



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°58-2022 - RB
Affaire suivie par Rémy BROSSEAU
02 41 86 62 43
remy.brosseau@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 4 mars 2022

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Maire
de BELLEVIGNE-EN-LAYON
Hôtel de Ville
3 Place de la Mairie
THOUARCÉ
49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON**

Objet : Avis de l'État sur arrêt de projet du PLU de Bellevigne-en-Layon

Réf. : Arrêt de projet déposé le 10/12/2021

Vous avez bien voulu me faire parvenir pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bellevigne-en-Layon, arrêté par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2021. L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

■ Maîtrise du développement urbain

Habitat

Le PLU de Bellevigne-en-Layon retient un objectif raisonné de production de 250 logements pour la période de 2021 à 2035, se traduisant par une production de 18 à 19 logements par an avec une croissance démographique de 0,5 % l'an. Cet objectif est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loire en Layon. Je note que le projet de PLU permet d'ajuster une ambition de production de logement conforme au Plan Départemental de l'Hébergement et de l'Habitat (PDHH).

Le projet de PLU programme 40 % des constructions de logement (soit 100) à Thouarcé afin de rééquilibrer son territoire au profit de cette centralité. La moitié de ces nouveaux logements seront construits en densification avec des objectifs entre 40 et 70 logements à l'hectare. Il sera nécessaire dans les projets d'aménagement qui seront réalisés de respecter des modalités qui permettent d'atteindre des fortes densités, tout en ne dénaturant pas le centre-bourg.

Les objectifs de logement locatifs sociaux (LLS) sont conformes au SCoT qui prescrit un minimum de 20 % LLS à Thouarcé et 10 % de LLS dans les autres bourgs. Dans les programmes de nouveaux logements, ils s'avèrent être en deçà de l'objectif de 20 % fixé au PDHH. C'est pourquoi je vous demande d'afficher un objectif pour les nouveaux logements qui permet d'atteindre celui fixé par le PDHH.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre-bourg de Thouarcé ne reprend pas l'objectif du SCoT d'un taux moyen plancher de 25 % d'habitat groupé et/ou collectif pour les Pôles d'Équipements et de Services Principaux (PESP). Il sera nécessaire de faire évoluer l'OAP pour le prendre en compte.

Le projet de PLU prescrit un minimum de densité dans les nouvelles programmations de logements, échelonnées en fonction des territoires : 18 logements à l'hectare minimum pour Thouarcé et 15 logements à l'hectare minimum pour les autres communes (Rablay-sur-Layon et Champ-sur-Layon, Faye d'Anjou et Faveraye-Mâchelles). Ces objectifs étant traduits dans des OAP qui ne s'imposent que dans un rapport de compatibilité, je vous suggère, pour être certain d'atteindre l'objectif de construction global (environ 195 logements), d'augmenter celui concernant l'opération du Clos de Fontaine à Thouarcé, qui est la centralité.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Même si le PADD inscrit des objectifs pour la consommation à des fins d'habitat et pour les zones d'activités, il manque le chiffrage total. Cette absence n'est pas conforme au code de l'urbanisme qui impose que l'objectif doit être explicitement mentionné dans le PADD. Celui-ci doit être complété sur ce point.

Je tiens à saluer l'effort fait dans le projet de PLU pour ralentir le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, en passant d'un rythme de 1,5 ha/an sur la période 2008-2021, soit 15,01 ha sur 10 ans, à 0,93 ha/an d'ici à 2035, le PLU tend vers une division par moitié du rythme de consommation. De plus, le PLU décline des réserves foncières importantes (34,2 ha de zones anciennement urbaines et à urbaniser). Toutefois, je vous demanderai de bien comptabiliser dans la consommation d'espace, l'urbanisation de la partie du secteur des Cailleteries à Thouarcé qui n'est pas considérée dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Le PLU ne précise pas si cette 3^{ème} tranche va effectivement être comptabilisée.

L'étude de densification du potentiel foncier restant, exigée par la loi Climat et Résilience, a bien été réalisée, mais son échéancier court/moyen et long terme intégré aux OAP devra être aligné au mieux sur le pas de temps de la nouvelle législation. Il est d'usage, pour la fiabilité de l'exercice prospectif mené, que le PLU et ses orientations générales soient formalisées à l'horizon de 10 ans. Dès lors, l'échéance de réalisation du projet de PLU doit être revue sur la période 2021-2031, soit une production (proratisée) de 180 logements.

La situation de blocage foncier persistant depuis 16 ans sur le secteur stratégique du bourg de Mâchelles (couvert par une OAP), doit impérativement conduire la collectivité à engager rapidement les outils d'acquisitions foncières nécessaires (droit de préemption urbain, expropriation par voie de déclaration d'utilité publique...) pour affirmer l'urbanisation prioritaire de ce secteur. Le projet de PLU devra reclasser en zone 2AU l'ensemble du secteur de l'Arche Saint Jean et engager de manière prioritaire la réalisation de l'opération en cœur de bourg Mâchelles.

Activités économiques

Sur le plan économique, le projet communal programme deux extensions de zones d'activités, seulement à court terme : l'extension Sud de la zone industrielle et artisanale du Léard de Thouarcé (4,2 ha) ainsi que l'extension Est de la zone artisanale de la Minée à Faye d'Anjou (0,7 ha). Le règlement du PLU, en autorisant sous conditions (moins de 400 m²) l'artisanat et le commerce de détails en zone UA (« centralité des bourgs »), permet la mixité fonctionnelle demandée au SCoT, axée sur l'artisanat dans les centralités des bourgs. Le SCoT fixe un objectif maximal de consommation d'espace au titre des zones d'activités. Par un calcul de proratisation pour cette commune nouvelle (non effectué au PLU), Bellevigne-en-Layon bénéficierait d'un objectif maximal de 15 ha. Le PADD, en chiffrant un objectif de 3 à 5 ha,

respecte bien cette jauge du SCoT. Les OAP, en programmant 4,9 ha, respectent la fourchette haute inscrite au PADD du PLU.

■ Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Constructibilité en zones A et N

Le fort caractère et les enjeux viticoles de la commune sont d'emblée rappelés dans la première partie du PADD concernant le maintien des grands équilibres du territoire. L'enjeu principal du PLU de Bellevigne-en-Layon est de préserver les espaces agri-viticoles, identifiés comme garants du cadre de vie et de l'activité viticole, en mettant en œuvre une politique de limitation de la consommation foncière, analysée dans la partie précédente.

En zones A (agricole) et N (naturelle), c'est l'inconstructibilité qui prévaut pour préserver la fonction agricole ou forestière, la qualité des sites, le caractère d'espace naturel, les ressources naturelles, et les zones d'expansion des crues. Le règlement permet par exception des possibilités d'extension ou de changement de destination strictement encadrées. Néanmoins il convient que soit supprimée au règlement la mention autorisant par dérogation la création de nouveaux logements pour « les dépendances et annexes d'intérêt architectural » et que la liste des bâtiments agricole susceptibles de changer de destination soit complétée.

Les exploitations forestières ne sont pas admises en zone naturelle, sans justification. Il est impératif de le justifier dans le rapport de présentation.

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Le projet de PLU identifie un nombre de STECAL modéré et de taille limitée. Ainsi, 10 STECAL, de type NC (châteaux, demeures), NI (activités), et Ngv (aire de voyage), disséminés au sein de la zone naturelle, totalisent une superficie de 11,2 ha.

Le STECAL NI3 de 2,63 ha qui s'étend sur l'intégralité du parc animalier de Champ-sur-Layon doit être circonscrit au droit de la construction légère projetée (25 m²), comme il a été demandé par la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

S'agissant de la partie réglementaire, l'article 1 des 3 STECAL NC doit être complété d'une mention autorisant les annexes, et réglementer leur distance d'implantation, ainsi que les hauteurs et les emprises. Les règlements des STECAL NI4, NI5 et NI6. (permettant l'accueil d'habitations légères de loisirs) doivent aussi comporter une règle de hauteurs de construction. Par ailleurs, si des aires de stationnement s'avéraient nécessaires au sein des STECAL NC et NL, ces aménagements devront être conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol.

Maintien et valorisation des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) viticoles

La commune de Bellevigne-en-Layon comprend 8 AOP (Appellation d'Origine Protégée) et 4 AOC (Côteaux du Layon, Anjou-Villages, Anjou et Bonnezeaux). Des cartographies établies par l'INAO définissent les aires géographiques de ces terroirs labellisés.

De manière à assurer la préservation des espaces viticoles sous appellation, porteurs aussi de valeurs paysagères, emblématiques sur le territoire de Loire Layon Aubance, le SCoT recommande l'identification d'une zone Agricole protégée. Le PLU en a pris la mesure en identifiant une zone Ap qui couvre en grande partie ces secteurs. Il conviendra toutefois que le règlement de la zone Ap introduise une disposition relative à l'emprise au sol des annexes à l'habitation, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Les cartographies de délimitation des aires d'appellations, comprennent les terroirs aujourd'hui viticoles, et ceux pouvant le devenir (terre en friche dans la rotation des cultures,

ou à potentiel agronomique et pouvant être potentiellement défrichée). Ces terroirs cartographiés doivent pouvoir être mobilisables facilement au sens du code de l'urbanisme, et ne doivent pas être identifiés, par exemple, en espaces boisés classés (EBC) qui interdisent tout défrichement. Or, cela est le cas sur certains secteurs du territoire, en particulier pour répondre à un objectif de protection de la biodiversité. Cela a un impact substantiel sur les secteurs d'appellation. La CDPENAF a émis un avis conforme à ce sujet, joint en annexe qui vous impose de faire évoluer le document d'urbanisme.

Par ailleurs, vous avez souhaité pouvoir autoriser l'installation de nouveaux chais viticoles en zone urbaine. Dès lors, si les chais peuvent être autorisés en zone UA (correspondant aux centralités des bourgs), il convient d'intégrer dans le règlement que leur installation doit, au même titre que les installations classées pour l'environnement, éviter les nuisances et les dangers potentiels.

■ Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage

La 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) et la maison de la Dîme (MH inscrit par arrêté du 22 novembre 1952). Ces deux monuments historiques présentent des écrins de nature très différents, mais chacun de grande qualité.

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. Les règles assorties à cette zone sont assez peu fournies. C'est pourquoi, 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 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.

■ Prise en compte des zones humides et de la biodiversité

Zones humides

Les zones humides identifiées et protégées (L.151-23) au plan de zonage du PLU sont issues d'inventaires menés selon les critères du SAGE Layon Aubance Louet pour les zones à urbaniser et d'un report de probabilité de présence en zones agricoles et naturelles (cf page 16 du règlement). Néanmoins, le dossier de PLU précise que la commune n'a pas encore réalisé d'inventaire des zones humides, prévu en application du SAGE Layon Aubance Louet, mais s'engage d'ici 2024. Il est indiqué que des sondages ont été réalisés sur les zones pressenties à l'urbanisation. Ces sondages ont permis de révéler la présence de zones humides sur trois OAP : le site ex SCPA (603 m²) à Champ-sur-Layon, La Brunetière (850 m²) à Faye d'Anjou, en bordure du ZA du Léard (1,2 ha) à Thouarcé. La zone humide de l'OAP Champ-sur-Layon sera détruite et compensée.

Je me permets de vous rappeler que la délimitation des zones humides ne peut se faire qu'en appliquant les critères définis dans l'arrêté du 24 juin 2008. Dans la mesure où des zones humides ont d'ores et déjà été identifiées sur certains secteurs à aménager permettant d'orienter les choix d'aménagement et anticiper sur les problèmes lors de l'instruction des projets d'urbanisation, il conviendra lors de l'aménagement précis des secteurs de préciser les investigations zones humides par des inventaires spécifiques, avec la définition des fonctionnalités des dites zones.

Biodiversité

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie deux unités écologiques sur la commune nouvelle de Bellevigne-en-Layon : le « Saumurois » et le « Couloir du Layon ». La vallée du Layon est l'élément structurant central, avec son milieu humide et ses inondations temporaires qui sont propices à une faune et une flore hygrophile. Les affluents du Layon et leurs vallées constituent également des corridors écologiques. La viticulture est très présente sur les coteaux ensoleillés. Elle est associée à une mosaïque d'habitats favorables au développement d'espèces floristiques patrimoniales associées à des milieux ouverts particuliers. Ainsi, on trouve des pelouses calcaires, des ourlets calcicoles, des prairies sèches à humides dans les vallées ou encore des landes mêlées aux habitats forestiers dans les coteaux du Layon de Pont Barré et à Martigné-Briand.

Cette qualité patrimoniale est reconnue par la présence d'un site Natura 2000 : la vallée de la Loire (dont fait partie une partie du Layon), des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, inscrites à l'inventaire du patrimoine naturel : 2 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 qui concernent des forêts, des landes, des pelouses ...

L'état initial de l'environnement met bien en évidence les richesses patrimoniales du territoire, en rappelant l'importance des objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces. Les enjeux du territoire sont bien analysés. Pourtant, l'exercice ne semble pas avoir été mené à son terme. Aucun objectif de restauration, ni espaces relais, véritables connexions nécessaires entre deux milieux, n'ont fait l'objet d'une étude particulière sur le territoire communal, ce qui est regrettable. Malgré ces manques de justification, dans l'ensemble, le projet d'aménagement et de développement durable a pris en compte la protection des réservoirs de biodiversité par la valorisation de la trame verte et bleue et la prise en compte des risques et sensibilités des ressources naturelles. Les éléments d'étude de la Trame verte et bleue mériteraient d'être joints au rapport de présentation pour appuyer, entre autres, la justification de la compatibilité avec le SCoT.

Je constate l'effort du PLU quant à la préservation des haies et la perméabilité des clôtures pour la petite faune en zone UB. Les berges des ruisseaux et leur ripisylves sont aussi préservées. Un zonage N est proposé pour bien protéger la trame bleue et la ripisylve est préservée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Un zonage « NP » restrictif est mis en place pour assurer la protection des ZNIEFF de type 1 et 2 et pour le site Natura 2000 de la Vallée de la Loire. Même si quelques parcelles de la ZNIEFF de type 1 « coteaux du moulin de la Pinsonnerie » sont incluses dans un zonage AP, le règlement associé à ce zonage permet d'en assurer la protection.

Boisements et arbres remarquables

Les espaces boisés de qualité sont protégés à l'aide d'un zonage N et en espace boisé classé (EBC) au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. 14 % de la surface communale sont ainsi protégés. Seul le classement en EBC permet de protéger à court, moyen et long terme ces parcelles d'un éventuel changement de nature. Pour une protection notamment des petits boisements (inférieur à 4 ha), je vous recommande de privilégier le classement en EBC, sans pour autant y intégrer les boisements récents situés en secteur AOC.

Assainissement

L'extension de la zone d'activités du Léard sur Thouarcé nécessite de mettre en place un suivi régulier du système d'épuration de la zone existante, après qu'aient été réalisés les travaux d'urgence de remise en état pour la mise en conformité. À ce jour, les bilans et contrôles demandés n'ont pas été fournis par le gestionnaire. En conséquence, l'extension de l'urbanisation sur cette zone ne sera possible que s'il est démontré que la collecte et le

traitement des eaux usées peuvent être effectués dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les performances actuelles de la station de Rablay-sur-Layon sont médiocres. La réalisation des aménagements prévus dans le PLU ne sont envisageables que dans la mesure où le système de collecte se raccorde sur la nouvelle station d'épuration commune avec Beaulieu-sur-Layon. Il conviendra que l'OAP des Sablonnettes précise ce pré-requis avant tout aménagement.

Concernant Champ-sur-Layon, le raccordement est conditionné au respect des actions prévues dans le schéma d'assainissement qui prévoit le déraccordement des rejets viticoles et les travaux de mise en séparatif permettant de supprimer les surcharges organiques et hydrauliques du système à l'horizon 2027-2028. D'ici là, il n'est pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone. Ainsi, il est nécessaire de reclasser en zone 2AU le secteur de l'OAP ex-site SCPA. Une fois le déraccordement effectué, une procédure de modification pour permettre d'ouvrir effectivement la zone pourra être engagée.

Pour l'extension de la zone de « Mont », le système d'assainissement sur lequel elle doit se raccorder est en surcharge hydraulique et organique. L'extension de l'urbanisation est conditionnée au respect du schéma directeur qui prévoit la réalisation d'une nouvelle station d'épuration en 2027. D'ici là, les ouvertures à l'urbanisation devront être aussi différées.

■ Prise en compte des enjeux de risques naturels

Je note que le Porter à Connaissance que je vous avais adressé le 27/01/2017 a bien été pris en compte.

■ Conclusion

En conséquence, j'émetts un avis favorable sous réserve de prendre en compte les éléments de l'avis de l'État, notamment densifier davantage l'OAP Clos de Fontaine à Thouarcé, reclasser en zone 2AU le secteur de l'Arche St Jean à Mâchelles et le secteur de l'ex-SCPA à Champ-sur-Layon, traiter le sujet des EBC sur les secteurs d'appellations viticoles comme demandé dans l'avis conforme de la CDPENAF.

Le Préfet

Pierre ORY



Pièces jointes : avis de la CDPENAF, et avis des services de l'État cités.