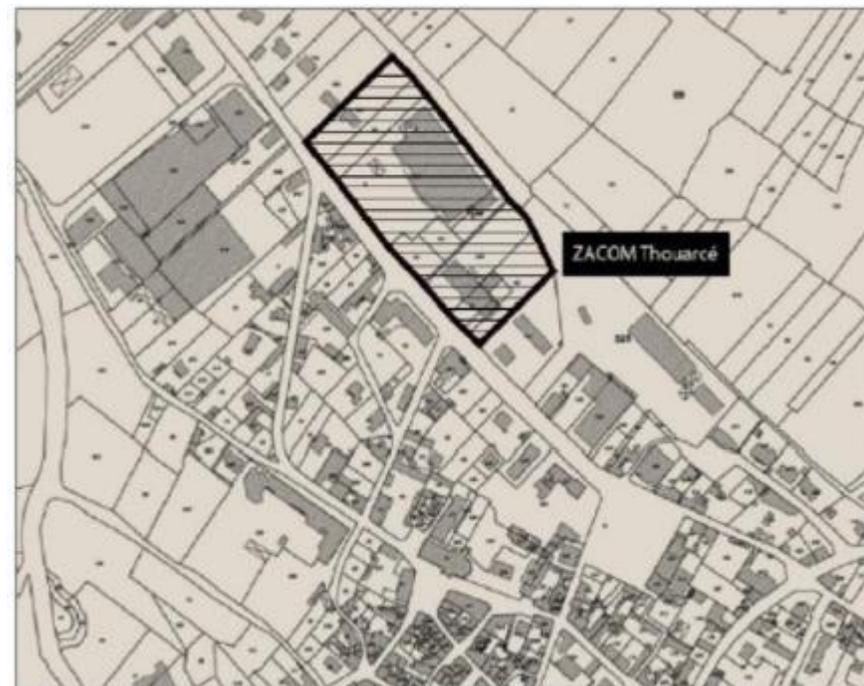


- 1 727 emplois majoritairement portés par Thouarcé,
- Secteur tertiaire majoritaire mais une part de l'agriculture significative en particulier dans les communes déléguées autres que Thouarcé

3 - Les prévisions économiques



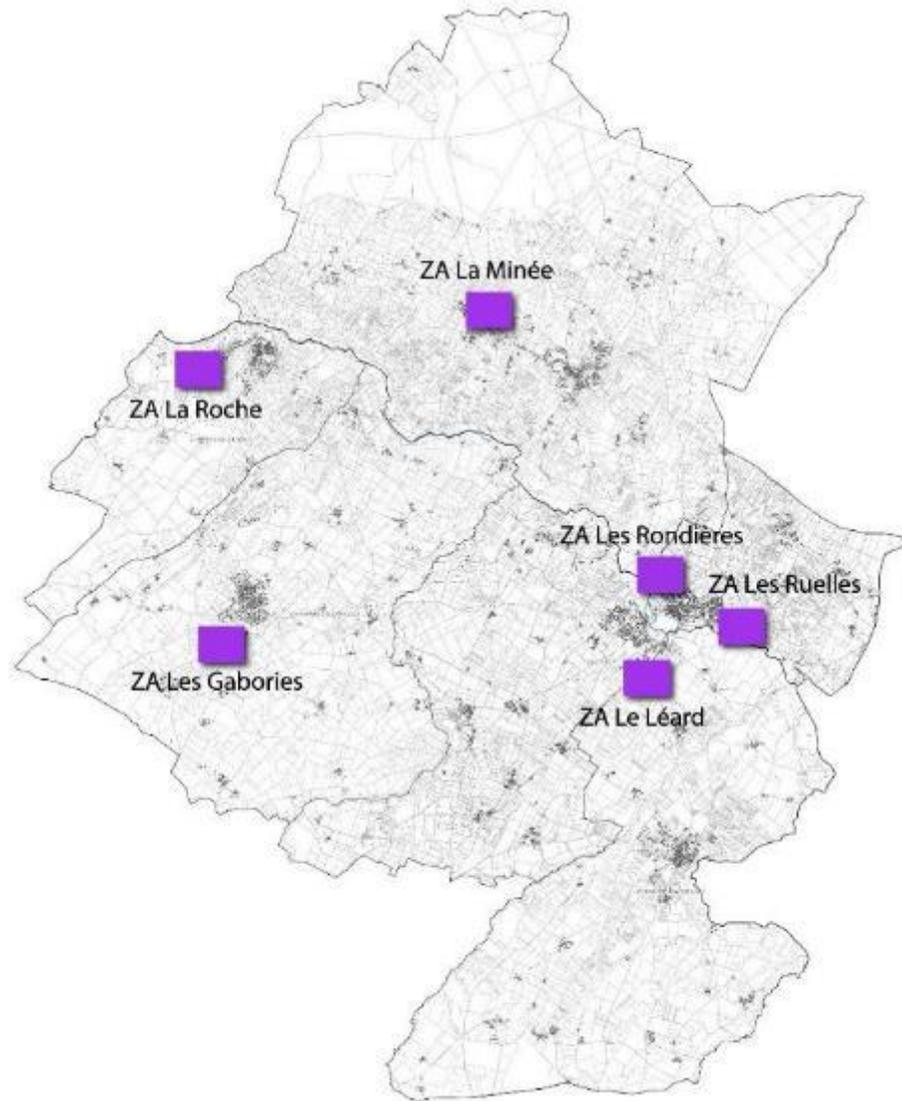
- Au minimum un commerce alimentaire de détail par commune déléguée,



- Une ZACOM sur Thouarcé,
- Un tissu artisanal bien représenté et en hausse.



3 - Les prévisions économiques



- 6 zones d'activités (près de 30 ha),
- Compétence intercommunale à l'exception des zones des Ruelles (Thouarcé) et de la Roche (Rablay) qui sont restées du ressort de la compétence communale.



3 - Les prévisions économiques

Agriculture :

	2014			2007	
	Nb d'exploitations	Surface agricole (ha)	Nb d'emplois à la production agricole	Nb d'exploitations	Surface agricole (ha)
Champ-Sur-Layon	42	1 393	99	39	1575
Faveraye-Mâchelles	22	1 183	83	23	1248
Faye-d'Anjou	42	1 195	152	42	1252
Rablay-Sur-Layon	17	382	38	17	403
Thouarcé	33	1 140	107	36	1114
Bellevigne-en-Layon	156	5 293	479	157	5 592

la surface agricole a perdu 300 ha, soit un peu plus de 5% des espaces agricoles en 2007,

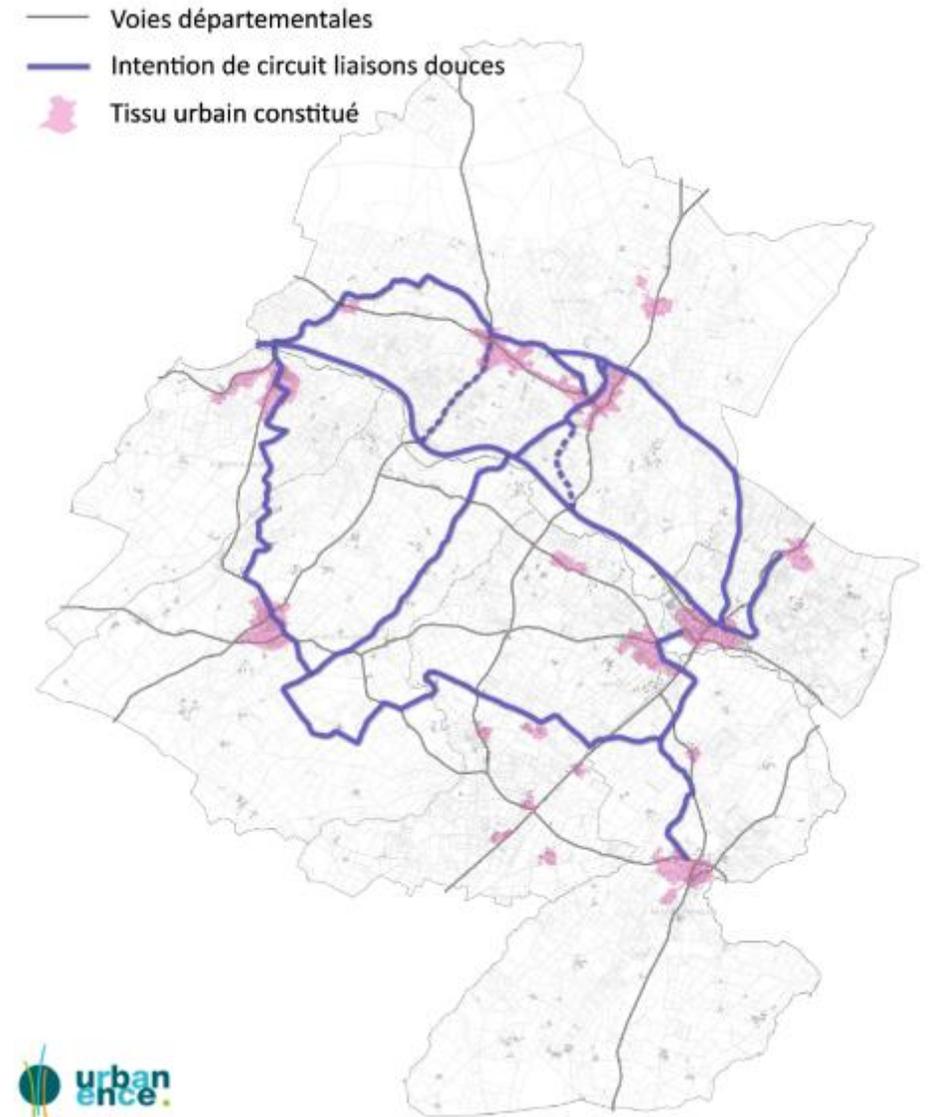
Cette baisse a touché tout particulièrement les surfaces fourragères,

Baisse de la production animale



3 – Mobilité transports et déplacements

- Une bonne desserte par le réseau routier
- Une part modale faible pour les transports collectifs (1,4%)
- Une forte utilisation du véhicule motorisé individuel (80,6%)
- Un maillage de voie douces à vocation touristique et de loisirs bien développé

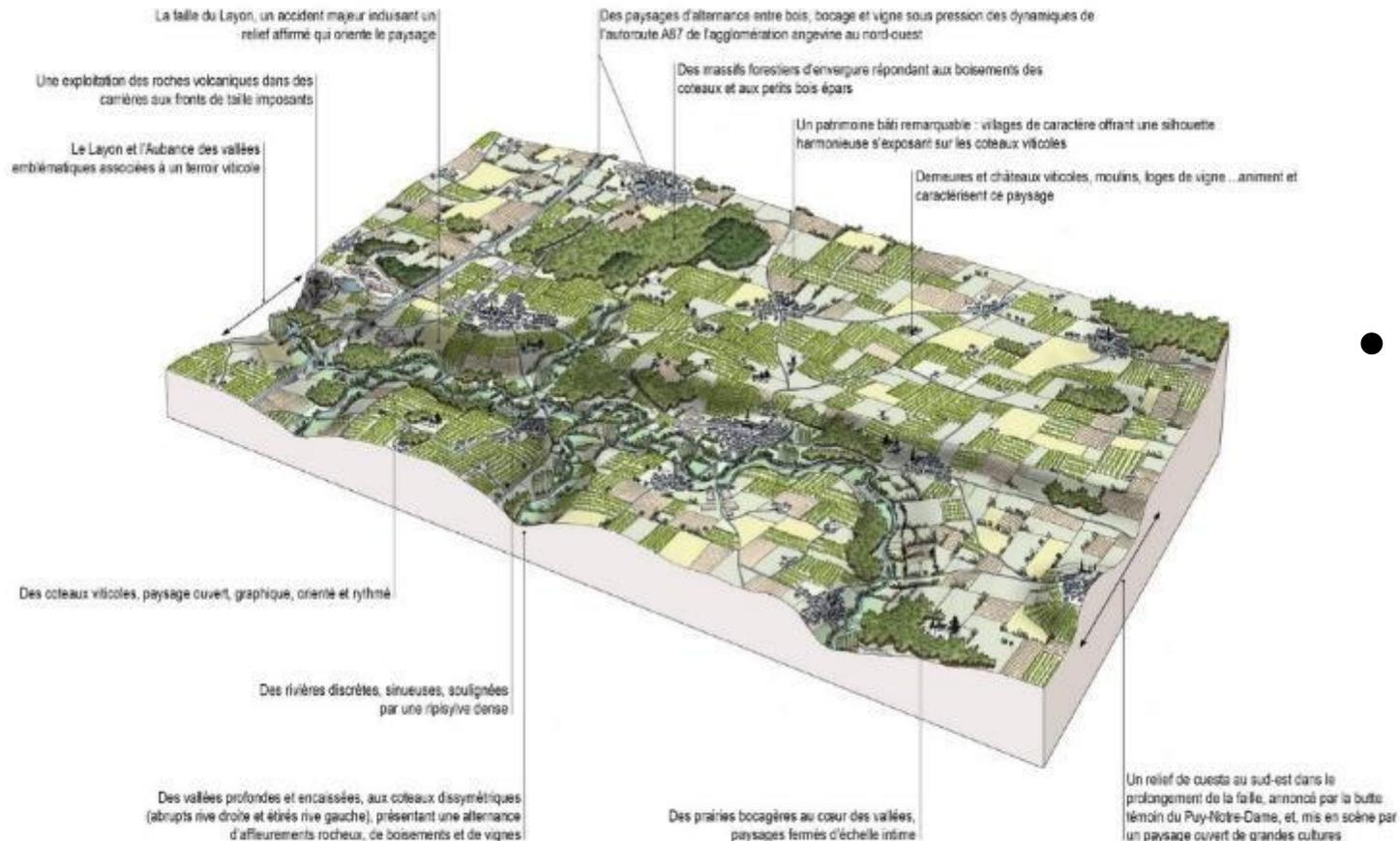


3 – Les équipements

- Une offre variée et structurante pour le développement culturel
- Des équipements sportifs bien répartis
- Des capacités résiduelles d'accueil annoncées pour les écoles

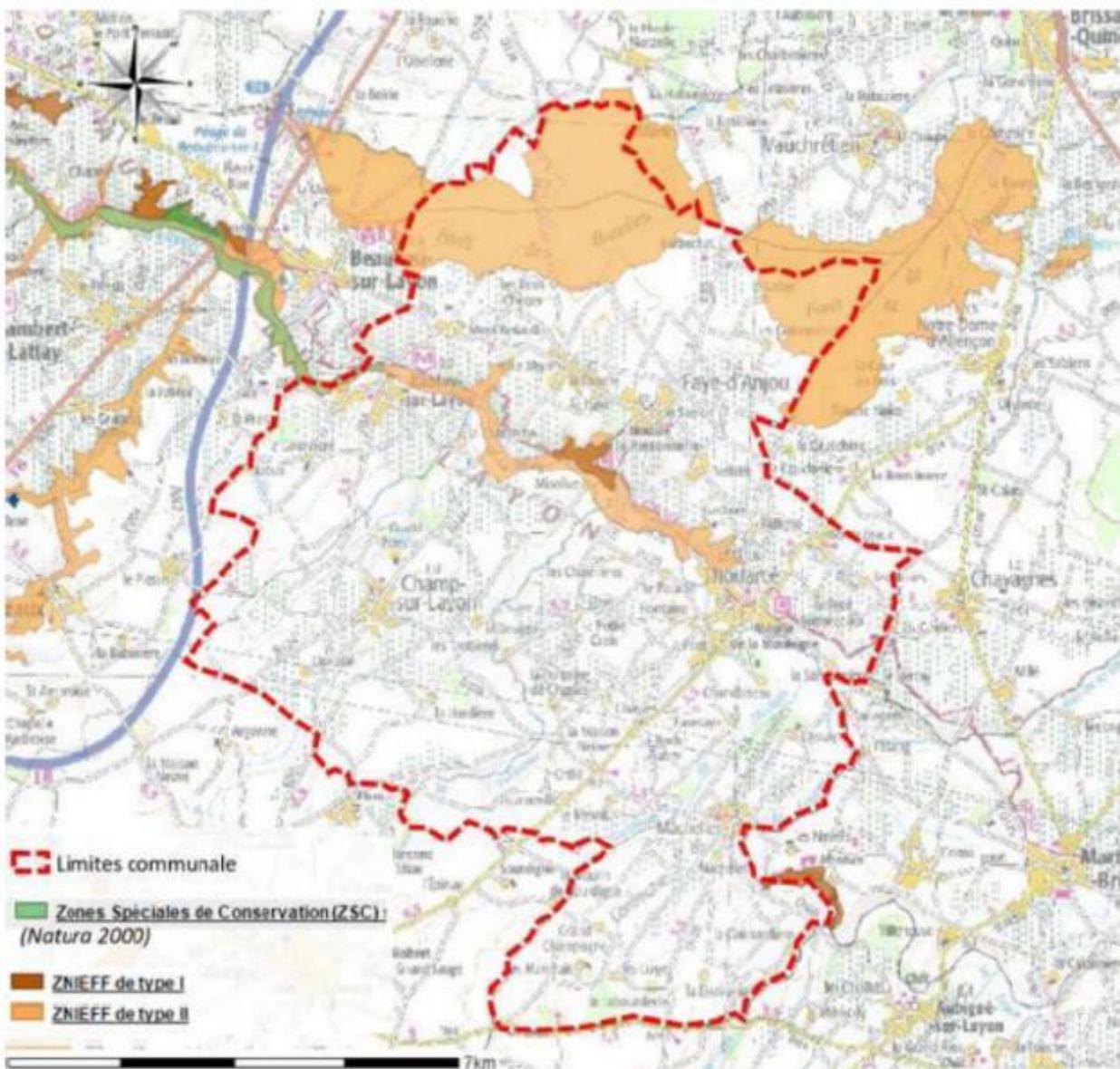
3 – Paysage et patrimoine

Bloc-diagramme de l'unité paysagère des coteaux du Layon et de l'Aubance (36)



- Un paysage marqué par la faille du Layon et qui offre de belles perspectives visuelles
- Un patrimoine bâti très riche

3 – Milieu naturel et biodiversité

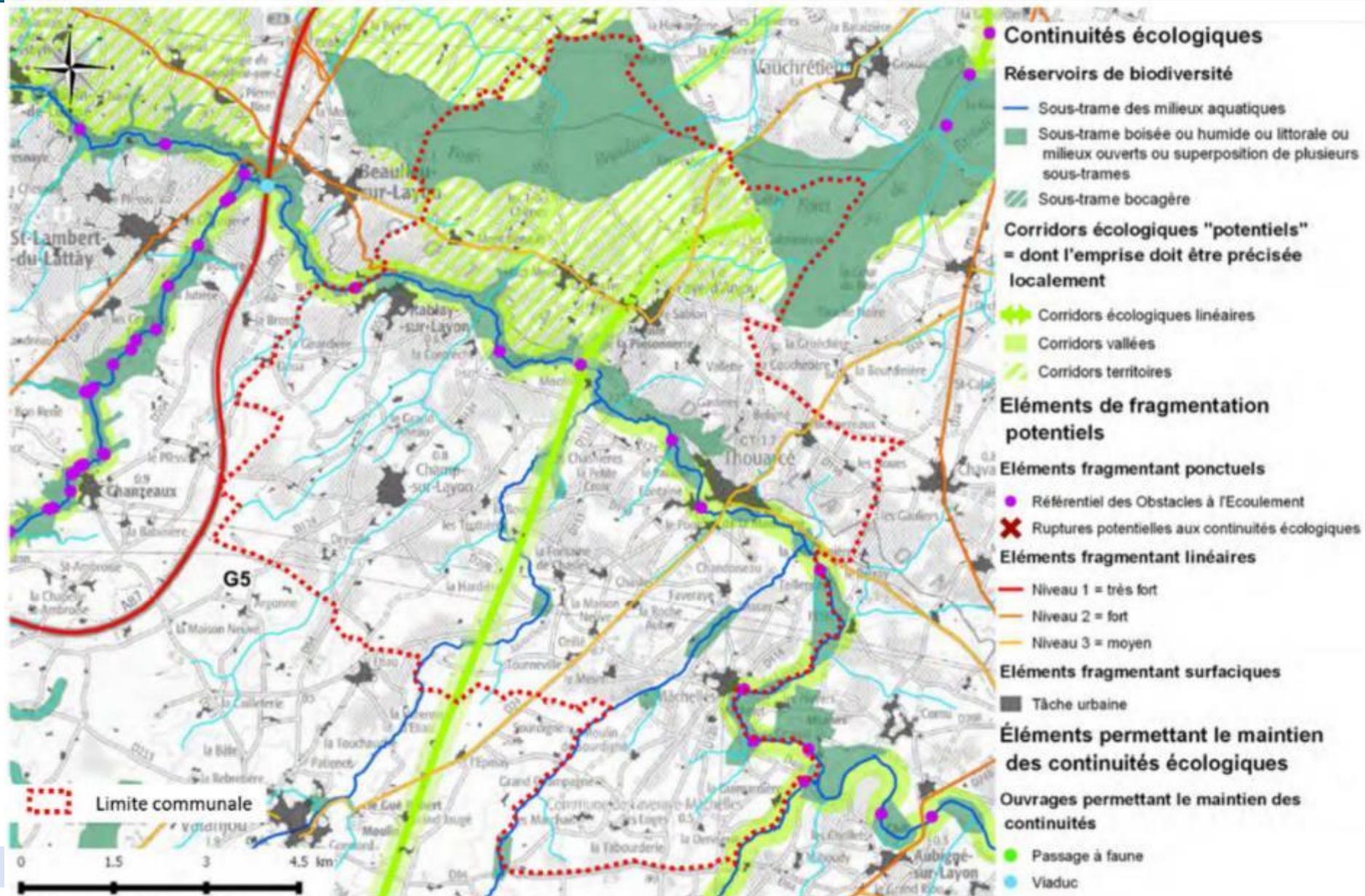


- Localisation des ZNIEFF et Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »

3 – Milieu naturel et biodiversité



- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (2015)





LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

4 - Qu'est ce qu'un PADD?

- Un **document graphique et/ou rédactionnel** qui définit les **orientations générales** en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune.
- **Il exprime le projet communal**
- Il constitue la clé de voûte du P.L.U..
- Les autres pièces du P.L.U. et notamment le zonage et le règlement doivent **être cohérents** avec le P.A.D.D.
- **Chacune des orientations inscrites au P.A.D.D. doit nécessairement trouver une traduction dans le zonage ou le règlement**



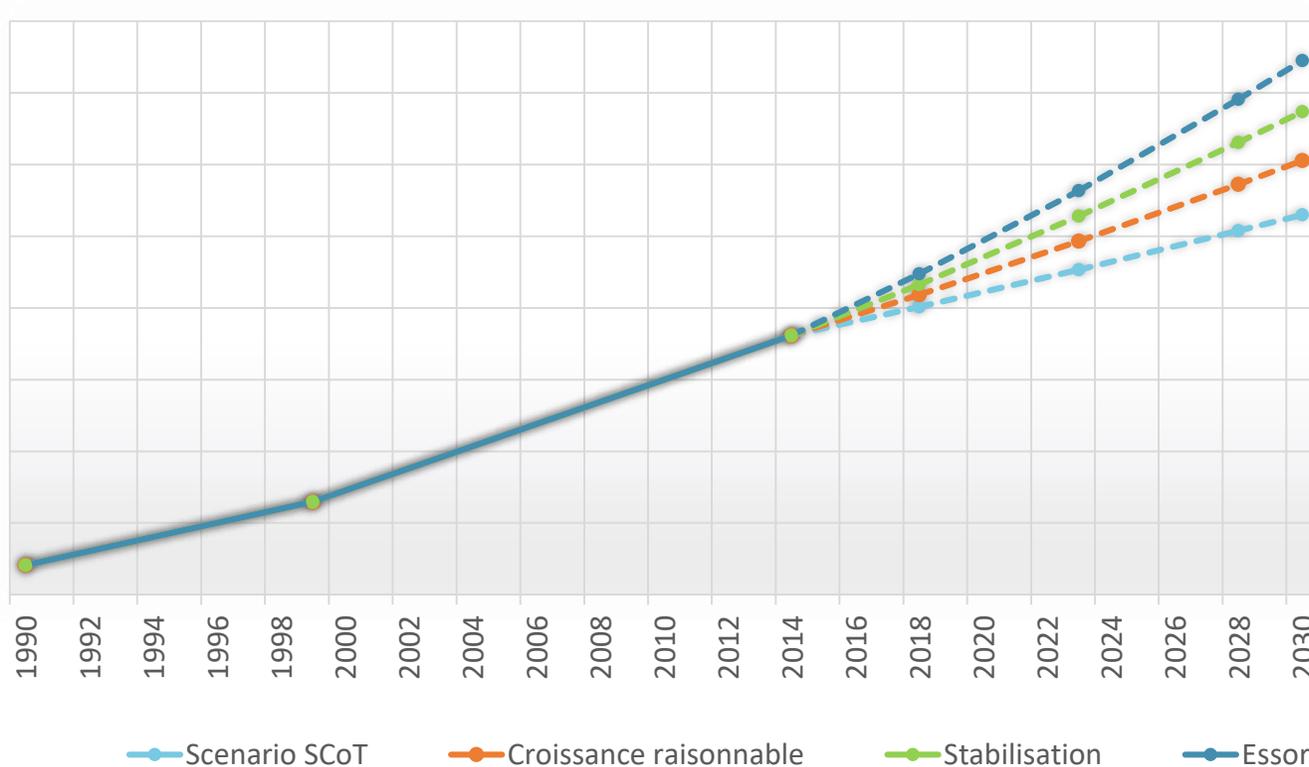
4 - Le contenu du PADD

- La commune doit obligatoirement se positionner sur chacune des thématiques ci-dessous :
 - **Aménagement** : insertion de la commune dans son contexte intercommunal et des grands équilibres du territoire
 - **Environnement** : espaces de production de ressources, paysage et espaces naturels et écologiques à préserver
 - **Développement urbain** : urbanisme, habitat et à économie,
 - **Équipements** : services aux habitants, commerces, équipements, transports et déplacements.



3 - Les scenarii démographiques

Scenarii démographiques



8000 7 725 – 1,8%
7500 7 369 – 1,5%
7000 7 028 – 1,2%
6500 6 649 – 0,85%

➤ **Choix du scenario à 1,2%**

Soit environ 1200 hab supplémentaire entre 2015 et 2030, ce qui correspond à un besoin de 600 logements

— Scenario SCoT — Croissance raisonnable — Stabilisation — Essor



4 - Les grandes orientations du PADD

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

1 Maintenir les grands équilibres du territoire

- Maintenir une répartition équilibrée entre les espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers
- Conforter Thouarcé en tant que pôle de centralité tout en conservant le rôle de proximité des bourgs

2 Conforter les enveloppes urbaines dans leur cadre naturel

- Limiter les extensions pour privilégier le remplissage de l'enveloppe urbaine
- Limiter le développement des hameaux et villages en cohérence avec les objectifs du SCoT

3 Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune

- Conforter les zones d'activités économiques et promouvoir leur développement

- Conforter l'offre commerciale et permettre le développement des activités artisanales
- Protéger les espaces agricoles et viticoles tout en maintenant l'outil agricole
- Développer les activités touristiques et de loisirs

4 S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée et sécurisée

- Valoriser les liaisons douces afin qu'elles soient utilisées pour les déplacements utilitaires

4 - Les grandes orientations du PADD

URBANISME : Maîtriser l'urbanisation dans une logique de diversification de l'habitat et d'optimisation du foncier

5 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

- *Temporiser la croissance démographique*
- *Fixer des objectifs cohérents de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers*

Répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 pour un taux de croissance de la population de 1,2 % : prévoir l'ouverture à l'urbanisation de 29 ha, dont 22 ha pour l'habitat avec une densité moyenne de 17 logements par hectare

6 Prévoir le développement urbain tel que défini par le SCoT

- *Permettre l'accueil d'environ 310 logements sur Thouarcé*
- *Permettre l'accueil d'environ 290 logements dans les bourgs*
- *Limiter le développement du village de Bonnezeaux à son enveloppe bâtie actuelle.*

7 Poursuivre une démarche de diversification de l'habitat pour adapter l'offre aux phénomènes sociétaux

- *Axer la production vers des logements plus petits et ainsi inverser la tendance*
- *Diversifier le parc pour répondre aux besoins en matière de mixité sociale et intergénérationnelle*
- *Optimiser les possibilités de mutation du bâti*
- *Prévoir des terrains pour le stationnement de caravanes, occasionnel ou de courte durée*

8 Protéger la population face aux risques

4 - Les grandes orientations du PADD

ÉQUIPEMENTS : Conforter le niveau d'équipements dans une démarche qualitative

9 Maintenir une centralité sur Thouarcé tout en confortant l'offre en équipements déjà en place sur l'ensemble des communes déléguée

- *Accompagner le développement urbain en adaptant l'offre d'équipements et de services*
- *Améliorer l'effcience du système d'assainissement sur Champ sur Layon, Faye d'Anjou et Rablay*

En cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'élaboration.

- *Renforcer la desserte en télécommunication numérique*



4 - Les grandes orientations du PADD

PAYSAGE ET PATRIMOINE : Encourager une politique de préservation et/ou de valorisation responsable

10 Protéger les boisements

- *Recomposer la trame des EBC afin de prendre en compte les réalités physiques et écologiques tout en confortant la trame verte*
- *Assurer un arrière-plan au paysage Nord de la commune et garantir une ponctuation du paysage Sud de la commune*
- *Préserver les parcs des châteaux*
- *Ne pas protéger les boisements sur le versant Nord du Layon afin de favoriser le retour de la viticulture*

11 Encourager la mise en place et le maintien des haies bocagères

- *Contribuer au rôle écologique de la trame verte par le maintien des haies bocagères*
- *Contribuer au rôle écologique de la trame bleue par le maintien et la mise place des haies et bosquets le long des ruisseaux*

- *Participer à la structuration de la trame douce en accompagnement des chemins de randonnées et des voies vertes*
- *Assurer une intégration des nouveaux quartiers par la plantation en périphérie d'une trame paysagère sur toutes les nouvelles opérations des extensions urbaines*

12 Préserver les perspectives visuelles et les covisibilités

- *Maintenir les perceptions visuelles en maîtrisant les constructions et les plantations d'arbres*

13 Protéger et/ou valoriser le patrimoine bâti

- *S'inscrire dans une démarche à long terme et permettre le changement de destination des anciennes fermes ou bâtisses identifiées comme remarquables*
- *Protéger le patrimoine bâti remarquable.*

4 - Les grandes orientations du PADD

REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : Assurer la protection de la trame verte et bleue

14 Protéger les composantes de la trame verte et bleue

- Protéger les réservoirs de biodiversité de la TVB.
- Préserver et participer à la remise en état des corridors identifiés.
- Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air, nuisances sonores et lumineuses)
- Prendre en compte le milieu naturel, les cours d'eau, les vallons, les haies bocagères et la nature ordinaire en général entrant dans les espaces urbains et leurs franges, et en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

15 Préserver les zones humides de tout impacts potentiels sur la qualité biologique et l'équilibre hydraulique

- Intégrer l'inventaire des zones humides à la politique d'aménagement.

4 - Les grandes orientations du PADD

PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS : Promouvoir une qualité environnementale

16 Donner toute sa place à la viticulture et à l'agriculture, en tant qu'élément paysager et patrimonial,

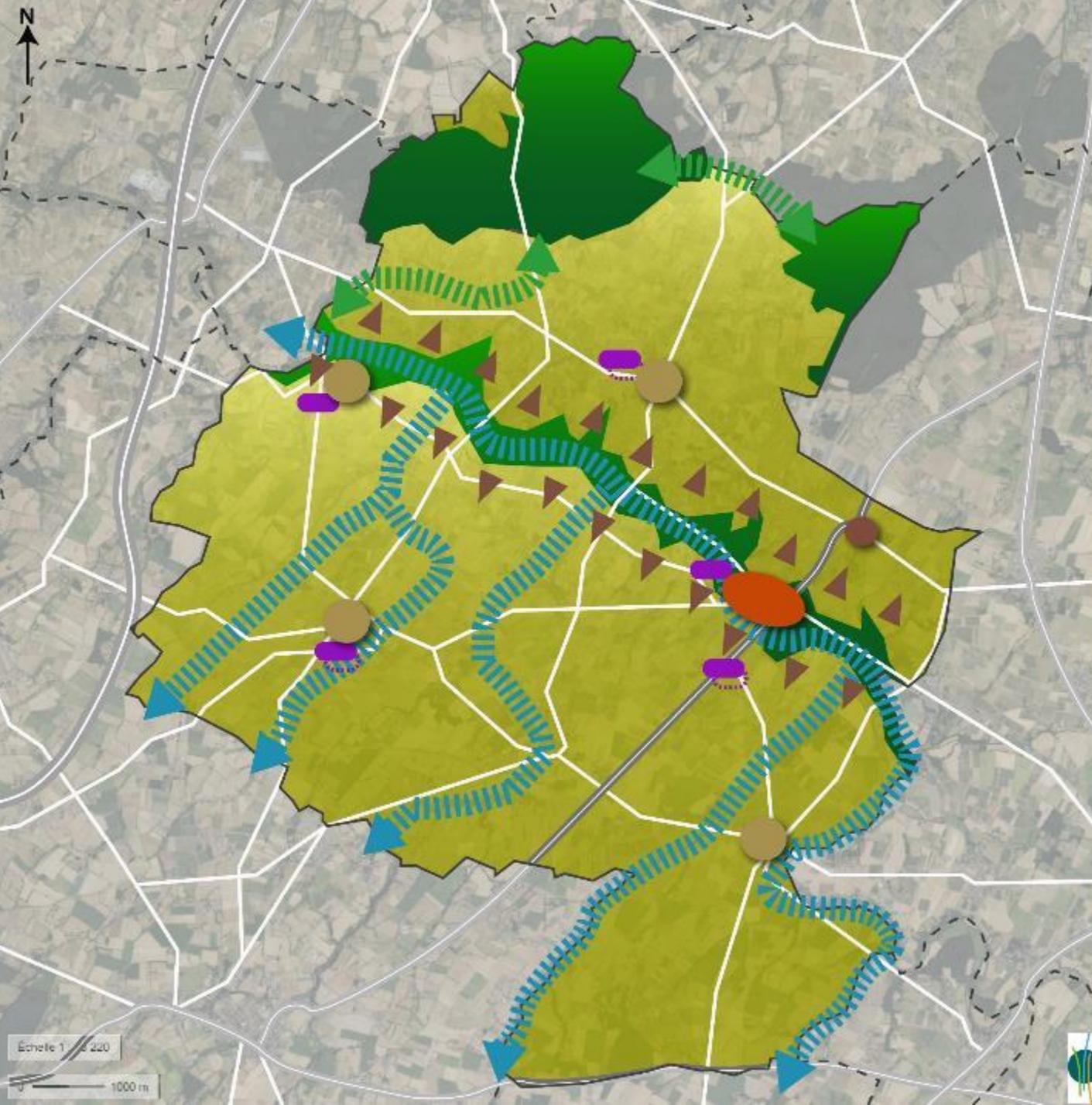
- *Conserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations et les projets d'aménagement, anticipant dans une certaine mesure la possibilité d'évolution des contraintes règlementaires de recul.*
- *Préserver et permettre le développement des exploitations viticoles tout en respectant les enjeux environnementaux.*

17 Autoriser l'exploitation des ressources sylvicoles

- *Préserver les boisements, assurer leur pérennité en compatibilité avec l'exploitation des ressources sylvicoles.*

18 Pérenniser les espaces naturels au travers d'une gestion de la consommation des espaces et de l'énergie

- *Favoriser le développement des énergies renouvelables.*
- *Penser l'organisation générale des zones à urbaniser de sorte d'optimiser l'exploitation des apports solaires passifs, encourager les constructions et équipements consommant peu d'énergie.*
- *Privilégier la compacité de la ville et le renouvellement urbain pour favoriser les modes de déplacement alternatifs.*



Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD Bellevigne-en-Layon

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

- Zone d'activité à optimiser
- Zone d'activité à développer
- Réseau secondaire majeur
- Réseau de desserte majeur

Maîtriser l'urbanisation

- Pôle d'équipement et de service à conforter
- Village de Bonnezeaux à conforter dans son enveloppe bâtie
- Bourg à conforter

Encourager la valorisation et/ou de préservation du paysage et du patrimoine

- Paysage de vallée à préserver et à valoriser

Assurer la protection de la trame verte et bleue

- Corridors écologiques à conserver ou restaurer
- Corridors écologiques à préserver ou restaurer en appui des cours d'eau

Promouvoir la qualité environnementale

- Trame et sous-trame boisées à protéger
- Espaces ouverts voués à l'agriculture et la viticulture à préserver

Echelle 1 : 240

1000 m



Merci de votre attention!