



14 Septembre 2021 | Bellevigne-en-Layon

Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique du PLU sur la phase réglementaire



DEROULE DE LA REUNION PUBLIQUE

- 1 PLU pour la commune en 2022
- Grandes lignes du règlement écrit et graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Par bourg : les axes de développement et de préservation

**Temps d'échanges
avec vous**



- Réunion publique du 1^{ER} juin en format webinaire (distanciel avec un accès internet suite à inscription)
- 27 participants
- Des questions diverses relatives à : l'ambition démographique de la commune, l'équilibre entre les différents bourgs, du devenir des villages et hameaux, de la sécurité routière, les liaisons douces, les gens du voyage et du patrimoine.





1 PLU POUR LA COMMUNE EN 2022

CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLU

- 1er janvier 2016 :** Création de la commune nouvelle de Bellevigne-en-Layon
- 03 octobre 2016 :** Délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme
- Mars 2017 :** Début de la mission par un groupement de bureaux d'études (en parallèle de 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 en conseil municipal
- 24 Octobre 2018 :** 1^{ère} réunion publique
- Année 2019 :** Défaillance du groupement > reprise du dossier par l'AURA
- 08 mars 2021 :** Nouveau débat sur les orientations du PADD



CALENDRIER DU PLU



Débat sur le PADD

Arrêt PLU

Approbation PLU

1

2

3

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièces réglementaires et Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Avis officiels
Enquête publique*

Entrée en vigueur du PLU

Concertation avec les habitants et les acteurs du territoire

2017

2018

2019-2020

2021

2022

1

DIAGNOSTIC COMMUNAL / JUSTIFICATIONS DU PROJET

- Expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Explique les choix retenus pour établir le PLU (PADD, OAP, règlement)
- Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

- Projet d'urbanisme à 10-15 ans
- Orientations d'aménagement, d'habitat, d'équipement, de développement économique, de protection des espaces,...
- Objectifs de limitation de la consommation d'espace

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Quartiers/secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

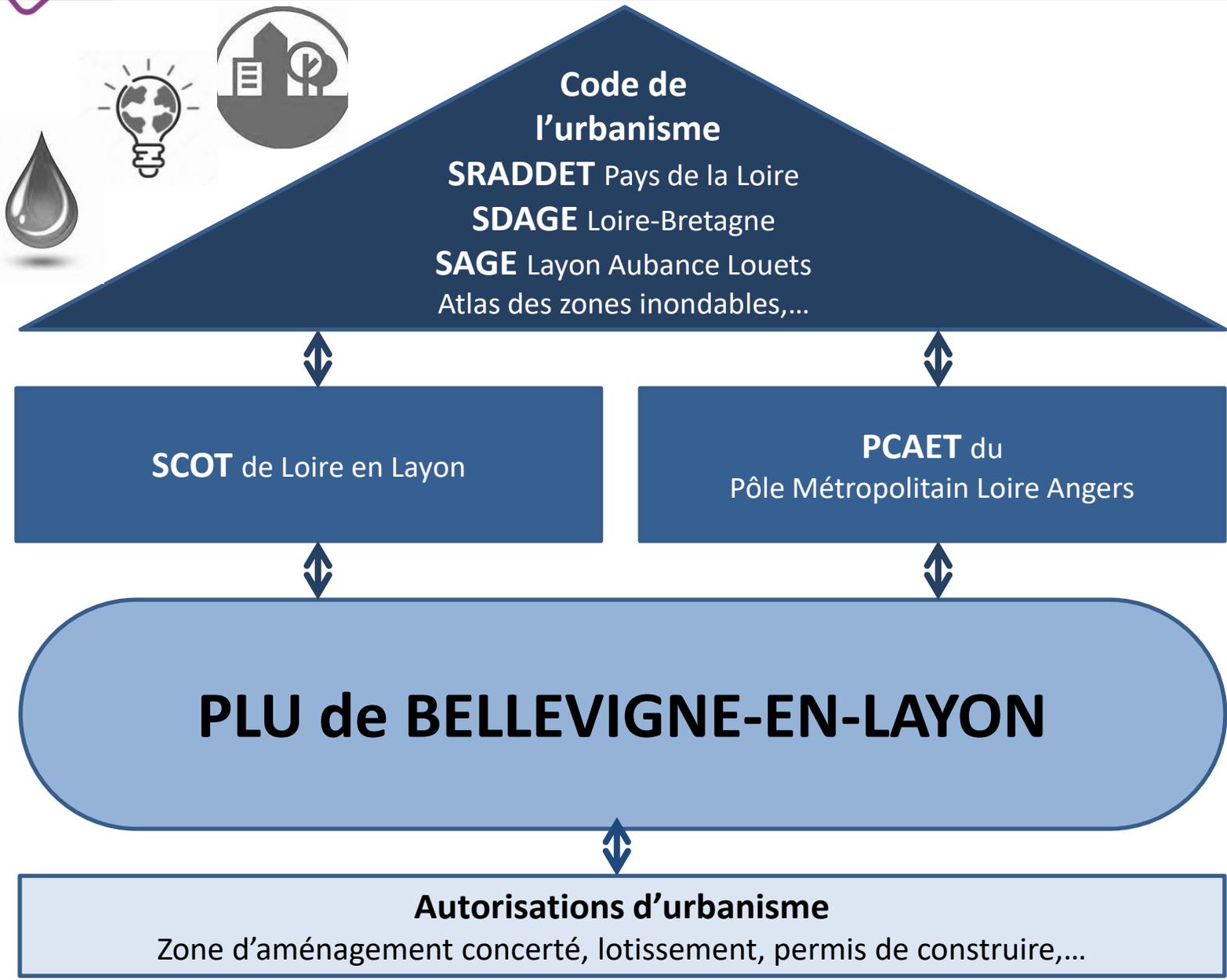
- Plan de zonage, délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles
- Fixe pour chaque zone les règles d'occupation et d'utilisation des sols

ANNEXES

Servitudes d'utilité publique, plans de réseaux,...

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

UN DOCUMENT QUI DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC LES NORMES SUPÉRIEURES



SRADDET :
*Schéma Régional
d'Aménagement, de
Développement Durable
et d'Égalité des
territoires*

SDAGE : *Schéma
directeur
d'aménagement et de
gestion des eaux*

SAGE : *Schéma
d'aménagement et de
gestion des eaux*

SCOT :
*Schéma de Cohérence
Territoriale*

PCAET :
Plan Climat Air Energie

DES EXIGENCES ET BESOINS A INTEGRER

Les enjeux

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

Préservation et valorisation des espaces naturels et du patrimoine



MOBILITÉ

Transports collectifs et déplacements



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Espaces économiques, emplois, accueil des commerces et services, tourisme, agriculture



AGRICULTURE ET FORÊT

Développement urbain maîtrisé et préservation valorisation des espaces agricoles



HABITAT

Développement d'une offre de logement équilibrée

Le **PLU** exprime le projet d'aménagement de la commune de **Bellevigne-en-Layon** pour la période **2023-2035**, en matière d'habitat, d'emplois, de développement économique, de mobilités douces, d'environnement...

Nos objectifs :

- Prévoir et répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, loisirs... dans leur diversité



- **Augmenter légèrement les capacités d'accueil dans 2 zones d'activités (emploi stable sur la période passée)**
En cours : ateliers-relais, déplacement du centre de secours



- **Répondre aux besoins estimés d'accueil de 400 habitants (= 6 400 hab. en 2035) par la construction de 250 logements** pour les habitants actuels et à venir



Nos objectifs :

- Réduire la consommation foncière et recentrer la construction dans les bourgs
- Préserver les espaces viticoles, agricoles, naturels et forestiers ainsi que la qualité des paysages
- Préserver et reconquérir la biodiversité

➡ **12 ha à vocation d'habitat pour la création d'environ 180 logements (en plus des 70 logements dans les centres-bourgs)**

➡ **5 ha à vocation de développement économique**

➡ **... au lieu des 40 ha actuellement dans les PLU communaux**

- **Un PLU qui intègre les besoins des activités dans les zones urbaines**
- **Un PLU qui prend davantage en compte les besoins d'adaptation au changement climatique (rénovation énergétique, végétation, connexions piétonnes,...)**
- **Un PLU qui apporte plus de souplesse et de possibilités pour faire émerger vos projets**
- **Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour mieux encadrer les projets et définir nos besoins.**

L'objet de notre réunion de concertation :

- Qu'est-ce qu'un règlement ?
- À quoi sert un zonage ?

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE : GRANDES LIGNES

4 GRANDS TYPES DE ZONES



Urbaine (U)



A Urbaniser (AU)



Agricole (A)



Naturelle et forestière (N)

Equipement et réseaux :
conditions de desserte
des terrains par les voies
et réseaux



**Comment je m'y
raccorde ?**

**Destination des
constructions, usage des
sols et natures d'activités**
: destinations, usages,
natures d'activités et
mixité



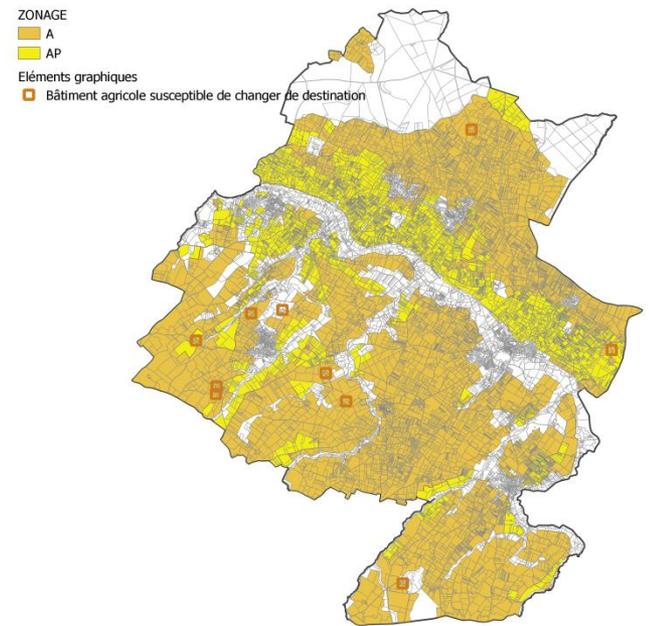
Où puis-je construire ?

**Caractéristiques urbaine,
architecturale,
environnementale et
paysagère :** volumétrie,
implantation, espaces
non-bâtis, stationnement



**Comment j'insère ma
construction dans son
environnement ?**

*Répondre à l'objectif de
préserver les espaces
agricoles
et la qualité des
paysages ouverts*



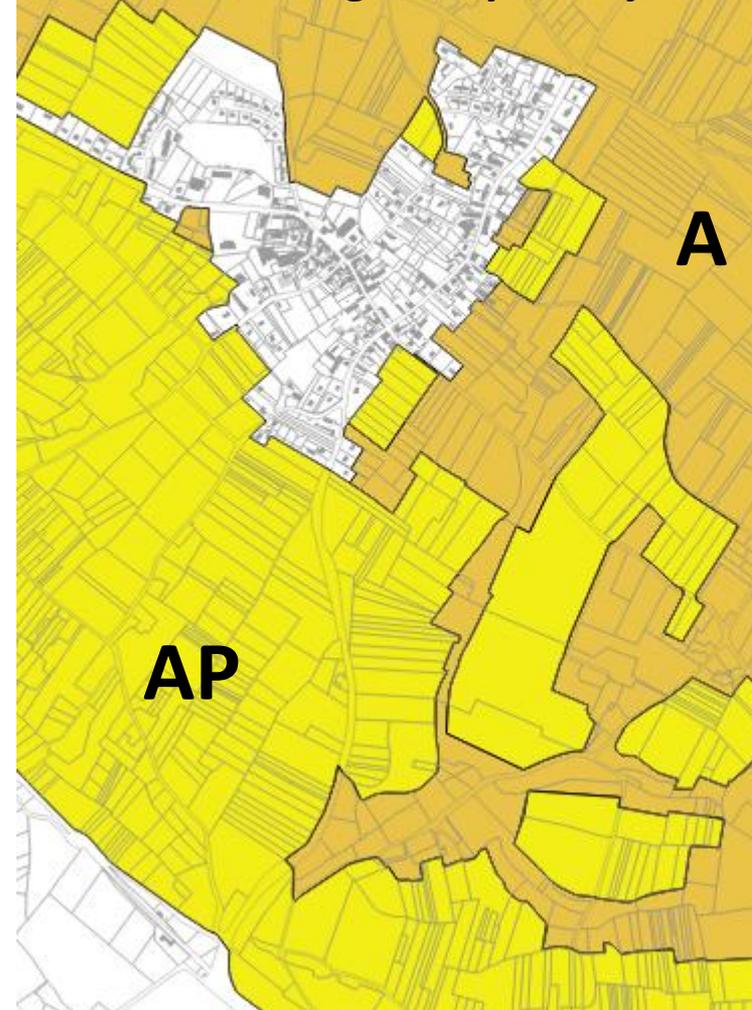
LES ZONES A

ZONAGE AGRICOLE (A)

LES ZONES A

- > Autoriser l'installation/extension de bâtiments d'exploitation agricole et viticole
- > Classement des **parcelles viticoles les plus qualitatives (Bonnezeaux et Coteaux du Layon) en zones AP**
- > En zone A sont autorisées :
 - > **les extensions limitées des habitations isolées**
 - > Le changement de destination (en logement) de 10 anciens bâtiments agricoles pré-identifiés

Extrait de la délimitation des zones agricoles
Abords du bourg de Faye d'Anjou



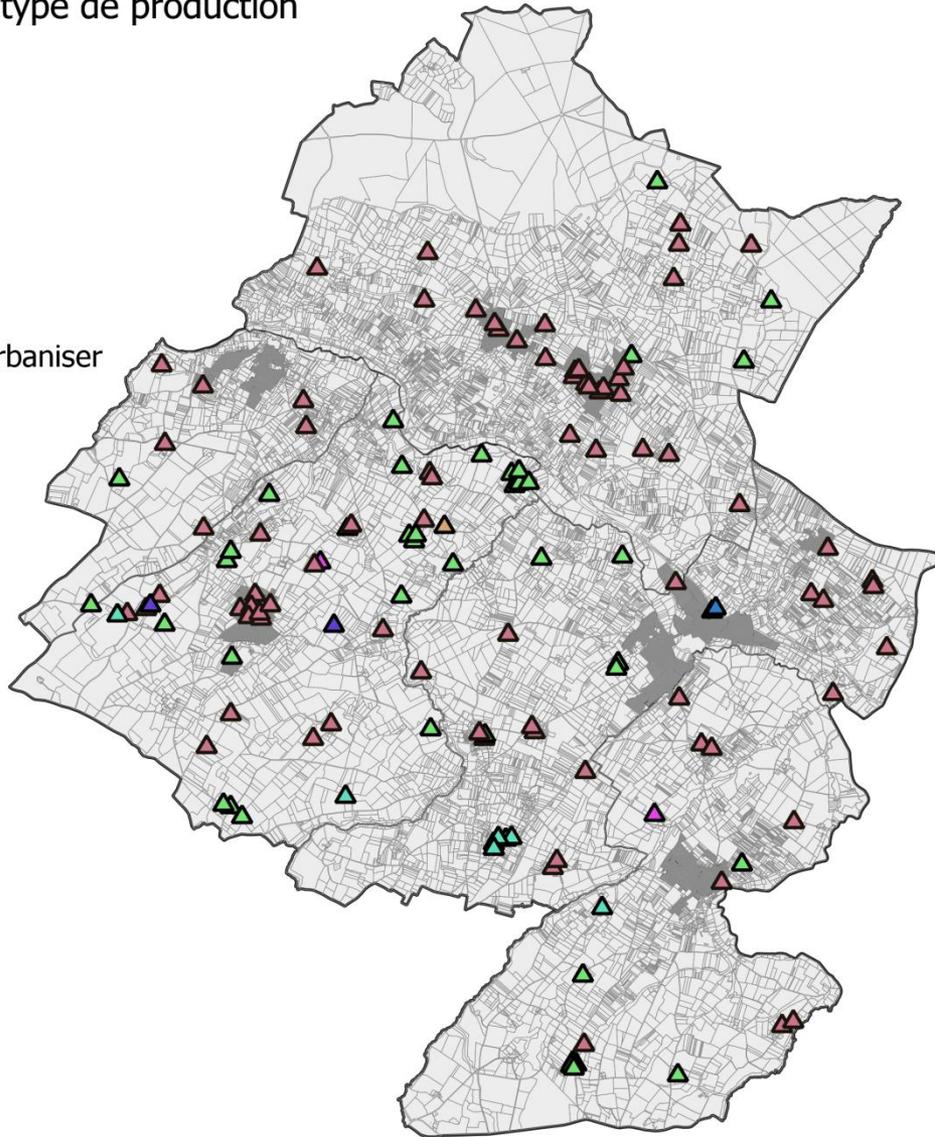
ZONAGE AGRICOLE (A)

Bâtiment agricole par type de production

- ▲ viticole
- ▲ agricole
- ▲ agricole et viticole
- ▲ agricole coopérative
- ▲ maraîchage
- ▲ chenil
- ▲ équestre

Zonage

- Zones urbaines et à urbaniser



*Répondre à l'objectif de
préserver les espaces
naturels et forestiers
ainsi que de reconquérir
les espaces de
biodiversité*

LES ZONES N

- > **Protection des continuités écologiques et paysagères (bois et forêts)** ainsi que des éléments plus ponctuels : haies, boisements, bosquets, ripisylves de cours d'eau
- > **Classement des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, zone inondable,...) en zone NP**
- > **Classement de certains châteaux et demeures susceptibles de recevoir des changements de destination en zone NC**
- > **Classement des secteurs ponctuels de développement touristique et sportifs en zone NL**
- > En zone N, sont autorisées, **les extensions limitées des habitations isolées**

- > Une nécessité de préserver les éléments végétaux constitutifs de la trame verte et bleue de la commune et de préservation de la biodiversité

Types de trames vertes	Intervenants	Méthode employée
Haies et bosquets à préserver/à planter	Travail de terrain par les élus	Mise à jour d'un premier inventaire (Fédération de chasse 49)
Espace Boisé Classé à conserver, protéger ou créer	Travail de terrain par les élus	Identifier des Boisements sans protection particulière de 1 à 10 ha
Zones humides	Expert hydro-écologue	Inventaire terrain sur els futures zones à urbaniser

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES EN COMPLÉMENT DU ZONAGE

Éléments graphiques relatifs à la biodiversité/paysage

--- Haie, ripisylve, alignement d'arbres

-

● Arbre remarquable

-

▨ Boisement, bosquet

▩ Boisements et espaces cultivés en zone urbaine

▤ Zones humides (inventaire 2021)

▥ Zones humides (pré-localisation)

▧ Parc de châteaux et demeures

▨ Espace Boisé Classé

Autres informations

■ Atlas des zones inondables

■ Zone d'aléa des cavités

Zonage

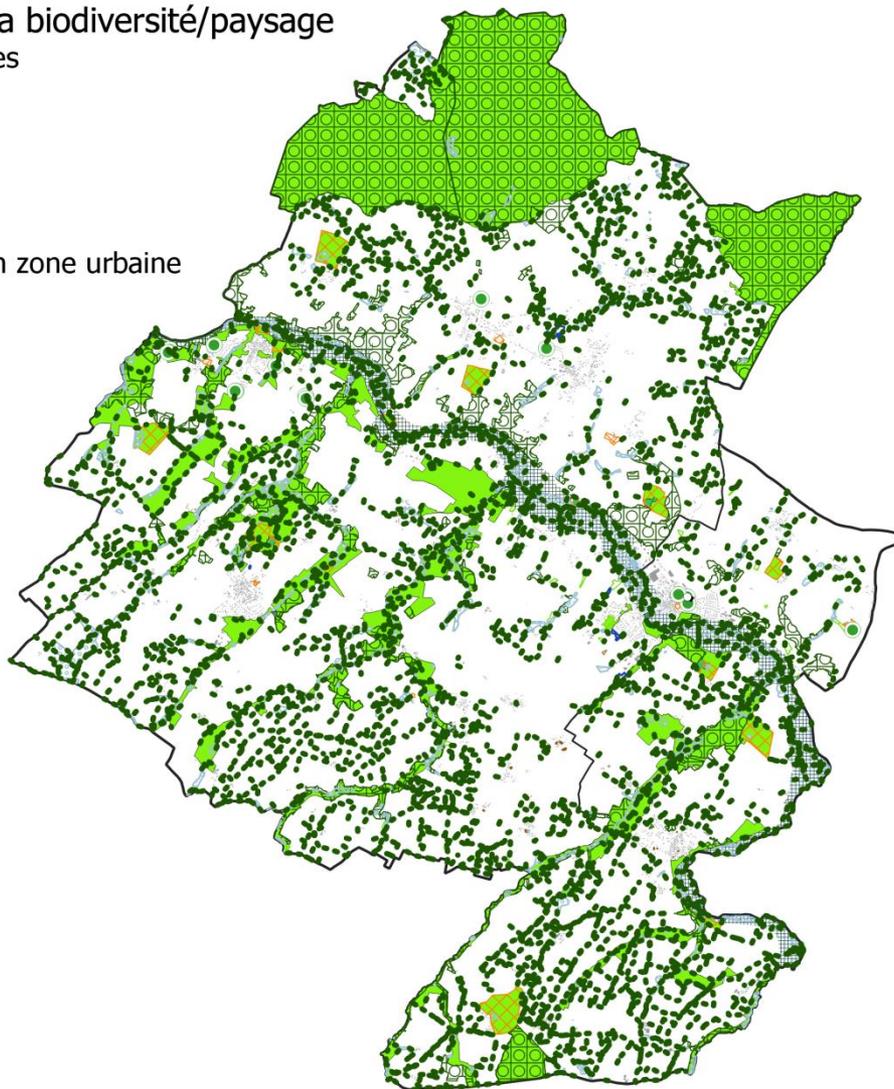
■ N

■ NC

■ NGv

■ NL

■ NP



*Répondre à l'objectif d'installer
des activités artisanales et
industrielles dans la commune*

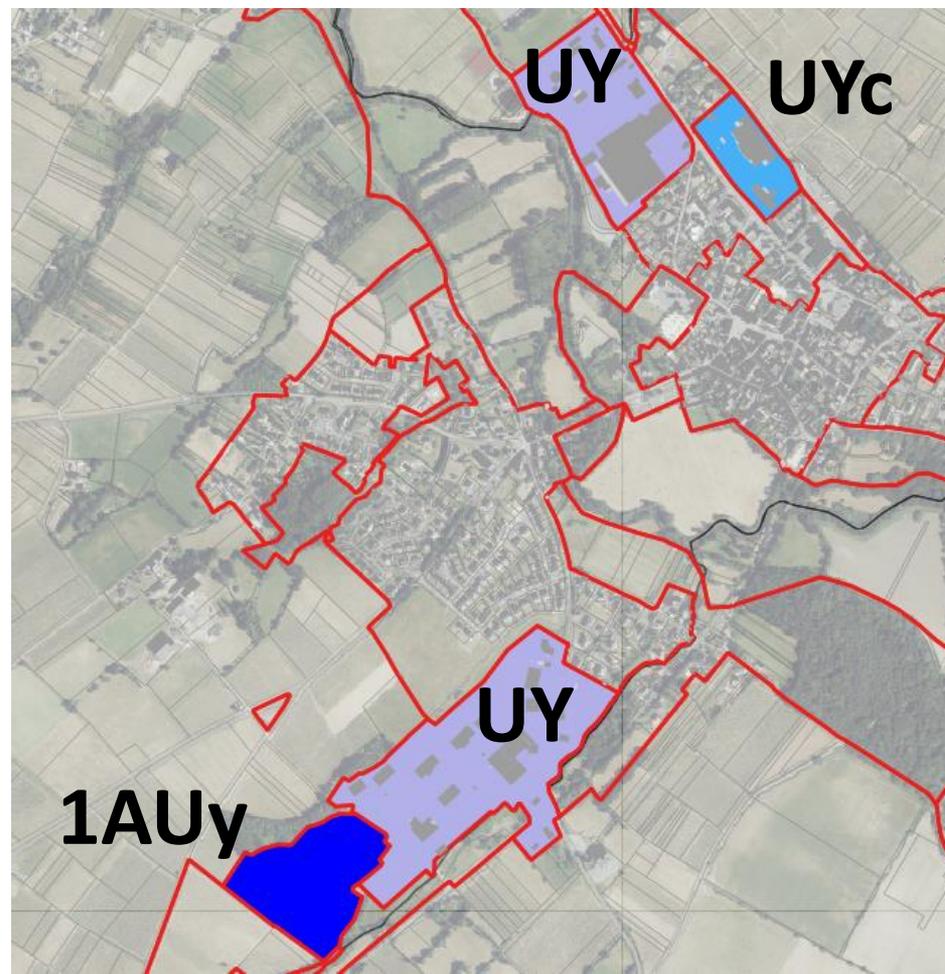
*Maintenir l'offre de commerces
dans les bourgs*

LES ZONES U ET AU LE VOLET ÉCONOMIQUE

ZONAGE URBAIN ET A URBANISER

LE VOLET ÉCONOMIQUE

- > **Classements des 5 zones d'activités en zone UY selon leur spécificités et vocations**
 - > **Zone commerciale UYc :**
 - > autorisant des constructions-extensions $\geq 400 \text{ m}^2$
 - > vigilance sur les hauteurs bâties (en pied de coteau viticole)
 - > **Extension de 2 zones d'activités en 1AUy :**
 - Le Léard à Thouarcé
 - La Minée à Faye d'Anjou
- **Artisans, industrie, entrepôts,...**



*Extrait de la délimitation des zones U et AU à vocation d'activités
Bourg de Thouarcé*

*Répondre à l'objectif de créer
250 logements pour maintenir et
accueillir 400 nouveaux
habitants*

*Favoriser et bien organiser la
densification dans les centres-
bourgs*

LES ZONES U ET AU MIXTES À DOMINANTE D'HABITAT

> 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)

> Des zones à urbaniser - **1AUb** - seront ouvertes dès l'approbation du PLU. Elles concernent les secteurs de développement résidentiels futurs et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces nouveaux quartiers ont une vocation principale d'habitat, avec une possibilité de mixer les fonctions d'activités compatibles avec un environnement résidentiel



Clos de Fontaine (Thouarcé)



La Brunetière (Faye d'Anjou)

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Un outil permettant de

Donner un cadre
pour l'aménagement
d'un secteur

Donner un cadre pour
communiquer les
intentions de la
collectivité sur un
secteur de projet

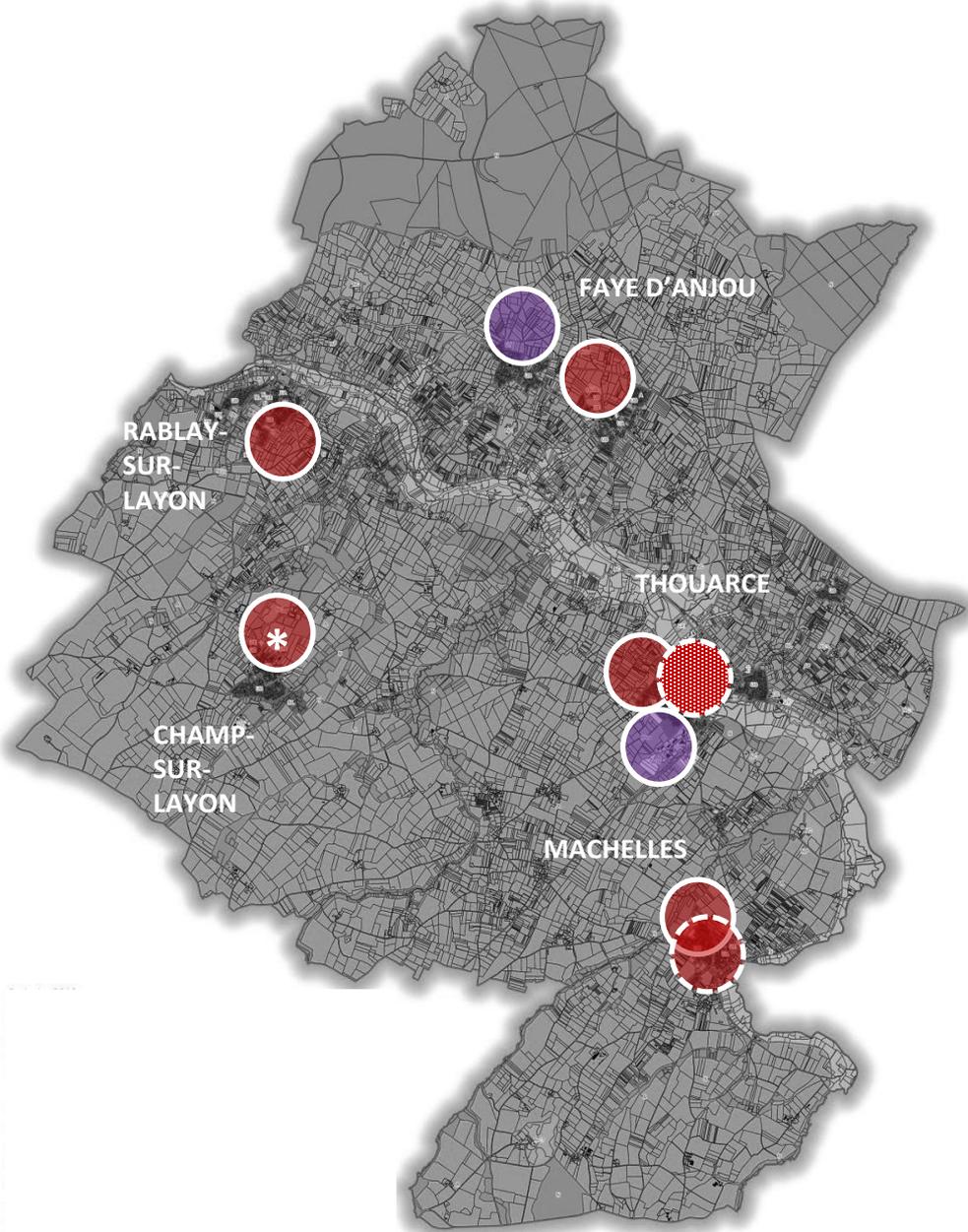
Dialoguer avec la
population et les
porteurs de projet

Repérées en trame orange sur les plans de zonage, elles sont composées :

- ***D'une partie explicative***
- ***D'un schéma d'aménagement « guide » avec lequel les projets devront être compatibles***

LOCALISATION DES SECTEURS

D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



-  OAP développement économique (extension)
-  OAP habitat (extension)
-  OAP habitat (densification)
-  OAP habitat (renouvellement)
* *Renouvellement pour partie*

EXEMPLE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



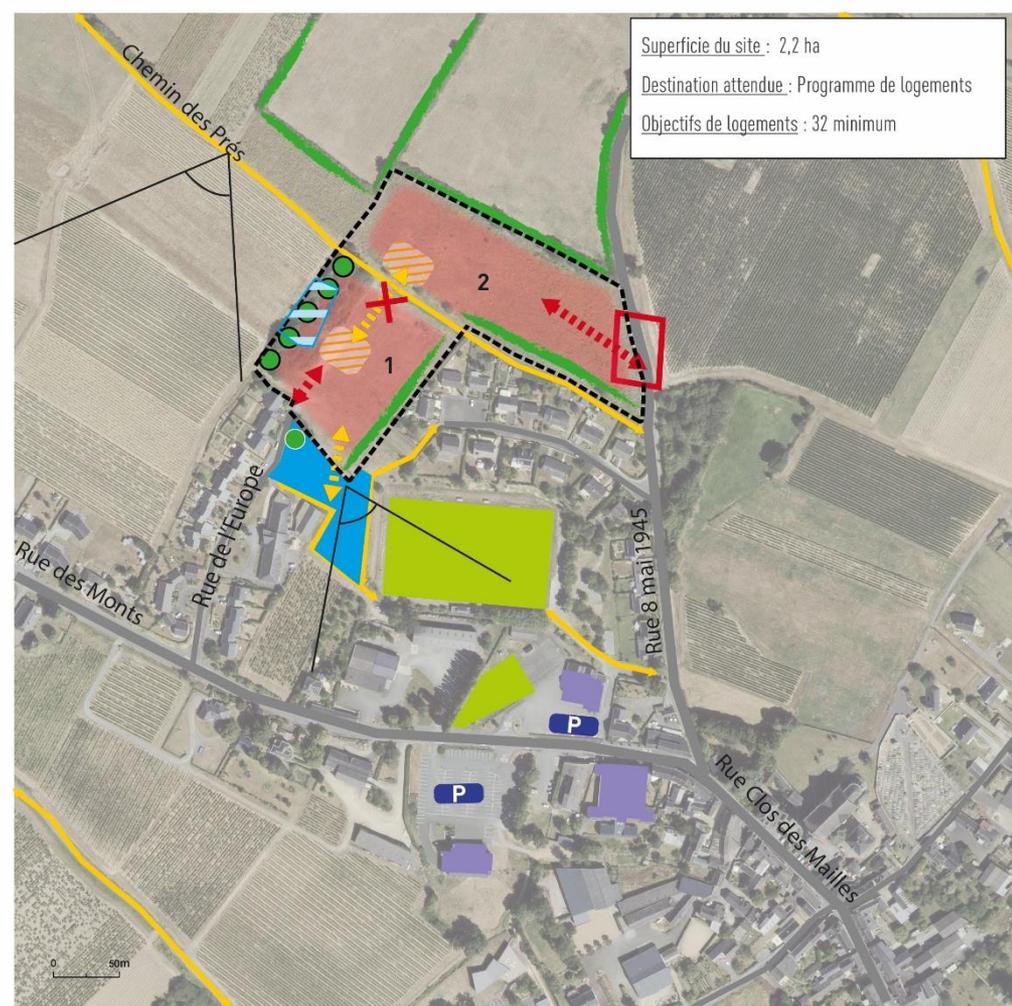
Déplacements/espaces publics : voie partagée, parking mutualisé,...chemin vert,...



Environnement/paysage : noue paysagère, plantations à créer, coulée verte, gestion de la pente, cône de vue



Urbanisation : nombre et typologie de logements (mitoyens, collectifs,..), ambiance urbaine recherchée



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerces
- Equipements
- Espaces récréatifs
- Voie principale
- Voie secondaire
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Eléments patrimoniaux
- Arbres remarquables

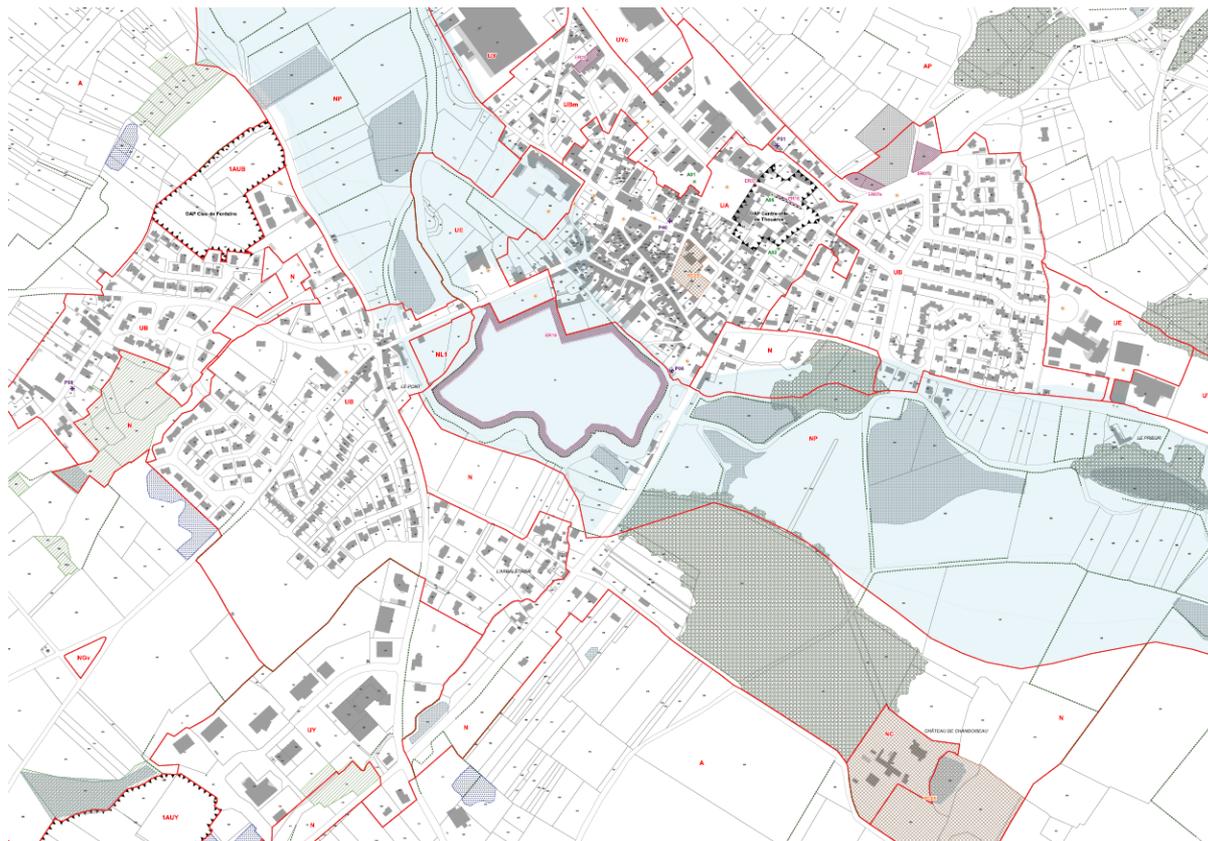
VOCATION & PROGRAMMATION

- Principe d'îlot et numéro
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Bâti à réhabiliter
- ACCES & DESSERTE**
- Principe d'accès/desserte à créer
- Accès réservé
- Carrefour à sécuriser
- Espace public à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès piéton individualisé
- Principe d'offre de stationnement à créer
- Placette/courée à créer

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

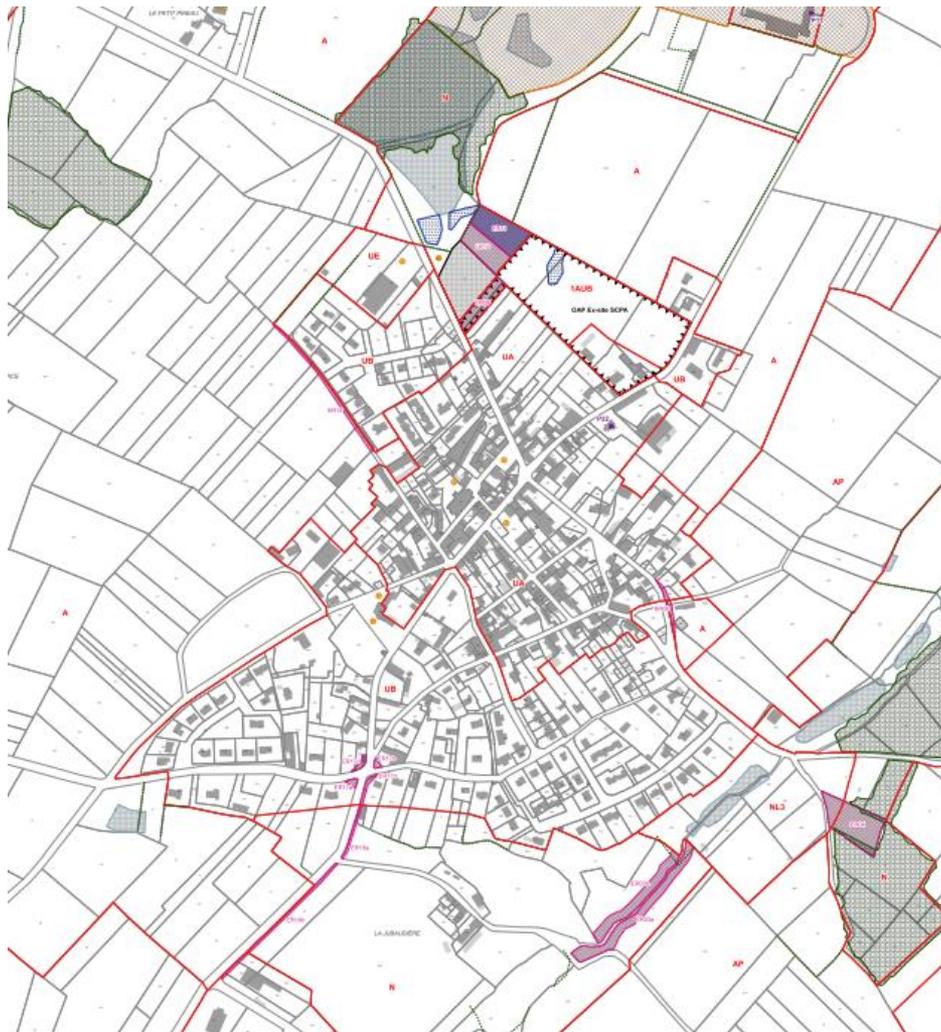
- Arbre de haute tige à préserver ou planter
- Haie multistrates à préserver ou créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Elément bâti/mur en pierre à conserver
- Gestion des eaux pluviales
- Zone humide à intégrer au projet

PAR BOURG : PRINCIPAUX AXES DE DÉVELOPPEMENT ET DE PRÉSERVATION



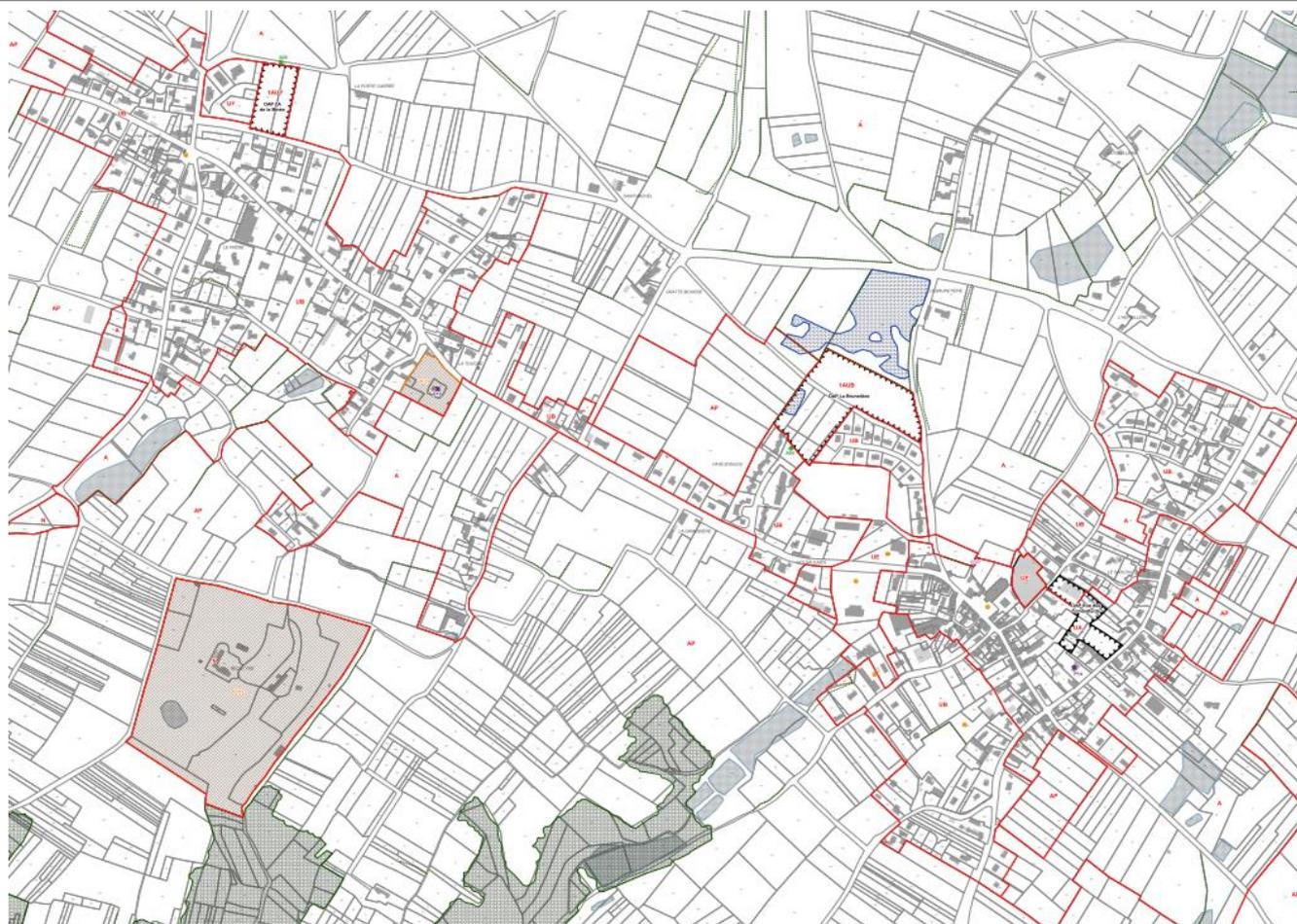
- **Renforcer la dynamique du bourg de Thouarcé : adaptation voire renforcement des services et des équipements (scolaires, sportifs,...) et de l'offre commerciale**
- **Accompagner le développement urbain de la partie Sud du bourg et programmer la production de logements diversifiés**
- **Anticiper 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

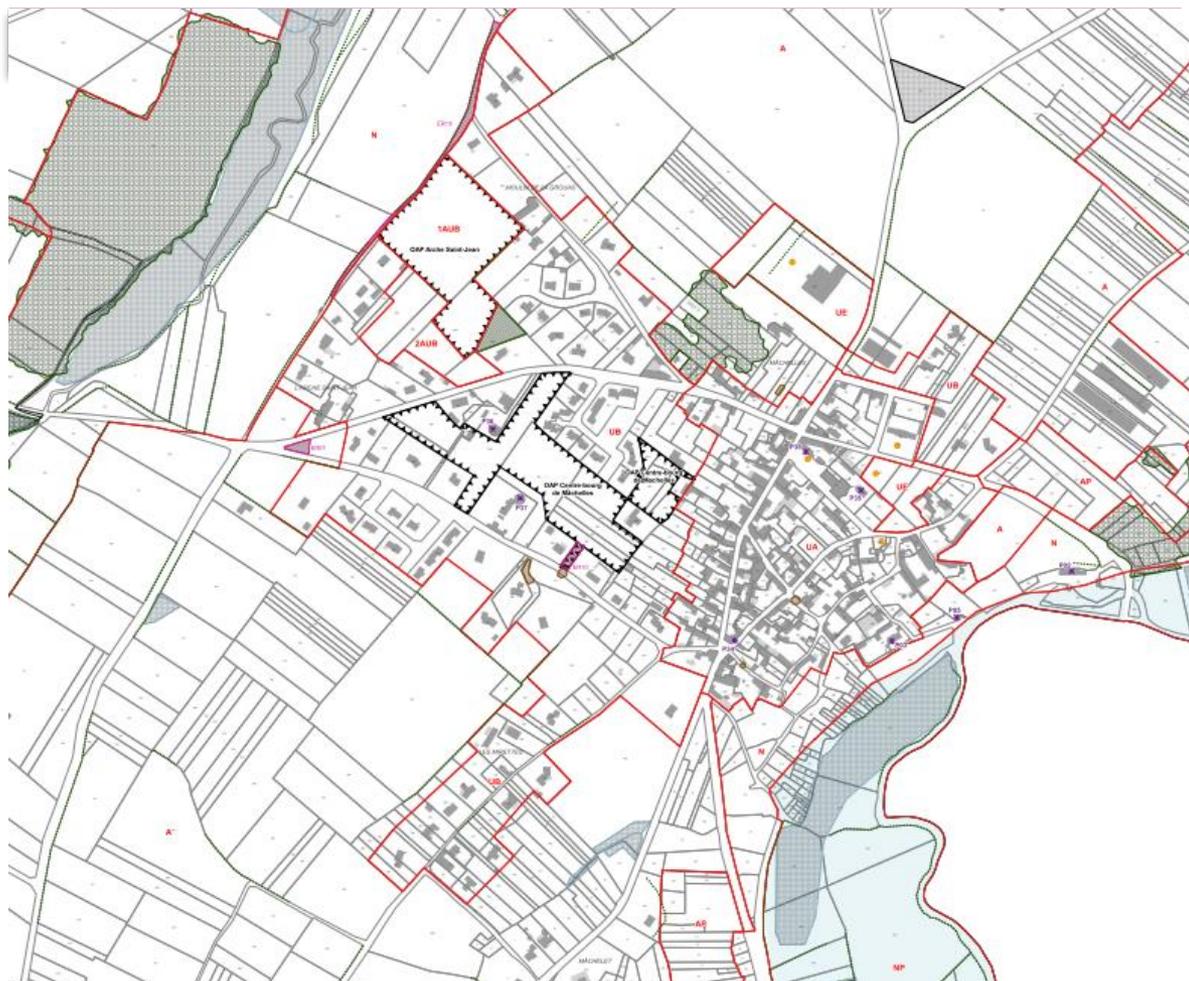


- Conforter la dynamique du bourg de Champ-sur-Layon et poursuivre les aménagements routiers (sécurisation de carrefour) et liaisons piétonnes
- Accompagner le développement urbain de la partie Nord du bourg et programmer la production de logements diversifiés
- Répondre aux besoins des agriculteurs/viticulteurs,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

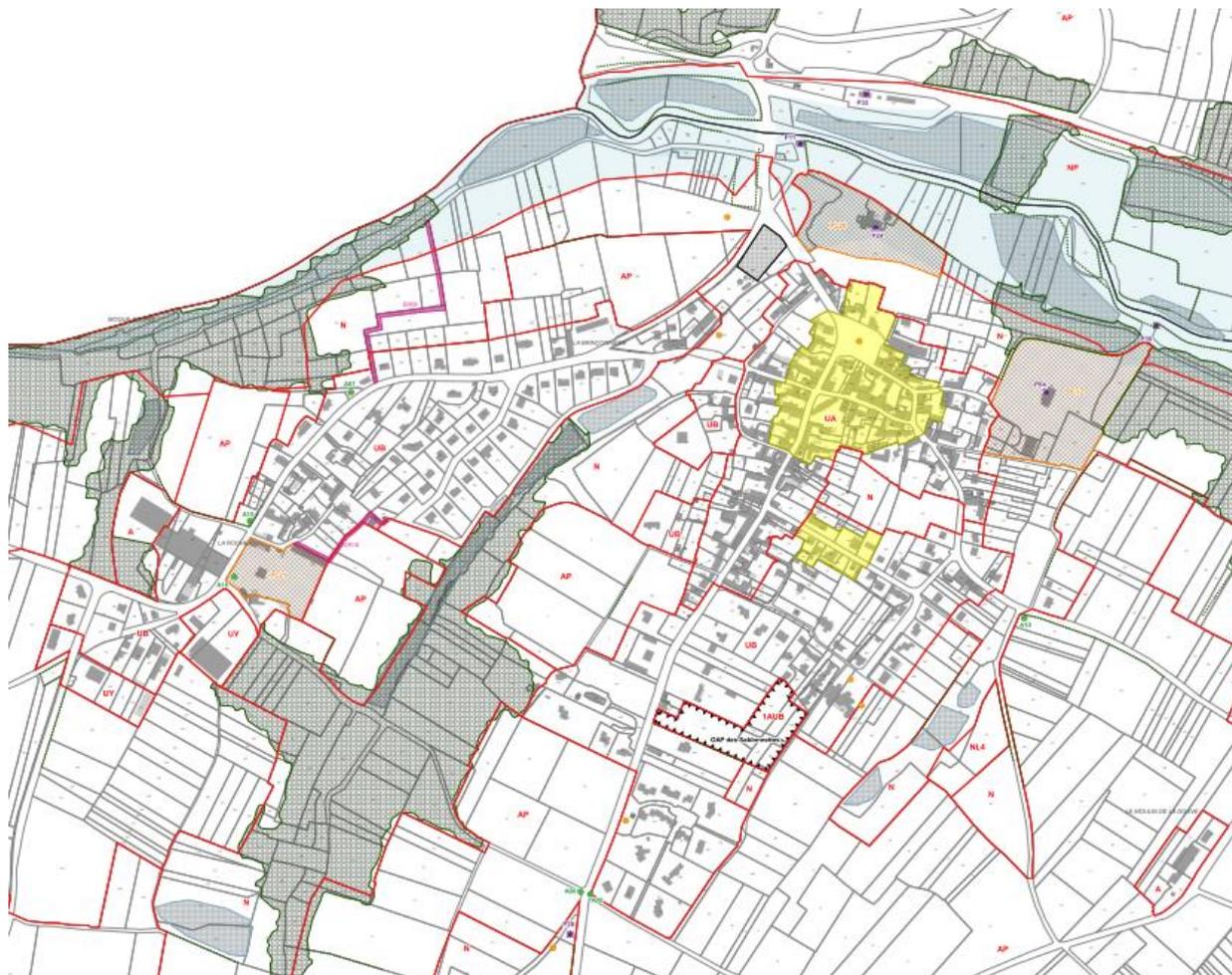
Objectif avec les 4 autres bourgs : Environ 150 logements à construire



- **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)**



- 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)



- 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)

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

JUSQU'À FIN SEPTEMBRE

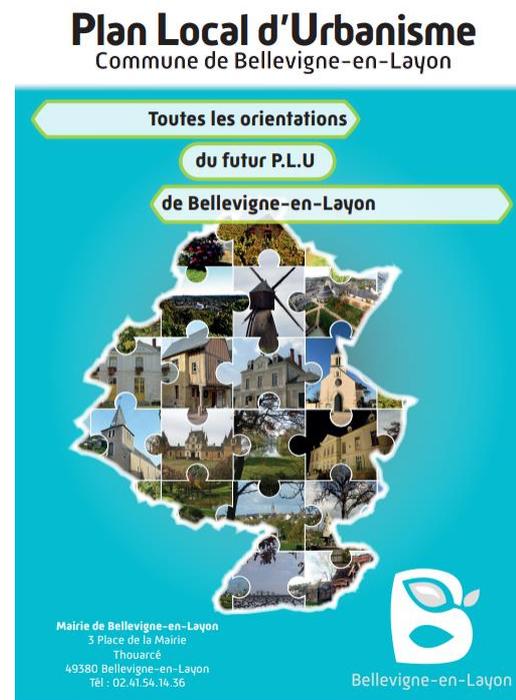
- **Dans les 5 mairies déléguées** :
 - Le **dossier consultable** mis à jour au fur et à mesure de l'avancement du PLU
 - Un **registre** à la disposition des habitants qui souhaitent déposer des remarques
- **En ligne** : www.registre-numerique.fr/concertation-plu-bellevigne-en-layon (dossier consultable + dépôt de remarques)
- **Par mail** : concertation-plu-bellevigne-en-layon@mail.registre-numerique.fr

HIVER 2021

- Consultation des Personnes Publiques Associées

PUIS EN 2022

- **Enquête publique** (1 mois)



LES ACTEURS-PARTENAIRES

