

St-Georges-sur-Loire, le mercredi 9 février 2022

Monsieur le Maire de Bellevigne en Layon

Mairie de Bellevigne en Layon
Place de la Mairie - Thouarcé
49380 Bellevigne en Layon

Objet :
Avis PLU de Bellevigne en
Layon

Monsieur le Maire,

Vous avez arrêté le projet de PLU de la commune en date du 4 octobre 2021, reçu le 25 novembre 2021.

En tant que Personne Publique Associée, vous sollicitez l'avis de la Communauté de communes sur ce dossier.

le SCoT élaboré à l'échelle Loire Angers, est toujours en révision et compte tenu des effets de la loi Climat et résilience va voir son calendrier retardé. Aussi, la communauté de communes vient de lancer le démarrage de son premier programme local de l'habitat.

En conséquence, dans le présent courrier, les thématiques relatives à la démographie, à l'habitat, au foncier, aux formes urbaines ne sont pas traitées, fautes d'orientations territoriales à ce jour.

Ainsi, je vous fais part des différentes remarques formulées par mes services, et en lien avec les compétences ou services communautaires :

-Assainissement :

La communauté de communes a mis à jour le zonage assainissement, devant figurer en annexe du PLU. Après approbation du dossier au conseil communautaire du 21/10/2021, ce projet de zonage a fait l'objet d'un avis favorable de la Dreal, en conséquence et comme cela avait été envisagé, l'enquête publique de ces deux procédures, PLU et assainissement pourra être conjointe.

Je vous demande de prendre le pilotage de la sollicitation du Tribunal Administratif dans l'organisation de l'enquête publique. Le service Assainissement de la CCLLA se tiendra à disposition de la commune et du commissaire enquêteur pour toutes précisions.

-Voirie - Mobilité :

Projets relatifs à la voirie : La CCLLA va prendre connaissance des projets évoqués aux OAP et aux emplacements réservés. Ils seront à planifier dans le temps, étant pour partie sous maîtrise d'ouvrage communautaire, conformément aux statuts de la CCLLA

Compte tenu du travail mené par la commune sur la mobilité, et des

différents projets d'aménagements de voirie mentionnés, une orientation d'aménagement thématique aurait pu être prévue sur ce sujet.

Mise à jour diagnostic page 105, le Transport A la Demande est actif depuis le 1er septembre 2021.

Dans le règlement 4.1 dispositions générales page 24 : en cas de création de voies, pourrait être repris l'article L. 228-2 du Code de l'environnement qui met à la charge des gestionnaires de voirie une obligation de créer des itinéraires cyclables lors des réalisations ou des rénovations des voies urbaines

Gens du voyage :

Les orientations sur cette thématique sont conformes aux orientations du Schéma Départemental en vigueur pour la CCLLA sur ce sujet, et aux dernières orientations prises par le conseil communautaire.

Petite Enfance :

Il est mentionné un emplacement réservé ER 16, pour une extension de crèche à Thouarcé. Compte tenu du caractère communautaire de ce projet, celui-ci sera à proposer et devra faire l'objet de validation par les différentes instances de la communauté de communes.

Economie - Tourisme :

Les secteurs proposés pour de l'extension de zones économiques ne font à ce jour pas l'objet d'un avis de la communauté de communes qui reste dans l'attente de futurs éléments du SCoT et de résultats d'études pour l'élaboration de sa stratégie en matière d'accueil d'entreprises.

Compte tenu de ses compétences, la communauté de communes sera en charge d'aménager les zones qu'elle aura définies. Ce projet de PLU donne de possibles marges de manœuvres, l'offre foncière économique ayant nettement diminuée depuis quelques années avec des surfaces importantes vendues ou réservées.

Cependant, les orientations actuelles nationales vont conduire à une nette diminution de la consommation foncière dans les années à venir ; ainsi pour favoriser la création d'une offre foncière au sein des zones d'activités, toutes les règles d'implantation concourant à la densification de ces zones sont à favoriser.

En ne permettant pas l'accueil des activités de commerces et services dans les zones Uy, afin de les favoriser dans les autres secteurs urbanisés de la communes, les règles fixées sont conformes aux échanges en cours (epci et scot) sur ces sujets.

En matière de tourisme, la communauté de communes est favorable aux différentes règles d'urbanisme (changement de destination, diversification d'activités agricoles, valorisation de patrimoine de petits châteaux...) qui concourront à favoriser les activités oenotouristiques.

Environnement et Paysage :

La CCLLA a pris note que l'inventaire zones humides a été réalisé pour une compatibilité à minima avec le SAGE Layon Aubance Louets. Il est par ailleurs souligné l'importance des protections d'éléments naturels (haies, boisements, arbres remarquables...), ainsi que les évolutions de certains périmètres de monument historique, concourant à une meilleure préservation de nos paysages.



-Paragraphes généraux :

ARTICLE 1 STATIONNEMENT : la notion de "largeur minimale de 3 mètres de plateforme" pourrait être expliqué, notamment la notion de plateforme

Article UA3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE: il n'est pas prévu une application de cette règle lot par lot, comme pour l'article UA4 : cela entrainera donc que lors de la création d'un lotissement, cette disposition ne sera pas appliquée lot par lot par rapport à la future voie, mais sur l'unité foncière globale par rapport aux voies autour existantes.

Article UA6 HAUTEUR DES CONSTRUCTION : il est précisé une règle de recul pour l'attique par rapport à la voie, mais pas de règle par rapport aux limites séparatives : à quelle distance doit se positionner l'attique par rapport à la limite?

ARTICLE UA7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES : l'expression "*avec le même soin que la façade*" est une expression abstraite souvent mal comprise, et n'est pas réglementairement applicable.

La "dominante minérale" pose des difficultés d'application dans certains PLU existants. Prévoir par exemple de le mettre au lexique, prévoir des dérogations pour les annexes, sinon pas de possibilité d'installer un abri de jardin en bois. Quid si maison tout bois pour réduire l'impact écologique? Ou si bardage extérieur bois afin de réduire les dépenses énergétique ?

ARTICLE UA8 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER : les espaces de pleine terre : possibilité de dérogation pour des parcelles de taille réduite : quelle référence de taille de parcelle doit être prise pour qualifier une parcelle de « taille réduite » ?

Ces remarques valent pour toutes les zones urbaines où elles sont reprises.

Zone A :

- le logement de l'exploitant n'a pas une destination d'agricole, mais d'habitation selon la DDT interrogée en novembre 2021 sur ce sujet.

- le changement de destination de bâtiment en zone A semble autorisé globalement sans identification pour la valorisation du patrimoine existant pour les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupe, de camping à la ferme. Ne faut-il pas qu'il soit précisé que ces activités doivent être liées à l'activité de l'exploitation ? Les bâtiments ne doivent-ils pas être identifiés?

- pour les habitations de tiers : *autorisation d'aménager des habitations existantes, leurs annexes et de faire des extensions si pas de création de nouveau logement, hormis dans les dépendances et annexes d'intérêt architectural. Ce paragraphe est difficilement compréhensible.*

Par ailleurs, il semble que cette possibilité ne corresponde pas à l'interprétation de la DDT concernant les changements de destination. Si la dépendance ou l'annexe est un ancien bâtiment agricole (type ancienne grange), il devra faire l'objet d'un changement de destination (et donc d'une identification).

En effet, ce paragraphe semble indiquer que la création de nouveau logement est admise dans les dépendances et annexes d'intérêt architectural : dans les zone A, difficile de distinguer lors d'une instruction de permis de construire ce qu'est une dépendance à l'habitation ou une annexe, et ce qu'est une ancienne grange, qui



elle devra faire l'objet d'un changement de destination, notamment pour des bâtiments anciens de taille plus ou moins semblable à l'habitation existante.

Il est conseillé de vérifier auprès de la DDT que cela corresponde bien à la doctrine DDT pour les possibilités d'aménagement et de changement de destination en zone A et N.

Il convient de préciser quel bâtiment sur la photo C10 semble pouvoir bénéficier de la possibilité d'un changement de destination (au premier plan, préau type hangar sans valeur patrimonial).

- Autres précisions sur le règlement

Face à quelques dossiers très récents de demandes d'autorisation relatifs à des mats anti-gel par des viticulteurs, il pourrait être intéressant d'interroger la profession viticole sur ces équipements, et leurs potentiels développements, et en fonction, éventuellement envisager des règles spécifiques sur ces installations.

-SIG publication du PLU numérique

1 mois avant l'approbation	Passage validateur du GPU, si rapport d'erreurs : modification dans les meilleurs délais et avant approbation (pré-dépôt)	Quand validateur transmet rapport pré-dépôt avec prescriptions : transmission des fichiers au service SIG.
De la date d'approbation à 1 mois après l'approbation	Dépôt GPU, condition d'opposabilité du PLU	Transmission à service SIG CCLLA, des fichiers et rapport favorable GPU, pour intégration au logiciels communautaires.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément et tout échange sur ces remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Communauté de Communes
Loire Layon Aubance

Marc SCHMITT

