

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 7 juin 2022 au 9 juillet 2022

PLU / Plan local d'urbanisme

Commune de BELLEVIGNE-EN-LAYON

CONCLUSIONS ET AVIS

Transmis à :

Monsieur le Maire de Bellevigne-en-Layon

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

SOMMAIRE

	pages
I Rappel de l'objectif du projet d'élaboration du PLU de Bellevigne-en-Layon	3
II Conclusions/avis du commissaire-enquêteur sur le contenu des pièces du dossier et sur le déroulement de l'enquête publique	
◦ Avis sur le contenu du dossier	
◦ Avis sur le déroulement de l'enquête publique	
III Conclusions sur les observations du public intégrant les mémoires en réponse du maire par thème	4
3.1 Les thématiques	6
3.2 Les changements de destinations	
3.3 Les changements de zonage	7
331 Parcelles en UB basculées en A ou N	
332 Habitats situés en rase campagne (mitages regroupés)	
3.4 Corrections matérielles de périmètres de zonage	
3.5 Avis sur les emplacements réservés ER	
3.6 Inventaires des zones humides ZH et des Haies	
3.7 Les espaces forestiers et les EBC en secteurs viticoles	
3.8 Conclusions sur les OAP	8
3.9 Avis sur les règlements écrits et graphiques du PLU	9
3.10 Avis sur le volet tourisme	
3.11 Conclusions sur les STECAL	
IV Avis motivé du commissaire-enquêteur	10 et 11

I – Rappel du dossier PLU de Bellevigne-en-Layon

L'enquête publique, qui a été menée, concerne la mise en place du PLU couvrant le territoire des 5 communes-déléguées regroupées en une commune nouvelle (Champ-sur-Layon avec PLU approuvé en 2009, Faye d'Anjou régie par le RNU, Faveray-Mâchelles avec PLU approuvé en 2011, Rablay-sur-Layon avec PLU approuvé en 2005 et Thouarcé avec PLU approuvé en 2009).

Le dossier a été étudié par l'AURA et suivi par un comité de pilotage présidé par Monsieur Jean-Yves LE BARS - Maire de BELLEVIGNE-EN-LAYON.

Les études ont débuté en 2013. Le projet de ce PLU a été arrêté le 4 octobre 2021 par le Conseil Municipal de Bellevigne - délibération n° D 2021-134-04. Il a été soumis à l'évaluation environnementale MRAe. La MRAE a formulé un avis avec des recommandations ainsi que les services de la DDT, la CDPENAF, l'INAO, La Sauvegarde de l'Anjou.

II – Avis sur le contenu du dossier, résumé des avis des PPA, avis sur le déroulement de l'enquête.

2.1 Avis sur le contenu du dossier :

Les pièces du projet étaient complètes. Ils contenaient tous les renseignements utiles pour renseigner le public listés dans le Rapport d'enquête.

Le dossier PLU a été tenu à la disposition du public dans les lieux indiqués dans l'arrêté d'organisation signé par le maire de Bellevigne-en-Layon.

Ce projet prévoit un développement d'urbanisation sur les 10 à 15 prochaines années. Il est défini par le PADD (pièce 2) qui a été présenté au public entre le 3 avril 2018 et 2021 pendant la phase de concertation préalable.

Le commissaire-enquêteur a examiné toutes les pièces du dossier recensées au PV de synthèse.

Conclusion du commissaire-enquêteur :

Après avoir vérifié la complétude des pièces du dossier et leur conformité sur le plan réglementaire, le CE exprime un AVIS CONFORME sur le contenu du dossier. La commune a étudié ce projet en respectant les objectifs du SCOt Loire en Layon et à suivre le SCOt du pôle Métropolitain d'Angers.

2.2 Résumé des AVIS des PPA ayant formulées un avis sur le projet

Sur les 14 avis transmis par PPA, **un seul** avis défavorable est à souligner: ABF service UDAP qui ne concerne pas directement ce projet, mais celui des PDA.

La MRAe a adressé son mémoire d'analyse avec les recommandations habituelles qui ont été examinées par le comité de pilotage avec l'AURA / cabinet d'études en charge du projet.

Dans son avis, le Pôle Métropolitain LOIRE-ANGERS considère que ce projet PLU s'appuie sur les réflexions en cours du SCot LOIRE-ANGERS prenant la trajectoire du ZAN Zéro Artificialisation Nette.

En résumé :

- Les avis favorables sont formulés avec certaines réserves, soulignant la problématique des performances des stations d'épuration, des inventaires de zones humides, la question des EBC dans le secteur viticole, les demandes de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.
- La collectivité a pris en compte ces réserves pour corriger son projet PLU définitif.

Conclusions de la CE :

Le CE considère qu'il a pu formuler librement ses conclusions en ayant eu la connaissance des avis des PPA avant le lancement de l'enquête. Le CE a reçu les différents éléments de réponse du Maire et de CCLLA entre mi-septembre et le 5 octobre 2022. Tous les mémoires en réponse sont joints à fin du rapport d'enquête.

*Le CE exprime un **AVIS CONFORME** avec les réserves qui ont été soulignées et qu'il est nécessaire de retenir et d'intégrer au projet définitif avant l'approbation du PLU.*

2.3 Avis sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, respectant les dispositions de l'arrêté pris par le Maire. Cet arrêté organisait l'enquête du 7 juin au 9 juillet 2022 jusqu'à 12h.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en assurant 6 permanences mentionnées dans l'arrêté d'organisation (rappelé au PV de synthèse et dans le Rapport) réparties dans chaque mairie-déléguée du territoire.

Le public a pu formuler ses observations par voie électronique à l'adresse dédiée sur Registre dématérialisée du prestataire PUBLILEGAL.

Conclusion sur le déroulement d'enquête :

*Le CE exprime un **AVIS CONFORME** pour la bonne organisation préalable et le déroulement de l'enquête qui ont permis au public de pouvoir s'exprimer avec discrétion, tranquillité et courtoisie.*

Le public a déposé 129 observations. Certaines ont été répétées, comme doublon ou ont été complétées par les mêmes personnes. Une association environnementale est intervenue par courrier et sur le registre dématérialisé. Deux collectifs ont déposé leurs observations au sujet du centre de Thouarcé (dossier OAP).

Les statistiques du dépouillement ont été présentées dans le PV de synthèse des observations qui est en annexe du Rapport.

III – Conclusions sur les observations du public et les mémoires en réponse des collectivités

3.1 Tendance des thématiques abordées par le public.

Dans un premier temps, le CE résume brièvement, par bloc thématique, l'expression du public. Le CE formulera une conclusion globale.

46 dépositions relèvent du changement de zonage avec des demandes, à caractère individuel au motif « dent creuse » ou de proximité de l'enveloppe urbaine ou du droit acquis de « zonage urbanisable ». Dans ces cas, le public revendiquait le maintien ou le retour en zonage de type U.

Sur les **OAP**, **21 dépositions et 2 pétitions** font l'objet de réaction par du public qui veut comprendre le contenu des projets de lotissements et l'aménagement du centre ville de Thouarcé.

Sur le **volet environnement**, peu de requêtes sauf les critiques sur l'inventaire des haies, l'inventaire des zones humides formulées par les PPA, la Sauvegarde de l'Anjou et quelques habitants.

Sur le **règlement écrit et graphique**, deux personnes ont exprimé leur avis ainsi qu' ALTER sur l'OAP de Faveraye-Mâchelles.

Sur les **changements de destination**, **16 personnes** attendent une réponse positive à leurs projets de conversion des bâtiments anciens en locaux habitables. Certains souhaitent pouvoir répondre à un nouveau marché touristique ou une nouvelle forme de loisirs ou un de lieu de travail/télé-travail. Le projet était bien au point pour repérer ces bâtiments, mais il n'était pas exhaustif. La commune renseigne sa position dans son mémoire en réponse pour chacune des requêtes.

Les 27 emplacements réservés ER ne sont pas remis en cause excepté l'ER 13 au centre de Thouarcé.

Sur les **aires d'accueil des gens du voyage**, il n'y a pas eu de remarque hormis l'avis des PPA ou DDT.

Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une des pièces principales du PLU. Elles feront l'objet d'une analyse par OAP. La majorité du public concerné par les secteurs des OAP a posé des questions portant sur leur bien personnel, en priorité, s'inquiétant de la constructibilité des parcelles et sur le devenir de leurs biens immobiliers en cas de projet comme au centre ville de Thouarcé.

Le Maire a revu de manière détaillée toutes les observations du public, les remarques des PPA et les questions du commissaire-enquêteur.

La commune de Bellevigne-en-Layon affirme sa volonté de recentrer l'urbanisation sur les parties agglomérée des communes-déléguées. Ce PLU donne la priorité à accentuer l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes en montrant son opposition aux projets en dehors des centres.

Pour les hameaux de campagne, il sera donc interdit désormais de produire de l'urbanisation. Tous les secteurs seront reclassés en A ou N donnant la priorité aux activités agricoles et viticoles.

De la même manière, le commissaire-enquêteur a exprimé une conclusion par bloc thématique en faisant au final le bilan comparatif points positifs/points défavorables au projet de ce PLU.

Le CE va exprimer ses conclusions en partant du tableau de répartition (2) des thèmes qui ont été recensés au départ dans son PV de synthèse / en page n°7/34 .

3.1 Le tableau des thématiques:

Libellés des thématiques abordées par les habitants	Codes par thème	Quantités des observations
Cadastre à actualiser	Cadas	3
Changement de destination d'un bâtiment pour autre usage ou autre affectation (habitation, commerces, tourisme, artisanat)	ChDes	16
Changement de type de zonage (U, A, N ou EBC) ayant un caractère personnel	ChZon	46
Dent creuse à urbaniser en secteur UA, UB, Uh en secteur agricole	DtCr	1
Emplacement réservé à modifier (ER)	ERes	3
Environnement (Biodiversité, zones humides, paysages et jardins à protéger) -	Env	12
Inventaire des haies à protéger ayant un intérêt de biodiversité	Haie	3
Espaces forestiers et EBC	EBC	10
OAP pour urbanisation	OAP	21 + 2 pétitions
Observation considérée hors sujet du projet de PLU	Hsuj	2
Patrimoine / bâtiment et parc dit « remarquable » à protéger	Patri	10
PDA Périimètre délimité aux abords de MH monuments classés	PDA	5
Règlement écrit du PLU	Rglt	16
Tourisme	Touri	1
Assainissement Zonage Assainissement des Eaux Usées	ZAEU	5 + pétition
Développement Durable et rénovation énergétique	DeDur	2
Zones humides Inventaire et protection des mares	ZoHum	1 + 1 pétition

La présente discussion porte sur les thèmes les plus sollicités: le changement de destination de bâtiments (3.2), changement de zonage (3.3) , la modification de périmètres (3.4), les emplacements réservés (3.5), l'environnement avec les inventaires de zones humides et des haies (3.6), les espaces forestiers et la règle des EBC (3.7), les O.A.P. (3.8), le règlement écrit et graphique du PLU (3.9), le volet Tourisme (3.10), , les STECAL (3.11).

3.2 Avis sur les changements de destination de bâtiments

La liste inventaire des bâtiments a été dressée en concertation entre l'AURA et les communes-déléguées. Le public est venu proposer des bâtiments supplémentaires. Faute de temps et compte-tenu du caractère privatif d'accès aux propriétés, le commissaire-enquêteur ne pouvait pas effectuer de visite contradictoire et avoir suffisamment d'expertise pour apprécier leur intérêt patrimonial.

*Conclusions du CE : **AVIS CONFORME** au vu de certaines demandes de « changement de destination » pour les quelles le CE invite la collectivité à valider ou infirmer avant la projet définitif.*

3.3 Avis sur les changements de zonage

3.3.1 Cas des parcelles qui étaient en UB aux PLU précédents, se retrouvant classés en A ou N:

La critique du public porte à 50% sur le changement de zonage qui a rendu leurs terrains inconstructibles alors qu'ils l'étaient avant ce nouveau PLU. Les pétitionnaires demandent un retour du zonage antérieur favorable à leurs intérêts (cas de travaux de viabilisation exécutés, cas des maisons regroupées).

3.3.2 Cas des habitats existants, isolés ou groupés (mitage) situés en secteur de zonage A :

Les demandes portent sur des parcelles en dehors des hameaux regroupés, hors des agglomérations et des villages, complètement à l'écart des enveloppes urbaines.

Conclusions du CE : Pour ces terrains situés en extension du périmètre urbain ou en mitage, il est proposé un Avis défavorable par la commune répondant aux principes du SCoT et du ZAN. Le CE émet un avis défavorable à ces requêtes, excepté les quelques cas particuliers qui seront réexaminés, s'agissant d'erreur matérielle ou d'ajustement du trait de limite.

3.4 Avis sur la correction matérielle des périmètres de zonage.

Le public a sollicité le droit à construire en raison d'une mauvaise appréciation du découpage de son terrain. Si la correction ne présente pas d'inconvénient et ne bouscule pas l'économie générale du PLU, le CE propose de retenir favorablement ces observations qui ont été recensées au Rapport et PV de synthèse.

Le CE partage les avis défavorables exprimés par le Maire, excepté les cas admis dans le tableau général du Mémoire en réponse relu par le commissaire-enquêteur.

3.5 Avis sur les emplacements réservés ER 13 (Thouarcé) et ER 18 (Rablay-sur-Layon) :

ER 13 : Le pétitionnaire ne se souvenait pas du PLU précédent. Cet ER est reconduit par la commune qui souhaite à terme développer un volet tourisme pour les habitants du centre de Thouarcé, dans une démarche d'intérêt général.

ER18 : La commune a revu son projet et souhaite retirer cet ER situé au centre de Rablay-sur-Layon.

Le CE partage les avis exprimés par le Maire – Maintien de l'ER 13 et suppression de l'ER 18 qui ne présente plus d'intérêt dans le secteur. Avis conforme du CE.

3.6 Avis sur les Inventaires de Zones Humides (ZH) et des Haies à protéger.

Les PPA, DDT et MRAe considèrent que ces inventaires devraient être complétés pendant la préparation définitive du PLU et avant son approbation.

Le CE recommande que ces inventaires soient complétés au règlement graphique afin de les rendre plus lisibles pour le public et pour les services instructeurs.

Conclusions du CE : Celui-ci est favorable à faire compléter les inventaires.

3.7 Avis sur le classement des espaces forestiers en EBC.

Les viticulteurs du territoire du Layon, adhérent du CRPF ont exprimé leur opposition au double classement NP, superposé par le classement en E.B.C des parcelles plantées en vignes.

La commune a accepté de revoir sa proposition sur la base d'une prise en compte au cas par cas. Elle devra être réexaminée par le comité de pilotage en concertation avec ces acteurs viticoles.

*Conclusions du CE : Le CE exprime un **AVIS CONFORME** à la proposition du maire de la commune.*

3.8 Avis sur les OAP

Le public a exprimé des observations pour certaines OAP. Voir le détail suivant le livret 3 des OAP :

Champ-sur-Layon :

OAP ex-SCPA: Une seule question d'un riverain propriétaire d'un îlot qui attend l'échéancier de cette opération. Le Maire prendra contact avec l'intéressé pour communiquer. Les remarques exprimées par les services ARS, DDT, MR Ae, Sauvegarde de l'Anjou posent une question d'incohérence, entre une demande d'urbanisation attendue et les capacités de l'assainissement collectif du centre du bourg.

Les éléments de réponse ont été apportés par CCLLA. Pour le commissaire-enquêteur, ils répondent à l'objectif, si les priorités sont prises en compte avant l'ouverture des futurs logements.

Il n'y a pas eu d'avis du public opposé au projet.

OAP Faye d'Anjou : Les remarques exprimées par les services ARS, DDT et MR Ae ou Sauvegarde de l'Anjou posent la question d'incohérence entre une demande d'urbanisation attendue et les capacités de l'assainissement collectif du centre du bourg.

Les éléments de réponse ont été apportés par CCLLA. Ils répondent à l'objectif si les priorités sont prises en compte avant l'ouverture des futurs logements. Le point le plus critique concerne la station de Mont saturée à certaines périodes. Il n'y a pas eu d'avis du public au projet.

OAP de Faveraye-Mâchelles :

Les remarques exprimées par les services ARS, DDT et MR Ae soulignent une attente des données des volumes et de la qualité des analyses de la STEP. Le Maire et CCLLA assurent que cette station, toute récente, n'a pas de problème. Les données et relevés conformes seront envoyés à l'Administration.

Avis favorable du CE, en l'absence d'avis opposé au projet.

OAP de Rablay-sur-Layon :

L'OAP des Sablonnettes ne peut pas être ouvert à l'urbanisation avant la mise en service de la nouvelle STEP de Beaulieu et du raccordement de Rablay prévu dans les deux ans. Pas d'avis opposé au projet.

Thouarcé :

OAP Clos de Fontaine : Une seule requête où le propriétaire s'inquiétait du devenir du fond de parcelle rendu « enclavé ». La commune proposera l'acquisition du fond de terrain. Pas d'avis opposé au projet.

OAP du Centre ville : Ce site a été critiqué par deux groupes pétitionnaires et par plusieurs propriétaires d'immeubles, de même par le garagiste du centre bourg, installé au cœur de cet espace central.

Dans son mémoire en réponse, le maire a compris l'inquiétude. Cette OAP fera l'objet de rencontres avec les intéressés, précisant que les immeubles privés resteront aux propriétaires, que le programme ou cahier de charges futur prendra en compte la dimension paysagère du secteur. Concernant l'activité du garage automobile, la collectivité étudiera une solution alternative en concertation avec l'intéressé.

OAP Economique de la ZA du Léard : Le projet de classer les parcelles de vignes « Coteau du Layon » a soulevé la réaction des exploitants. Ils sont défavorables à la suppression de ces sols de qualité en AOC et refuse l'extension envisagée. Le maire a revu la position et déclassé de 1AUy en 2AUy les parcelles.

Cette réponse laisse le temps pour réfléchir à l'amélioration de la STEP du secteur et à la recherche de foncier pour les viticulteurs. Avis favorable de la commune et du commissaire-enquêteur.

3.9 Avis sur les Règlements du PLU (écrit et graphique) :

RTE a attiré l'attention sur la règle d'emprise ou de servitude électrique qu'il convient de reporter au plan de zonage (voir l'avis de RTE) où trois lignes haute-tension traversent les parcelles zonées A, AP, N, NP . RTE rappelle les articles L151-43 et L 152-7 du code de l'urbanisme et renvoie sur leur site Web-RTE.

ABF/UDAP 49 souligne que les servitudes d'utilité publique correspondant aux abords des monuments historiques doivent compléter le PLU dans son annexe par ces pièces obligatoires.(L 621-30 du code de l'urbanisme). L'ABF souhaite l'ajout de prescriptions L151-19 complétant le règlement écrit du PLU.

Conclusions du CE : Il exprime un avis conforme à la proposition de la commune dans la mesure où les OAP et le règlement écrit seront modifiés avant le projet définitif du PLU.

3.10 Avis sur le volet Tourisme :

Le projet au niveau du PADD affiche des intentions claires. Aucune remarque notable sur ce sujet, excepté le syndicat des vignerons qui espère dynamiser le secteur viticole par des espaces ouverts au volet touristique.

Conclusion du CE : Il émet un AVIS CONFORME.

3.11 Avis sur les propositions de STECAL

STECAL – Prieuré de Gastines à Faye : Ces écarts admis en zonage A ou N doivent répondre aux exigences de la Loi ALUR et l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui régit les conditions de la constructibilité. Si la grande majorité des STECAL sont destinés à maintenir sur place les activités existantes, la MRAe exige que les périmètres soient rétrécis. La commune devra examiner le périmètre suite à la requête du Pasteur du Prieuré.

STECAL du parc animalier : Le maire accepte de corriger la limite du périmètre qui appartient à la commune de Thouarcé.

Conclusion du CE : Il exprime un AVIS CONFORME sur les activités qui ont été proposées en secteur STECAL en A ou N dans la mesure où la collectivité veut limiter les emprises existantes en secteur A.

IV – Avis motivé du commissaire-enquêteur :

Vu le contenu des pièces du Projet de PLU,
Vu la cohérence du projet avec le PADD fixant la démographie à l'horizon 2032,
Vu le bilan de la concertation préalable organisée en amont de l'Arrêt du projet,
Vu l'évaluation environnementale de la MRAe,
Vu tous les avis qui se sont exprimés sur ce projet par les P.P.A. et la Sauvegarde de l'Anjou,
Vu la cohérence des objectifs du Projet avec les documents supérieurs du SCoT, PCAET et ZAN,

Compte-tenu :

- de la complétude des pièces du projet PLU,
- des observations reçues du public pendant l'enquête,
- des mémoires en réponse du Maire et du Président de la communauté de communes CCLLA,
- des visites effectuées sur le terrain par le commissaire-enquêteur,

Ces orientations répondent aux objectifs qui sont de :

- densifier l'urbanisation autour des pôles de Thouarcé et de Faye d'Anjou,
- de réduire fortement la consommation des espaces agricoles et naturels, par rapport aux précédents documents d'urbanisme,
- poursuivre le développement et la production de logements en cohérence avec le PADD et les ratios du document supérieur - SCoT,
- tenir compte des limites et des capacités des stations d'épuration des eaux usées,
- veiller à préserver la qualité environnementale de la vallée et « du coteau de Layon »,
- préserver les espaces agricoles, les espaces naturels, les domaines forestiers, le maillage de haies,
- protéger ce territoire profondément viticole couvert par plusieurs AOC.

En conséquence, le commissaire-enquêteur estime :

- Que le projet de PLU affiche clairement la volonté de respecter les principes et les objectifs du SCoT LOIRE-AUBANCE et à très court terme le SCoT du Pôle Métropolitain d'Angers, en cours de révision,
- Qu'une partie des observations du public et des réserves des Personnes Publiques Associées, doivent être prises en compte dans le projet définitif, sans que cela remette en cause l'économie générale du PLU de la commune de Bellevigne-en-Layon.

C'est pourquoi, compte-tenu :

- du Rapport d'enquête, présenté par le commissaire-enquêteur,
- des Mémoires en réponse du Président de CCLLA et du Maire de la commune nouvelle qui s'engagent à prendre en compte, les prescriptions soulignées par les PPA,
- des avis conformes exprimés par monsieur le commissaire-enquêteur qui demande à la Collectivité de procéder à l'examen de ses suggestions avant l'approbation du projet définitif du PLU de la Commune de BELLEVIGNE-EN-LAYON.

Le commissaire-enquêteur émet en toute impartialité et en toute objectivité,

UN AVIS FAVORABLE

au projet de PLU de la commune de Bellevigne-en-Layon,

assorti d'une recommandation ♦

♦ Recommandation : La commune pourra ouvrir à l'urbanisation les OAP de ses communes-délégées en fonction des capacités et des performances épuratoires des stations de traitement des eaux usées, comme vu au rapport de cette enquête.

L'Avis motivé est signé par le commissaire-enquêteur, le 11 octobre 2022 à Corné.

Le Président de la commission
Monsieur Bernard LALOS

