



ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BELLEVIGNE-EN-LAYON

Note explicative de la municipalité, suite à l'avis des personnes publiques associées – 02/06/2022

Note jointe au dossier d'enquête publique

La présente note a pour objet **d'éclairer le grand public au stade de la phase d'enquête publique, suite aux avis émis par les personnes publiques associées (période de décembre 2021 à mars 2022).**

Produite par la municipalité, elle indique à la fois des **éléments de réponses et d'éventuelles évolutions qui pourraient être apportées au projet de PLU après enquête publique** (en vue de l'approbation du PLU).

Parmi les personnes publiques associées (PPA) sur la base du PLU arrêté, vous trouverez ci-dessous la liste de celles qui ont transmis un avis à la municipalité de Bellevigne-en-Layon :

Préfecture de Maine-et-Loire (CDPENAF)

Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Agence Régionale de la Santé - Délégation de Maine-et-Loire

Pôle Métropolitain Loire Angers

Communauté de Communes Loire Layon Aubance

Communauté d'Agglomération du Choletais

Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire

Institut National des Appellations d'Origine - Val de Loire

Commune de Terranjou

Enfin, à la suite de cette étape de consultation des PPA, la municipalité a organisé une réunion technique avec les acteurs viticoles le 31/05/2022 pour évoquer les différents points ayant fait l'objet d'avis et/ou de remarques.

Consommation foncière du projet de PLU et impact sur les zones AOC

Comme l'a rappelé la Direction Départementale des Territoires, les élus de Bellevigne-en-Layon ont construit leur PLU avec un effort significatif de réduction de la consommation foncière des espaces agricoles naturels et forestiers.

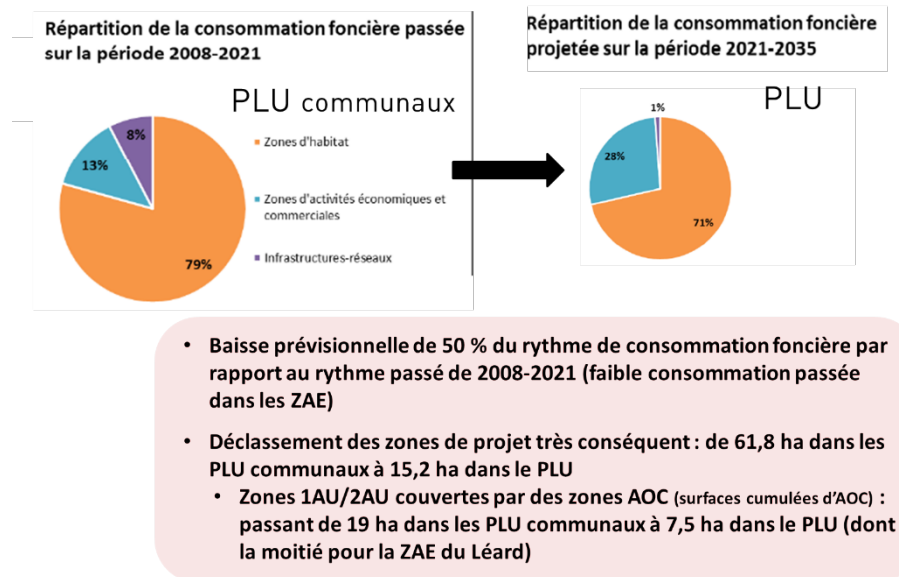
En effet, le PLU divise par moitié le rythme de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, passant d'un rythme de 1,5 ha/an sur la période 2008-2021 (soit 15,01 ha sur 10 ans) à 0,9 ha/an d'ici 2035 (- 46% au regard des résultats issus du portail national de l'artificialisation des sols sur la période 2009-2020). Ce rythme est cohérent avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette affichés dans la Loi Climat et Résilience de 2021.¹

Par ailleurs, les objectifs fonciers du projet de PLU de Bellevigne-en-Layon sont en-dessous des jauges maximales fixées par le SCOT Loire en Layon :

- Le SCOT fixe un objectif maximal de 45 ha, dont 15 ha pour le développement économique et 30 ha pour l'habitat.
- Le PLU programme 18 ha de foncier mobilisable, en zone U et AU, dont 4,9 ha pour le développement économique et 12,8 ha pour l'habitat (intégrant les 2,8 ha de la 3^e tranche des Cailleteries à Thouarcé, déjà partiellement aménagée).

¹Pour information, l'analyse de la consommation foncière passée et projetée a également été réalisée au regard de l'Occupation du Sol à Grande Echelle de Maine-et-Loire (observation locale de la

RAPPELS DES EVOLUTIONS MAJEURES DU PLU (PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX EN VIGUEUR)



Cet « effort foncier » est visible dans la réduction importante des zones de projet (Zones à urbaniser), qui sont passées de 61,8 ha dans les PLU communaux en vigueur*, à 15,2 ha dans le projet de PLU de Bellevigne-en-Layon, à savoir :

- Habitat : de 44 ha à 10 ha ;
- Développement économique : de 14 ha à 4,9 ha ;
- Equipements : de 3 à 0 ha.

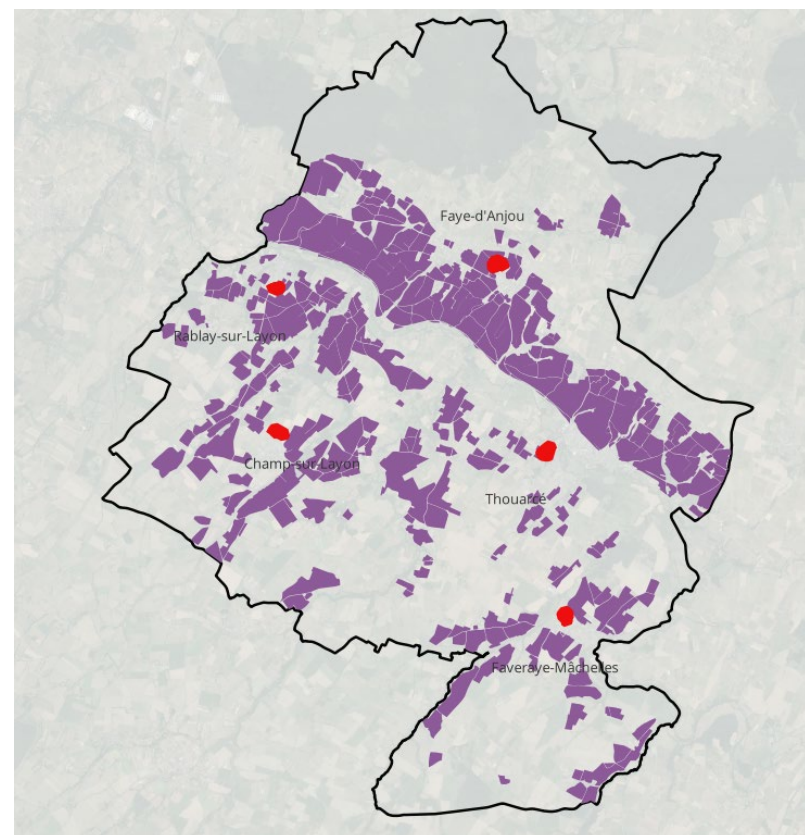
consommation foncière). L'objectif de réduction de la consommation foncière est ramené à -15% dans ce cas.



Les élus municipaux ont notamment veillé à lever la pression foncière sur les parcelles classées en AOC (Bonnezeaux, Coteaux du Layon et Anjou villages). Ainsi, la superficie et le nombre de secteurs de projet (zones à urbaniser principalement) couverts par ces AOC, ont été drastiquement réduits.

En surfaces AOC cumulées (Bonnezeaux, Coteaux du Layon et Anjou villages), la réduction de la consommation foncière passe de 19 ha de zones 1AU/2AU (couvertes par des AOC) dans les PLU communaux en vigueur* à 7,5 ha dans le projet de PLU de Bellevigne-en-Layon.

A noter que sur ces 7,5 ha de surfaces AOC impactés dans le projet de PLU, la moitié (3,5 ha) concerne la future zone à urbaniser à vocation d'activités du Léard (1AUY du PLU arrêté).

* en comptabilisant la commune de Faye d'Anjou



 Périmètres AOC (Bonnezeaux, Coteaux du Layon et Anjou villages)
 Zones AU (A Urbaniser) couvertes partiellement ou totalement par des périmètres AOC

Enfin, le dossier de PLU comporte **une analyse complète des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une aire d'origine protégée (pour chaque AOC).**

Cette analyse a conclu à l'absence d'atteinte substantielle aux productions sous appellation d'origine protégée, ni même aux conditions de production des appellations.

L'appellation donnant le résultat le plus contraignant est celle de l'«Anjou Villages », avec 0,45 % des surfaces affectées aux productions des appellations.

Les ratios de surfaces affectées aux productions des AOP² par le projet de PLU sont les suivants :

- AOP « Bonnezeaux » : 0 ha / 154,4 hectares = 0 %
- AOP « Coteaux du Layon » : 8,1 ha / 2 292,4 hectares = 0,35 %
- AOP « Anjou Villages » : 10,9 ha / 2 437,8 hectares = 0,45 %
- AOP « Anjou » : 13,9 ha / 3 438,9 hectares = 0,40 %

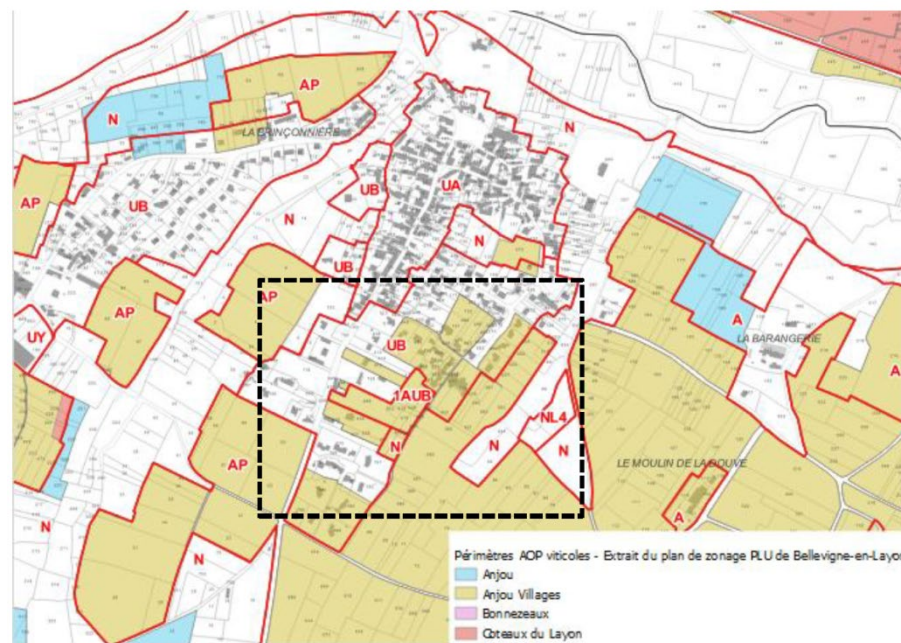
Pour rappel, les principales zones impactées sont la zone 1AUy de la ZAE du Léard, ainsi que la zone 1AUb de la Brunetière à Faye d'Anjou en Coteaux du Layon (site ayant fait l'objet d'un accord dans le cadre de la création de la ZAC en 2014). Cf. parties suivantes.

Deux autres sites sont concernés au titre de l'AOC Anjou villages, identifiés en zone à urbaniser dans les PLU communaux en vigueur. Cf. ci-dessous.

²Parmi les surfaces affectées, ont été intégrées :

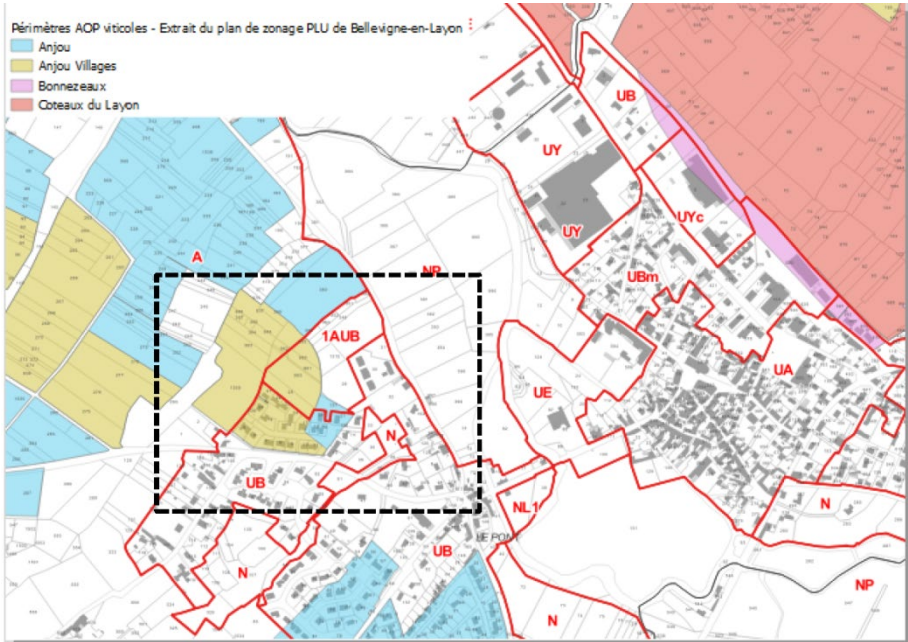
- le potentiel foncier dédié aux créations/extensions de zones d'urbanisation future (1AUb, 1AUy et 2AUb) (vocations habitat et de développement économique) ;
- Les périmètres de STECAL (NC, NGv et sous-secteur NL1 à 6), pouvant concerner potentiellement des terres valorisées par des exploitants ;

RABLAY-SUR-LAYON – FUTURE ZONE 1AUb DES SABLONNETTES



- Les emplacements réservés concernant les surfaces nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

THOUARCE SUD



Zone à urbaniser de la zone d'activités du Léard (Thouarcé)

S'agissant de la zone d'activités du Léard, le rapport de présentation du PLU argumente, à de nombreuses reprises, le difficile choix de localisation de la future extension de la zone d'activités existante avec le détail de tous les critères étudiés³. La zone 1AUY (extension) de la zone d'activités du Léard impacte une superficie de 3,5 ha de parcelles AOC Coteaux du Layon sur une superficie totale de 4,2 ha.

Pour rappel, dans les PLU communaux en vigueur, l'extension est prévue côté Faveraye-Mâchelles (PLU de Faveraye-Mâchelles).

Dans le projet de PLU :

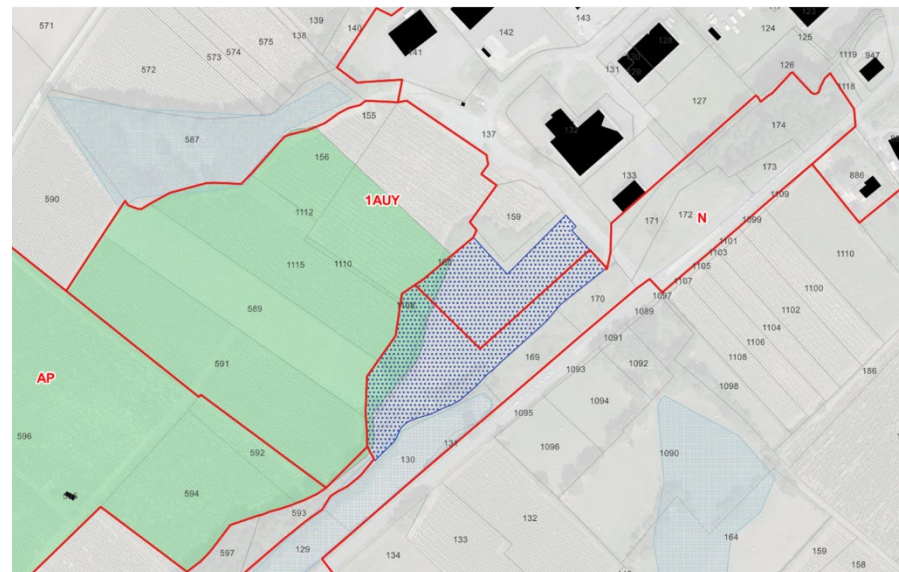
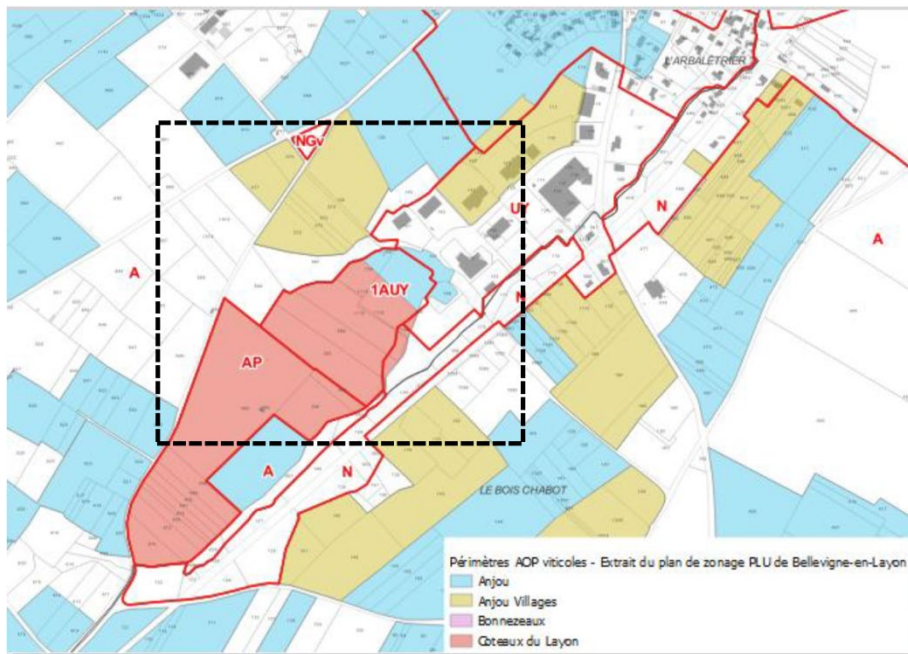
- Ce choix a été remis en question, sur la base du schéma directeur d'assainissement, des recommandations de l'ARS et de la présence de zones humides sur l'actuelle emprise de la ZAE (contraignant son développement).
- D'autres solutions de sites ont été étudiées dans le pôle de Thouarcé, rapidement écartées par le contexte géographique du bourg. La municipalité devait prendre en compte la nécessité de sécuriser du foncier dédié aux activités économiques dans le pôle de Thouarcé. Celui-ci est considéré comme pôle intermédiaire d'emploi, d'équipements et de services à l'échelle du SCOT Loire en Layon et de la CCLLA. Le statut du pôle de Thouarcé est conforté par le SCOT PMLA en cours d'élaboration.
- Enfin, les élus ont pris contact avec les deux exploitants concernés, dont les impacts sur leur outil de production sont variables. Des options de compensations sont à l'étude.

Suite aux avis de la Chambre d'agriculture et de l'INAO, **la municipalité retient le principe de redécouper la zone 1AUY en reclassant environ les deux-tiers Sud (couverts par l'Appellation d'Origine Contrôlée Coteaux du Layon) en 2AUY.** Cela permettrait d'en différer son urbanisation, le temps de définir une compensation agricole adaptée.

Les acteurs viticoles de leur côté ont pris note (réunion du 31/05) de cette proposition d'évolution du PLU, en considérant l'ensemble des paramètres de décision auxquels a été confrontée la municipalité.

³Critères pris en compte (pour plus de détails, cf. le rapport de présentation du projet de PLU) : périmètres AOC, impact sur les exploitations viticoles, réseaux et voiries dont l'assainissement, trame écologique, impact paysager, cohérence urbaine.

THOUARCE - ZONE D'ACTIVITE DU LEARD



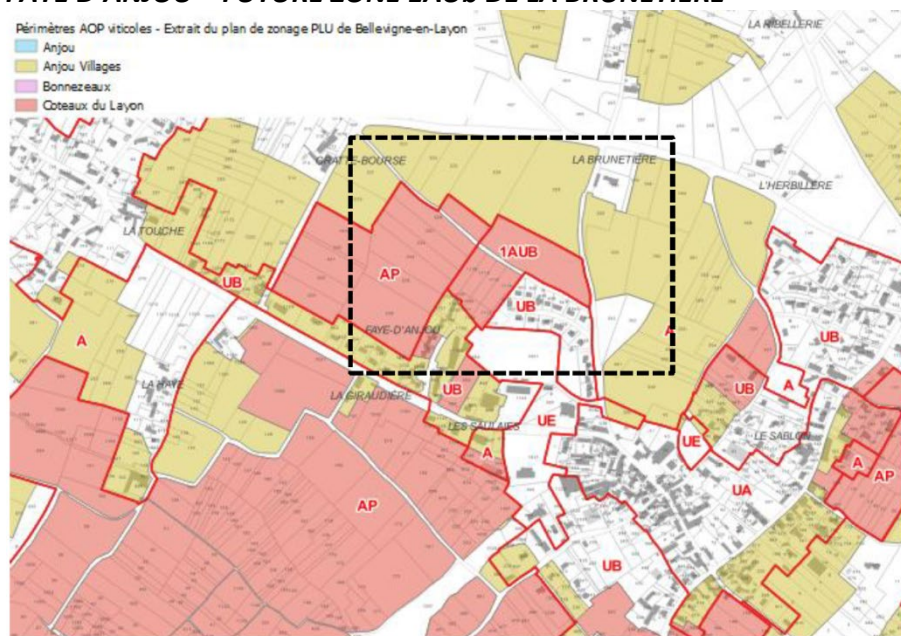
PPA	Détail de l'avis formulé	Justification sur la base du PLU arrêté	Réponse apportée par la municipalité
Chambre d'agriculture	<p>Demande de réduire le périmètre de la ZAE du Léard, par exclusion, les parcelles en appellation « Coteaux du Layon », AOC la plus prestigieuse de Bellevigne-en-Layon. A défaut, demande de classement en 2AUy</p>	<p>Choix de relocalisation de l'extension de la ZAE du Léard sur la base de nouveaux critères : schéma d'assainissement et recommandations de l'ARS, zones humides</p>	<p>Redécouper la zone 1AUy et reclasser la partie la plus au Sud (couverte par l'AOC Coteaux du Layon) en 2AUy</p>
INAO	<p>Opposition à l'intégration en zone AU de l'extension de ZA du Léard (renvoi au choix précédent d'extension côté Faveraye-Mâchelles) D'autre part, si la surface délimitée en AOC "Coteaux du Layon" est importante sur le territoire de Thouarcé (315 hectares), sa répartition spatiale est très inégale et les surfaces sur la rive gauche du Layon sont minimes, réparties sur trois secteurs.</p>		

Zone à urbaniser habitat, La Brunetière (Faye d'Anjou)

La partie Nord de l'**OAP de La Brunetière à Faye d'Anjou**, couverte par de l'AOC Coteaux du Layon, **est maintenue**. L'aménagement de ce secteur a fait l'objet d'une création de ZAC en 2013, à laquelle ne s'étaient pas opposés les acteurs viticoles. Le secteur s'étendait d'ailleurs sur une superficie de 6,4 ha (dans la ZAC), contre 2,2 ha dans le projet de PLU de Bellevigne-en-Layon.

Enfin, suite à la création de la ZAC, les vignes sur la partie Nord de la zone 1AUB de la Brunetière ont été arrachées (clos des Closserons).

FAYE D'ANJOU – FUTURE ZONE 1AUB DE LA BRUNETIERE



PPA et contributeurs	Détail de l'avis formulé	Justification sur la base du PLU arrêté	Réponse apportée par la municipalité
INAO	<p>L'INAO considère que la parcelle D 327, au lieudit La Brunetière, par ses qualités viticoles, ne doit pas être incluse au sein de la zone AU (délimitée au sein des AOC "Anjou, "Rosé d'Anjou", "Cabernet d'Anjou", Rosé de Loire", "Crémant de Loire", "Anjou-villages", "Coteaux du Layon", "Coteaux du Layon Faye").</p> <p>Située au-delà d'un chemin qui sert actuellement de zone-tampon entre agriculture et habitat, son franchissement offre une pénétrante au sein d'un secteur à vocation agricole. D'autres secteurs présentant une meilleure intégration au sein du bourg sont certainement à privilégier. Les parcelles incluses au sein du clos des Closserons, quant à elles, semblent avoir perdu leur vocation viticole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création de la ZAC en 2013, puis concession d'aménagement confiée à Alter cités en 2014 • Réduction du périmètre de la zone 1AUB, passant de 6,4 ha dans le PLU communal à 2,2 ha dans le PLU de Bellevigne-en-Layon • Etude des autres sites 	<p>Maintenir la zone 1AUB de La Brunetière à Faye d'Anjou, dont la localisation est cohérente avec la proximité des équipements/services de la commune.</p>

Espaces boisés classés du coteau viticole

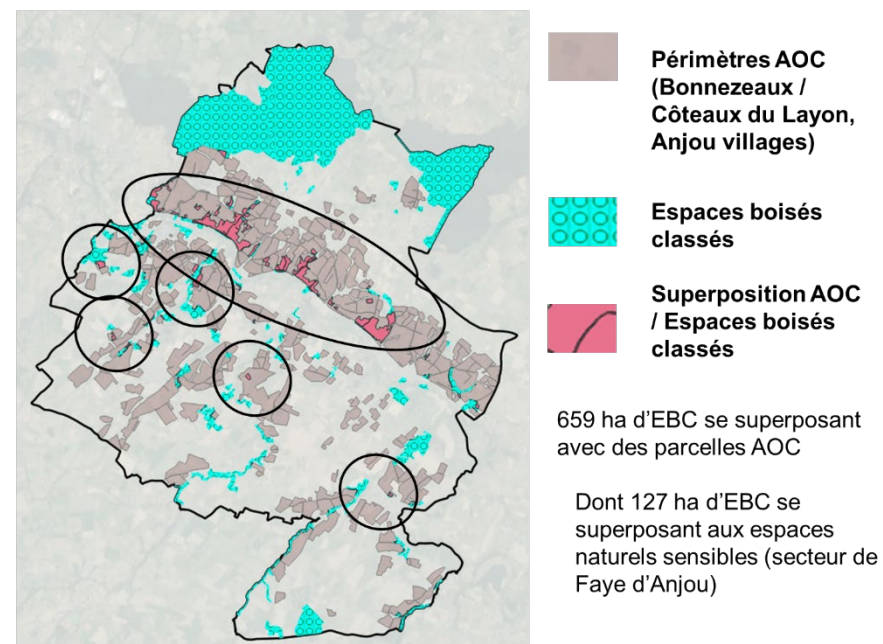
La réunion avec les acteurs viticoles a permis de lever un point de blocage important autour de l'usage de l'outil « Espace boisé classé » se superposant au niveau des terroirs AOC du coteau viticole.

L'INAO, la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire et la CDPENAF avaient émis des avis réservés, voire défavorables à ce sujet. Il était donc demandé de déclasser de façon plus ou moins importante les espaces boisés classés se superposant à des parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée « Coteaux du Layon » et « Anjou villages » (ce découpage ayant déjà été fait pour l'AOC Bonnezeaux).

Les membres de la CDPENAF suggéraient, quant à eux, de basculer certains des boisements de l'outil des espaces boisés classés à celui des éléments paysagers (L.151-23 du code de l'urbanisme). Dans le PLU arrêté, ces trames EBC sont en partie basse du coteau viticole avec un fort relief. Elles couvrent des milieux naturels très intéressants faisant l'objet de protections, d'inventaires ou d'actions des collectivités (Natura 2000, espaces naturels sensibles, Znieff de type 1 et 2, ...).

A l'issue de la réunion du 31/05/2022, la municipalité et les acteurs viticoles se sont accordés sur le principe de basculer la prescription d'espaces boisés classés en éléments paysagers (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Superposition des EBC et des périmètres AOC [Bonnezeaux, Côteaux du Layon, Anjou villages]



PPA et contributeurs	Détail de l'avis formulé	Justification sur la base du PLU arrêté	Réponse apportée par la municipalité
INAO	Demande que la superposition Espaces Boisés Classés / Zones délimitées AOC soit supprimée	Pour rappel, les EBC ont été délimités selon les critères suivants :	Basculer de l'outil EBC à la loi Paysage:
Chambre d'agriculture	La trame EBC apparaît superflue pour les boisements gérés de façon durable. Elle est également utilisée pour les bois situés en zone AP, couvertes par des AOC. Demande que l'ensemble des trames EBC qui apparaissent au sein des zones AP soient supprimées.	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie : entités forestières + boisements ≥ 1ha (dont les PSG et CBPS) - Type de boisements : bois, forêts de feuillus, forêts mixtes et forêts ouvertes (couche végétation BD Topo 2019) - Croisement avec les AOC : <ul style="list-style-type: none"> - AOC Bonnezeaux : exclusion totale, - AOC Coteaux du Layon et Anjou villages : intersection avec les Espaces Naturels Sensibles + SRCE 	éléments paysagers à préserver L.151-23 du code de l'urbanisme
CDPENAF / DDT	<p>Demande que pour les secteurs identifiés au titre du L.1113-1 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés (EBC) empêchant tout défrichement et, se superposant avec les parcelles affectées à des productions AOC Coteaux du Layon et AOC Faye d'Anjou, un travail d'approfondissement portant sur une liste de parcelles qui pourraient faire l'objet de plantation de vignes, soit réalisé en concertation avec la commune et l'INAO.</p> <p>Demande que les parcelles retenues à l'issue de ce travail soient couvertes par un dispositif de protection plus souple (L.151-23 du code de l'urbanisme) qui aurait pour effet de ne pas faire obstacle à la plantation de vignes.</p> <p>Demande que soient maintenus en EBC les parcelles historiquement boisées, ainsi que celles non retenues pouvant être plantées, afin de protéger les réservoirs de biodiversité identifiés au PADD.</p>		<i>(déclaration préalable, pas d'interdiction de défrichement)</i>

Zone Agricole Protégée du PLU

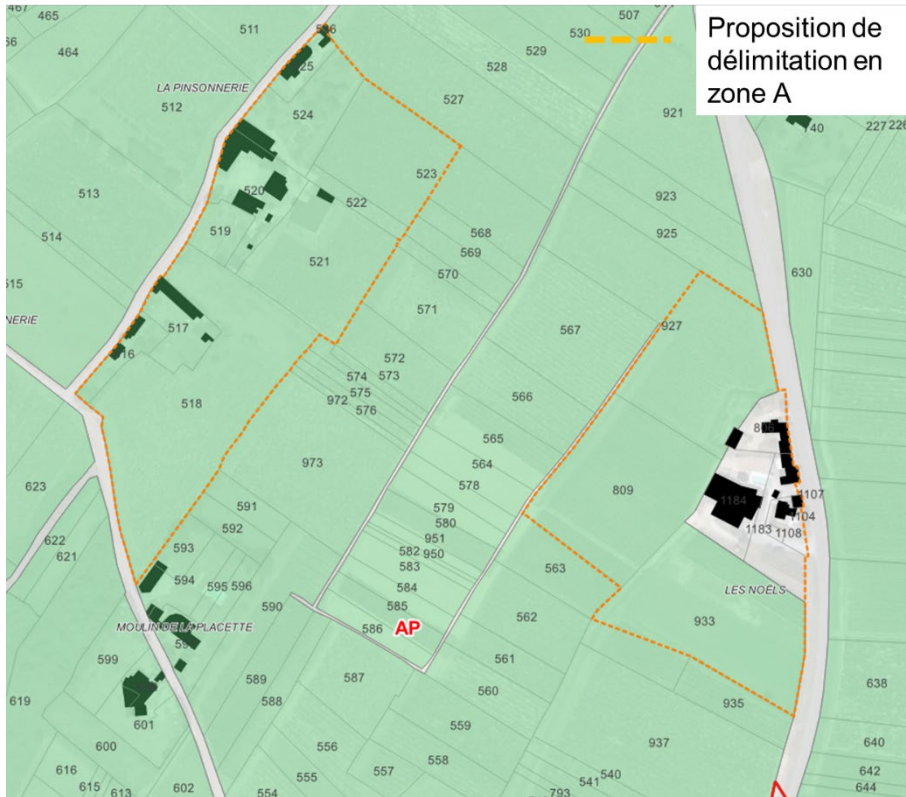
La réunion avec les acteurs viticoles a permis de répondre favorablement à la demande de la Chambre d'agriculture et de l'INAO de redélimiter la zone Ap, là où celle-ci risquait de nuire à l'évolution de ces exploitations.

La zone Ap avait été créée sur les recommandations de l'INAO pour protéger les terroirs viticoles de toute construction, y compris d'exploitants viticoles. Un détournement systématique des bâtiments d'exploitation avait été réalisé.

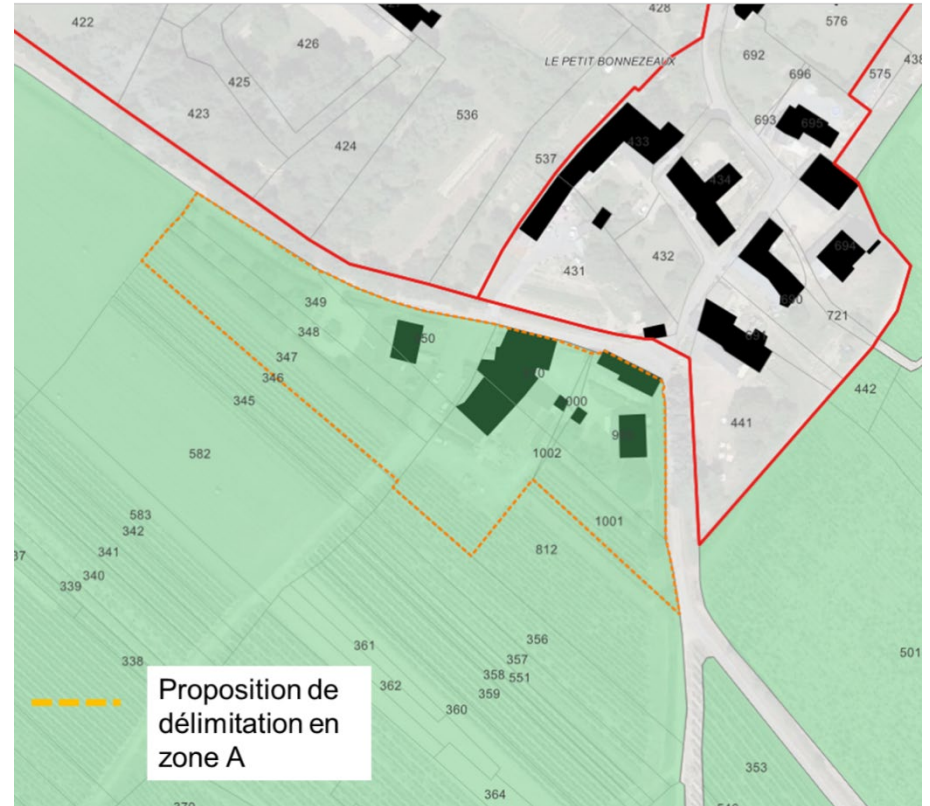
En vue de l'approbation du PLU, la municipalité veillera à intégrer les remarques des PPA en redélimitant la zone Ap pour les sites d'exploitants concernés.

<i>PPA et contributeurs</i>	<i>Détail de l'avis formulé</i>	<i>Justification sur la base du PLU arrêté</i>	<i>Réponse apportée par la municipalité</i>
Chambre d'agriculture	Demande de redélimiter ponctuellement les zones Ap où se trouvent des sites d'exploitations agricoles ou bien en marge : respectivement 4 et 7. Sinon, demande d'assouplir le règlement de la zone AP.	La zone Ap préserve de manière stricte les périmètres AOC, en détournant les exploitations viticoles.	La redélimitation est à refaire sur la base des remarques de la Chambre d'agriculture
INAO	Constata la présence de onze sièges d'exploitation en zone agricole protégée ou à proximité.		

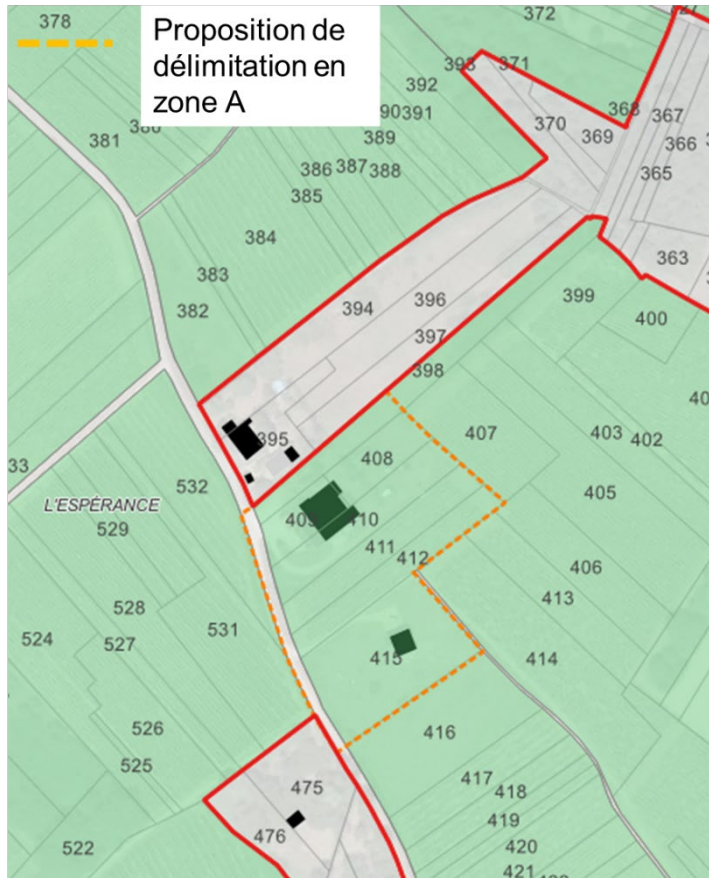
Redélimitation des zones Ap où se trouvent des sites d'exploitation : Domaine du verger + Domaine des Noël's (Faye d'Anjou)



Redélimitation des zones Ap où se trouvent des sites d'exploitation : Domaine Rousseau, Le Petit Bonnezeaux (Thouarcé)



Redélimitation des zones Ap où se trouvent des sites d'exploitation : Domaine des Sablonnettes (Rablay-sur-Layon)



Autres secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suite aux avis de la DDT de Maine-et-Loire, de la Chambre d'agriculture et de l'INAO, la municipalité apporte les précisions suivantes concernant l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Concernant la **conditionnalité des ouvertures à l'urbanisation des zones U / AU, à la mise aux normes des réseaux/infrastructures d'assainissement**, la municipalité apporte des éléments de réponse complémentaires:
 - o zone 1AUb à Rablay-sur-Layon : il n'est pas constaté de problème sur la capacité de la STEP actuelle, permettant d'accueillir la première phase de commercialisation de la zone 1AUb « Les Sablonnettes » ;
 - o Bourg de Mont : seule l'ouverture à l'urbanisation de la ZA de la Minée est envisagée ;
 - o zone 1AUb à Champ-sur-Layon :
- * La commune de Bellevigne-en-Layon s'attache avec la CCLLA à réduire les volumes gérés par la station d'assainissement avec :
 - la mise en séparatif des derniers réseaux unitaires (première tranche réalisée 2ème semestre 2022)
 - la déconnexion des effluents viticoles du réseau public (certains sont réalisés, les autres en cours de programmation)
- * **Le lancement de ces travaux et la planification en cours doivent permettre de débiter partiellement l'urbanisation de la zone à urbaniser, identifiée 1AUb.**
- * Actuellement, les élus affinent le calendrier des travaux de diminution des volumes traités qui coïncidera avec les phases d'arrivée des nouvelles constructions.
 - o pour les autres secteurs, et de manière générale, le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones U / AU

faisant l'objet de l'OAP sera clarifié, en cohérence avec le zonage d'assainissement en cours d'élaboration.

- Concernant le bourg de Mâchelles :

*** le secteur de l'Arche Saint-Jean reste prioritaire pour la commune, qui en a la maîtrise foncière et pour lequel une concession d'aménagement a déjà été conclue avec l'aménageur Alter depuis plusieurs années.**

* les élus vont étudier la possibilité de créer un périmètre d'attente de projet sur une partie du secteur d'OAP « Cœur de bourg ».

Ce secteur comporte une dureté foncière importante (avec de multiples propriétaires non vendeurs et opposés à toute urbanisation). De plus, aux abords, la municipalité étudie la possibilité de repositionner des logements locatifs sociaux (secteur des Buttes), mais qui pourraient être localisés près de la partie Est de l'OAP.

Ce périmètre d'attente de projet se superposant à l'OAP, permet à la fois :

- o De mener des études et échanges plus poussés avec les propriétaires dans un laps de 5 années suivant l'approbation du PLU, pour préciser la nature des outils à mettre en place d'acquisition foncière éventuelle ;
- o D'interdire tout projet de constructions dans un délai de 5 ans maximum (servitude temporaire).
