

Reçu le 23 FEV. 2022

Bellevigne-en-Layon

Monsieur le Maire Commune de BELLEVIGNE-EN-LAYON Place de la Mairie THOUARCE 49 380 BELLEVIGNE-EN-LAYON

Le Président

Angers, le 21 février 2022

Siège Social

14 Avenue Jean Joxé – CS 80646 49006 ANGERS CEDEX 01

Tél: 02 41 96 75 00 Fax: 02 41 96 75 01

accueil@maine-et-loire.chambagri.fr

Réf : EGCO20220036/PG

Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU de Bellevigne-en-Layon. Dossier suivi par : Emmanuel GARREAU

Dossier suivi par : Emmanuel GARREAU
Tel : 02 41 96 75 85 - Fax : 02 41 96 75 87
emmanuel.garreau@pl.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez soumis pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bellevigne-en-Layon. L'analyse de ce dossier appelle de notre part les observations suivantes :

Le diagnostic agricole :

Les sites d'activités agricoles ont été répertoriés sur l'ensemble du territoire, mais cet inventaire s'appuie sur une connaissance partielle. Un tel recensement ne peut être exhaustif qu'avec une participation plus large des professionnels agricoles, et nous nous étonnons que celle-ci n'ait jamais eu lieu alors que nous avions déjà soulevé cette lacune dès de la réunion des personnes publiques associées du 24 avril 2018.

Par ailleurs, l'analyse des enjeux agricoles liés au foncier en périphérie des zones urbaines se limite à l'inventaire des parcelles en AOC. Les impacts éventuels concernant les risques de déstructuration foncière, les contraintes de circulations agricoles et d'accès aux parcelles agricoles ne sont pas traitées.

Compte tenu de ces lacunes, nous estimons que le volet agricole du diagnostic préalable au projet ne présente pas les éléments suffisants pour permettre une bonne prise en compte des enjeux agricoles. Nous regrettons ce constat qui aurait pu être évité par une concertation plus rapprochée avec les représentants de la profession agricole.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le projet de développement démographique se traduit par un objectif de création de 250 logements nouveaux, dont 115 (soit 46 %) seront réalisés au sein des enveloppes urbaines existantes. Compte tenu des contraintes d'urbanisation qui sont localement importantes (coteaux, AOC, zones inondables,...), ce développement intra-urbain est l'un des aspects qualitatifs

APF 94117



que nous soulignons dans ce projet. Les opérations de renouvellement urbain prévues à Thouarcé, à Mâchelles et à Faye d'Anjou y contribuent grandement. Cependant, la planification à long terme de l'opération « cœur de bourg » de Mâchelles nous interroge, car son aménagement apparaît ainsi moins prioritaire que celui du secteur de l'Arche Saint-Jean, alors que ce dernier sera moins vertueux en termes de consommation d'espace agricole (1,9 ha).

Globalement, le projet de PLU devrait générer une consommation foncière maximale de 17,9 ha; ce qui correspond à la moitié des possibilités permises par le SCOT Loire Layon Lys Aubance. Néanmoins, ce projet conduit à un rythme de consommation foncière qui sera inférieur de 15 % au rythme observé sur la période 2008-2021 (1,50 ha par an), alors que les orientations fixées par la récente loi « Climat et résilience» tendraient à réduire ce rythme de 50 %. En ce sens, le projet pourrait être plus en phase avec les enjeux de moindre consommation d'espace, même s'il respecte les exigences du SCOT. Parmi les solutions à envisager pour réduire la consommation foncière affichée, les **objectifs de densité** des programmes de logement situés en cœur de bourgs, qui se situent entre 15 et 18 logements par hectare, **pourraient être revus à la hausse**, en les combinant avec des formes urbaines adaptées à des densités plus élevées.

Concernant le développement économique, le projet prévoit l'extension de deux zones d'activités : le secteur de « la Minée », à Faye d'Anjou (+ 0,7 ha) et surtout la zone du Léard, au sud du bourg de Thouarcé (+ 4,2 ha). Ainsi, la consommation d'espace liée au développement économique serait globalement de 4,9 ha, alors qu'elle n'a été que de 2,54 ha entre 2008 et 2021. Cet objectif de développement est en contradiction avec la nécessité de réduire la consommation d'espace agricole, et nous demandons qu'il soit revu à la baisse. En particulier, nous préconisons que le périmètre d'extension de la zone du Léard soit réduit en excluant les parcelles en appellation « Coteaux du layon », car il s'agit de l'AOC la plus prestigieuse du territoire de Bellevigne-en-Layon. En effet, cette atteinte au patrimoine viticole est d'autant plus injustifiée qu'elle est contradictoire avec les orientations du PADD (cf paragraphe II.1.4) qui mentionne que « les emprises viticoles AOC, plantées ou non, sont par principe protégées de l'urbanisation ».

Le zonage :

L'extension de la zone d'activités du Léard, à Thouarcé, se matérialise dans le projet de zonage par une zone 1AUy qui couvre une superficie de 4,2 ha. Cette zone inclut des parcelles qui sont classées en AOC « Coteaux du layon », qui sont implantées en vignes, et comptent parmi les rares parcelles sous cette appellation à Thouarcé. En conséquence, nous demandons que la zone 1AUy soit réduite en excluant les parcelles n° 589, 591 et 1115, d'une surface totale de 2,8 hectares. Il serait préférable que ces parcelles soient rattachées à la zone AP attenante. Toutefois, par défaut, et si la nécessité de cette extension était avérée, elles doivent être classées en zone 2AUY.

Dans les espaces agricoles, la protection des parcelles en AOC se traduit par une zone AP dont le règlement interdit toute construction, y compris les constructions nécessaires aux activités viticoles. Or, plusieurs sites d'exploitations viticoles ou agricoles se trouvent



au sein de ces zones AP qui met en péril leur développement, faute de pouvoir y autoriser les constructions nécessaires à leur activité. On dénombre ainsi 4 sites agricoles nécessitant un reclassement en zone A (cf annexe 1).

Dans certains cas, les limites de ces zones AP peuvent être très proches de sièges agricoles (7 cas identifiés – Cf Annexe 2). Bien que ces sites soient classés en zone A, la configuration locale peut contraindre leur développement de telle sorte que les nouvelles constructions agricoles ne pourront pas être envisagées en zone A. Afin que le zonage soit en cohérence avec l'orientation du PADD (cf paragraphe II.1.4) qui mentionne, à propos de la zone AP, que « celle-ci ne doit pas compromettre la pérennité de l'exploitation concernée », il est nécessaire de modifier ponctuellement la limite de la zone AP pour l'éloigner des bâtiments existants. Une autre solution consisterait à assouplir le règlement de la zone AP pour y autoriser les constructions et installations agricoles liées à des sites d'activités situés à proximité immédiate de la zone AP.

Dans le projet de zonage, plusieurs sites d'exploitations agricoles sont également situés en zone N ou à proximité immédiate de celle-ci. De la même façon que pour la zone AP, des modifications ponctuelles de zonage sont requises pour permettre le développement des exploitations agricoles concernées. Ainsi, on dénombre 4 sites agricoles situés en zone N et 2 autres dont le développement potentiel se trouve compromis par la proximité de cette zone (cf. Annexes 3 et 4).

Sur le zonage réglementaire, la plupart des espaces boisés fait l'objet d'une trame spécifique permettant leur protection en tant qu'espace boisé classé (EBC). Cette trame est appliquée de façon systématique, sans distinction de la nature des boisements. Elle apparaît superflue pour certains boisements du territoire qui sont gérés de façon durable, avec des plans de gestion garantissant leur pérennité et leur replantation en cas d'exploitation forestière. Mais surtout, cette protection est également utilisée pour les bois qui sont situés en zone AP. Dans ces cas, qui sont nombreux, les parcelles en AOC ne pourront jamais être replantées en vignes, car le classement en EBC contraint les propriétaires des parcelles à reboiser en cas d'exploitation forestière. La plupart du temps, les bois qui se sont développés sur des coteaux viticoles sont apparus spontanément sur des friches viticoles. Le classement en EBC de ces bois constitue un frein à la valorisation du viticole de Bellevigne-en-Layon. C'est pourquoi demandons que l'ensemble des trames EBC qui apparaissent au sein des zones AP soient supprimées. Celles-ci sont particulièrement présentes sur le coteau de la faille du Layon, à Faye d'Anjou, mais aussi à Champ-sur-Layon et Rablay-sur-Layon.

Le règlement :

Compte tenu de la présence historique de nombreux sièges viticoles dans les bourgs, le règlement des zones UA et UB autorise, sous conditions, les nouvelles constructions agricoles, y compris pour la création de nouveaux sièges viticoles. Nous adhérons à cette disposition qui répond à l'orientation du PADD consistant à permettre l'évolution des sites viticoles existants dans les centre-bourgs, car ils participent à l'identité du territoire.



Le règlement de la zone s'inspire largement de la Charte « Agriculture et Urbanisme », et appelle peu d'observations de notre part. En particulier, les installations photovoltaïques sur toitures de bâtiments agricoles y sont évoquées, mais le règlement ne doit pas non plus exclure les autres solutions techniques qui se développent en lien avec l'activité agricole (« agri-volatïsme »). Nous préconisons de modifier ce point du règlement en autorisant : « Les installation photovoltaïques directement liées à l'activité agricole (toitures de bâtiments, ombrières, trackers, ...), sous réserve que les structures de support soient dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie ».

Enfin, le règlement de la zone N autorise les affouillements et exhaussements de sol dans les mêmes conditions que dans la zone A. Nous adhérons à cette disposition qui est de nature à faciliter l'adaptation des pratiques agricoles face aux enjeux du réchauffement climatique (stockage hivernal pour l'irrigation, lutte contre le gel en viticulture).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le projet de PLU comporte plusieurs secteurs de développement de l'habitat qui se traduisent par une extension de l'enveloppe urbaine au voisinage immédiat de parcelles viticoles. Dans ce cas de figure, afin d'anticiper d'éventuels conflits d'usage entre les nouveaux habitants de ces zones et l'activité viticole, nous préconisons la mise en place de **bandes tampons** permettant de maintenir une largeur d'au moins **20 mètres entre les vignes et les habitations** les plus proches. Deux secteurs sont particulièrement concernés par cette nécessité : la zone 1AUB dite « Ex-SCPA » à Champ-sur-Layon, et la zone 1AUB dite « du Clos de Fontaine » à Thouarcé. Les OAP de ces secteurs ne matérialisent pas suffisamment ce principe de bande tampon. Celle-ci pourrait en effet être traduite par l'implantation d'une haie continue avec arbres de haut jet et arbustes (plus efficientes que les alignements d'arbres figurés), ou au moyen d'une zone non aedificandi.

En conclusion, nous considérons que le projet de PLU que vous nous avez soumis porte atteinte de façon trop importante aux surfaces en AOC, et donc, au potentiel de production viticole. En conséquence, j'émets un **avis favorable** à ce projet **sous réserve** de la prise en compte de nos observations, et en particulier celles qui concernent le projet d'extension de la zone d'activités du Léard.

Restant à votre disposition pour en échanger, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.





ANNEXE 1:

Sites agricoles en zone AP (à reclasser en zone A) :

Plan de zonage de référence :	Raison sociale de l'exploitation	Commune déléguée	Lieu-dit	Observations et modifications nécessaires.
1/2000 - Faye d'Anjou	EARL Domaine du Verger	Faye d'Anjou	La Pinsonnière	Créer une zone A au droit du site agricole (parcelles n° 516 à 526)
1/2000 - Rablay s/Layon	GAEC Domaine des Sablonnettes	Rablay s/Layon	L'Espérance	Créer une zone A au droit du site agricole (parcelles n° 409 à 412, 415 et 416)
1/2000 - Thouarcé Nord	EARL Rousseau	Thouarcé	Le Petit Bonnezeaux	Etendre la zone A située au Nord du site (parcelles n° 347 à 350, 810, 812, et 999 à 1001)
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	EARL Domaine des Noëls	Faye d'Anjou	Les Noëls	Créer une zone A au droit du site agricole (parcelles n° 806, 809, 927, 933, 1107 et 1184)



ANNEXE 2 : Sites agricoles en limite de zone AP (zone A à élargir) :

Plan de zonage de référence :	Raison sociale de l'exploitation	Commune déléguée	Lieu-dit	Observations et modifications nécessaires.
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	ARNOU NICOLAS	Champ-sur-Layon	Les Trottières	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelles n° 27, 29, 33 et 34)
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	LONGEPE Jacky	Champ-sur-Layon	Les Brosses	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelles n° 904 et 905)
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	GAEC RBB	Champ-sur-Layon	La Grande Raimbaudière	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelles n° 8, pour partie)
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	SCEA YVES GUEGNIARD	Champ-sur-Layon	La Bergerie	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelles n° 42)
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	ONILLON JEAN FRANCOIS	Champ-sur-Layon	La Petite Grouas	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelles n° 803 à 805, pour parties)
1/8000 - Faveraye- Mâchelles	GAEC DU PONT DY LYS	Faveraye-Mâchelles	La Guimardière	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelle n° 903 pour partie)
1/8000 - Faveraye- Mâchelles	DELRIEU Julien	Faveraye-Mâchelles	La Guimardière	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone AP (parcelles n° 462 et 461)



$\label{eq:ANNEXE 3} \textbf{Sites agricoles en zone N (à reclasser en zone A):}$

Plan de zonage de référence :	Raison sociale de l'exploitation	Commune déléguée	Lieu-dit	Observations et modifications nécessaires.
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	Bâtiments CUMA	Champ-sur-Layon	Gilbourg	Créer une zone A au droit du site agricole (parcelles n° 634 et 635)
1/8000 - Champ-s/L. et Rablay-s/L.	Eleveur de chiens	Champ-sur-Layon	Le Breil	Créer une zone A au droit du site agricole (parcelles n° 393 et 696)
1/8000 - Faveraye- Mâchelles	GAEC DELRIEUX- DUCLEUX	Faveraye-Mâchelles	La Gaucherie	Créer une zone A au droit du site agricole (parcelles n° 416 à 427)
1/8000 - Faye d'Anjou		Faye d'Anjou	Les Galonnières	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone N (parcelles n° 317 et 328, pour partie)



ANNEXE 4 : Sites agricoles en limite de zone N (zone A à élargir) :

Plan de zonage de référence :	Raison sociale de l'exploitation	Commune déléguée	Lieu-dit	Observations et modifications nécessaires.
1/8000 - Thouarcé	GAEC Pascalette	Faveraye- Mâchelles	La Chesnaye	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone N (parcelles n° 523, 524, 529, 531 et 534)
1/8000 - Faye d'Anjou	EARL HEMERY Guy	Faye d'Anjou	Le Lattay	Etendre la zone A et éloigner la limite de zone N (parcelles n° 217, 218, 219 et 705)