

**Pôle Patrimoine, Architecture,
espaces protégés**

Unité départementale de l'architecture et du
patrimoine du Maine-et-Loire - UDAP 49

Référence fichier :
Secrétariat/UDAP/27/2022

Affaire suivie par :

Anne-Françoise HECTOR

Architecte de bâtiments de France

Tél : 02 41 86 62 20

Mél : sdap.maine-et-loire@culture.gouv.fr

Angers, le 14 février 2022

La Cheffe-adjointe de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du Maine et Loire

à

DDT du Maine-et-Loire

SUAR/UPA

A l'attention de Rémy BROSSEAU

Objet : BELLEVIGNE-EN-LAYON - PLU

Par courrier en date du 15 décembre 2021 complété le 3 février 2022, vous avez sollicité mon avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de BELLEVIGNE EN LAYON.

Cette commune présente des enjeux patrimoniaux très forts autour de deux monuments historiques :

- le moulin à vent de la Pinsonnerie (MH inscrit par arrêté du 22 mai 1978) ;
- la maison de la Dîme (MH inscrit par arrêté du 22 novembre 1952).

Ces deux monuments historiques présentent des écrans de nature très différente, mais chacun de grande qualité.

Le moulin à vent de la Pinsonnière gouverne, depuis son rebord de coteau, une très vaste étendue de paysage champêtre, remarquablement bien préservée, qui semble hors du temps, et offre un témoignage exceptionnel car vraisemblablement fidèle au paysage de son époque de construction et d'activité.

Un des enjeux du PLU est d'assurer leur meilleure préservation et mise en valeur, pour leur intérêt intrinsèque, mais aussi pour leur valeur touristique (route des moulins).

Le PLU prévoit la mise en place d'une zone d'intérêt patrimonial autour de la maison de la Dîme, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. **Bien** que les règles assorties à cette zone soient assez peu fournies, cette disposition va dans le bon sens.

Toutefois, afin d'assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine monumental, urbain et paysager de BELLEVIGNE-EN-LAYON, à la hauteur de cet enjeu, ce périmètre mériterait d'être agrandi selon la surface rouge figurée dans le document joint. Un périmètre équivalent devrait être créé autour du moulin à vent de la Pinsonnerie, selon la surface rouge inscrite sur le même document joint, notamment pour permettre d'encadrer l'évolution de l'exploitation de Misolive, qui pourrait potentiellement avoir un impact défavorable sur ce paysage remarquable.

Les règles associées pourraient être utilement complétées par des mentions comme :

Pour garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans ce contexte bâti et paysager de qualité, les futures constructions doivent reprendre les caractéristiques du bâti traditionnel ancien environnant. Ainsi, les constructions d'habitations doivent avoir au minimum une accroche en limite de parcelle, être composées d'au plus trois volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon n'excédant pas

8,50 mètres de large. La couverture du corps du bâtiment principal doit être à deux pentes (pignons symétriques), le faitage dans le sens de la plus grande longueur (toits-terrasses permis uniquement sur les volumes secondaires si enchassés entre deux volumes à toit pentu). Les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate. Le faitage doit être soit à lignolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier. Les menuiseries ne doivent pas être de couleur gris anthracite, urbaine et banalisante, ou blanches, mais gris-brun, ou gris-vert, d'un ou deux tons plus foncés que les parements. Les éventuels volets roulants doivent être de même teinte que les menuiseries, et sans coffre extérieur. Les enduits doivent être de couleur grège (E3, E6 ou E9 du nuancier départemental) et non ton pierre trop clair (une teinte d'enduit distinct et uniforme par corps de bâtiment ; les bandes d'enduit gris, verticales ou horizontales, sont interdites). Les éventuels bardages doivent être posés verticalement. Les clôtures en treillis soudés et les lames d'occultation plastique sont interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal. Les murs de clôture ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur, être épais d'au moins 25 cm, doivent être enduits avec un enduit de type E9 du nuancier départemental, et couronnés par un chapeau de section trapézoïdal (galettes préfabriquées béton interdites). Les grillages doivent être losangés ou de type grillage à mouton, galvanisés (non plastifiés). Les arbres et notamment les fruitiers doivent être de type commun (cerisiers à feuilles pourpres interdits). Le bâti de type agricole doit avoir des formes simples, d'emprise franchement rectangulaire, avec des toits symétriques à deux pans, les parements et couvertures doivent être de couleur rompue, de ton moyen à sombre (noir, RAL 7016 exclus).

Sauf erreur, les servitudes d'utilité publique correspondant aux abords des monuments historiques, ne semblent pas figurer en annexe du PLU. Il convient de compléter le document d'urbanisme par ces pièces obligatoires.

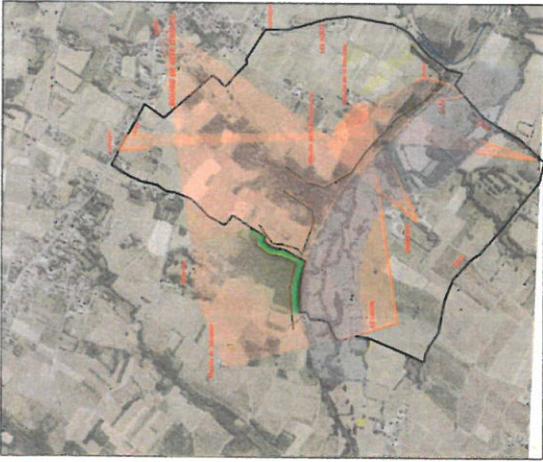
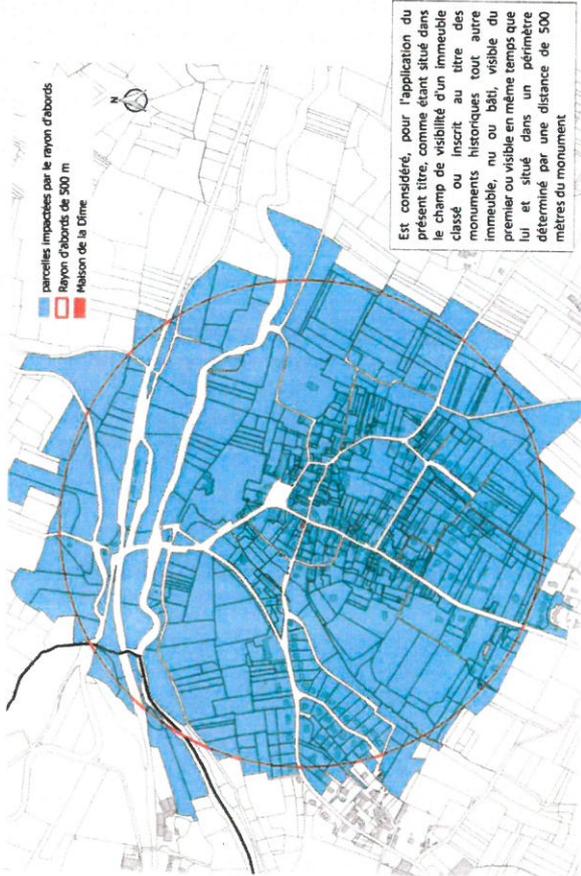
A noter que la commune s'est engagée dans la création de périmètres délimités des abords (L 621-30 du Code du Patrimoine) autour de ces deux monuments. La délimitation qu'elle a arrêtée par délibération du conseil municipal du 6 décembre 2021 ne me convient pas et j'émettrai un avis défavorable sur ces périmètres, qui devraient être élargis selon les surfaces rouges du document joint.

Au final, j'é mets un avis favorable sur le PLU, tel qu'il est arrêté, sous réserve de prendre en compte les ajustements décrits ci-avant.

L'architecte des bâtiments de France

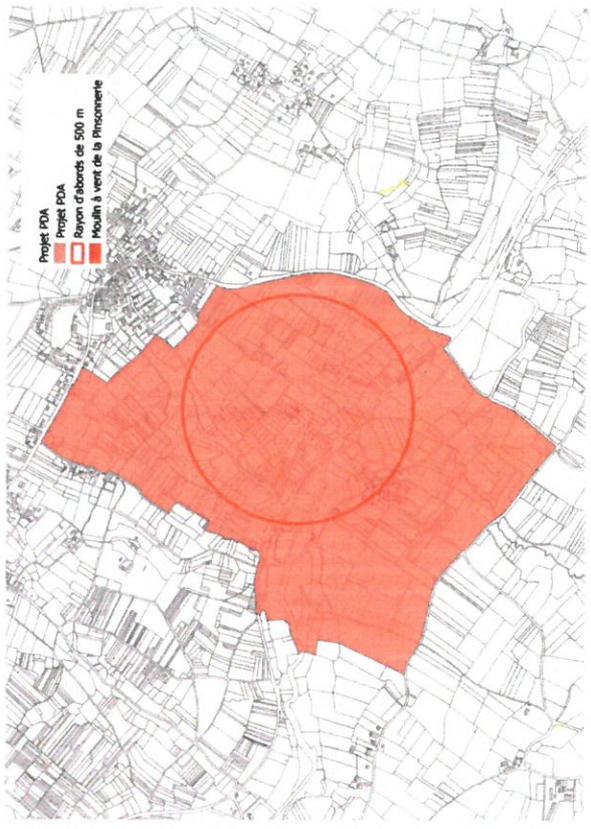
Anne-Françoise HECTOR

3.1 - Critères retenus pour la délimitation du périmètre délimité des abords
 3.1.1 - Carte de la servitude de 500 m et des parcelles et espaces publics impactés



3.1.2 - Objectifs du Périmètre Délimité des Abords
 Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.
 Principes du PDA
 Le PDA prend en compte le coteau et le fond de la vallée du Layon
 - valorisation du patrimoine industriel : moulins à vent
 - valorisation du patrimoine féodal : les anciens fiefs
 - valorisation des vues réciproques significatives sur le coteau
 - valorisation du grand patrimoine rural : Les Noëlés
 Le PDA prend en compte les espaces agricoles ouverts et les vues depuis la D55, mais également les vues depuis la vallée vers le coteau : depuis les lieux-dits « Le Layon », « Misolive » et la gare.
 Le PDA s'appuie à l'ouest sur la frange boisée qui accompagne la micro vallée entre Guinechien et la Pinsonnerie.
 Le PDA s'appuie au sud sur la D125.
 Le PDA s'appuie à l'est sur la D133 jusqu'à la gare et la traversée du Layon puis la côte des Noëlés.

3.1.3 - Carte de délimitation du périmètre délimité des abords superposé au rayon d'abords

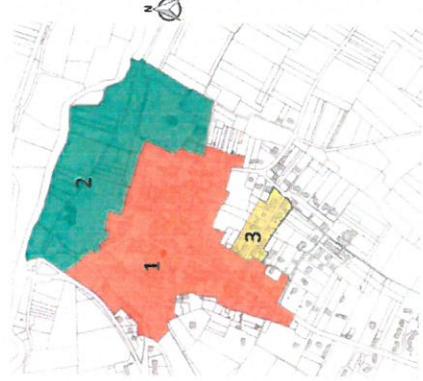


3.2 - Périmètre de protection adapté
 3.2.1 - Objectifs du Périmètre Délimité des Abords

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

Principes du PDA - 3 propositions

- 1 - Densité historique et séquence d'approches (presbytère, village d'Artistes).
 - valorisation du patrimoine religieux (église) et culturel
 - valorisation du patrimoine bâti du bourg dense et du faubourg qui constitue la séquence d'approche sur le MH.
 - valorisation de l'entrée dans le centre historique avec intégration du cimetière et de l'espace paysager qui le borde.
 - valorisation de l'espace de paysage qui borde le ruisseau qui passe entre le cimetière et de chemin de la Melay.
 - valorisation des perceptions rapprochées sur le MH.
- 1.2 - Les domaines
 - Valorisation des deux domaines de la Cantine et de Brihançon.
 - Valorisation de l'espace paysager qui s'étend jusqu'au Layon et sa ripisylve.
 - valorisation du petit patrimoine hydraulique - Lavoir.
- 1.2.3 - Le secteur d'habitations individuelles fin XIX^e début XX^e
 - valorisation du patrimoine à décors de brique ou brique/pierre.



Retenu : secteur 1