



Dossier de présentation

Procédure de modification simplifiée

| | |
|--------------|---|
| Procédure | Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bellevigne-en-Layon approuvé le 05.12.2022 |
| Prescription | Délibération n°2024.118.04 du 09.09.2024 |
| Notification | |
| Approbation | |



Sommaire

| | |
|---|----------|
| 1 LE CONTEXTE GENERAL | 3 |
| 1.1 Présentation de la commune | 3 |
| 1.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bellevigne-en-Layon | 4 |
| 2 OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION SIMPLIFIEE | 4 |
| 2.1 L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés | 4 |
| 2.2 La procédure de modification simplifiée | 6 |
| 2.3 Déroulement de la procédure | 7 |
| 3 LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE | 8 |
| 3.1 Règlement écrit | 8 |
| 3.1.1 Chapitre 4 ZONE UY | 8 |
| 3.1.2 ARTICLE UY1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | 8 |
| 3.2 Conclusion de l'évolution des surfaces | 10 |





1.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bellevigne-en-Layon

Le PLU de Bellevigne-en-Layon a été prescrit le 3 octobre 2016 et approuvé le 5 décembre 2022.

Le diagnostic a mis en évidence la qualité de vie remarquable de la commune fondée sur la richesse de son patrimoine naturel et bâti, le dynamisme du monde agricole et viticole, et un niveau de services et d'équipements au plus près des lieux de vie, liés à la situation de commune nouvelle.

La préservation d'un équilibre sur tous les plans, géographique, démographique, économique, d'espaces, est au cœur du projet de PLU de la commune de Bellevigne-en-Layon.

Le **maintien de ces équilibres** ressort comme un enjeu majeur pour **maintenir l'identité** de la commune et répondre aux enjeux de **limitation de la consommation d'espace** et de lutte contre le changement climatique.

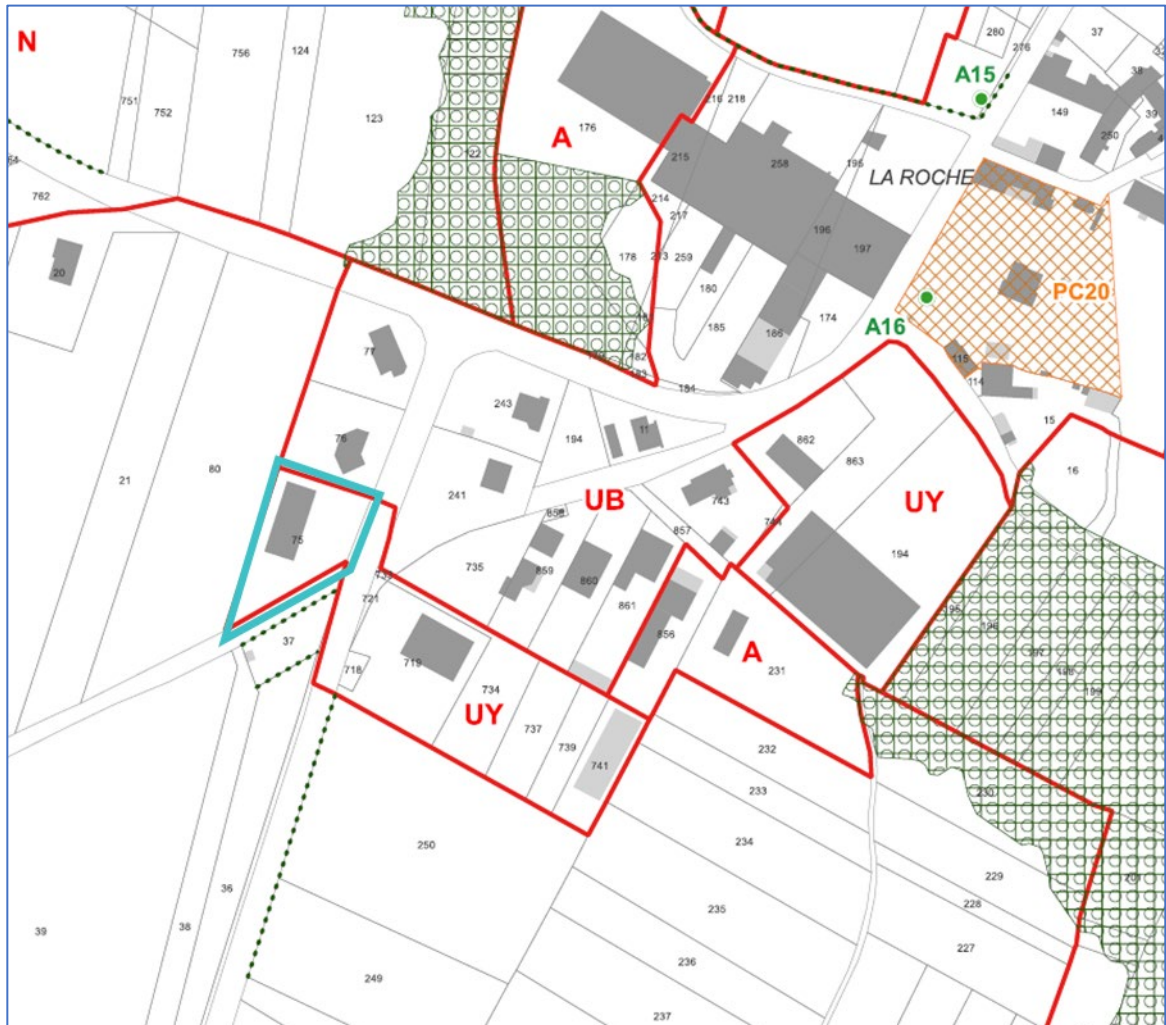
2 | OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Depuis la mise en œuvre du PLU actuel, deux projets inadaptés à la zone UY ont émergé à Bellevigne-en-Layon :

- Un projet de tiers-lieu projeté sur le bâtiment situé sur la parcelle cadastrale ZC 0075. Ce dernier est prévu pour accueillir notamment un espace de co-working, des formations et des activités culturelles. Le règlement actuel de la zone UY ne permet pas les activités de services, les bureaux, l'artisanat et le commerce de détail ou encore la restauration. Ce classement pourrait donc mettre en péril ce projet de tiers-lieu.



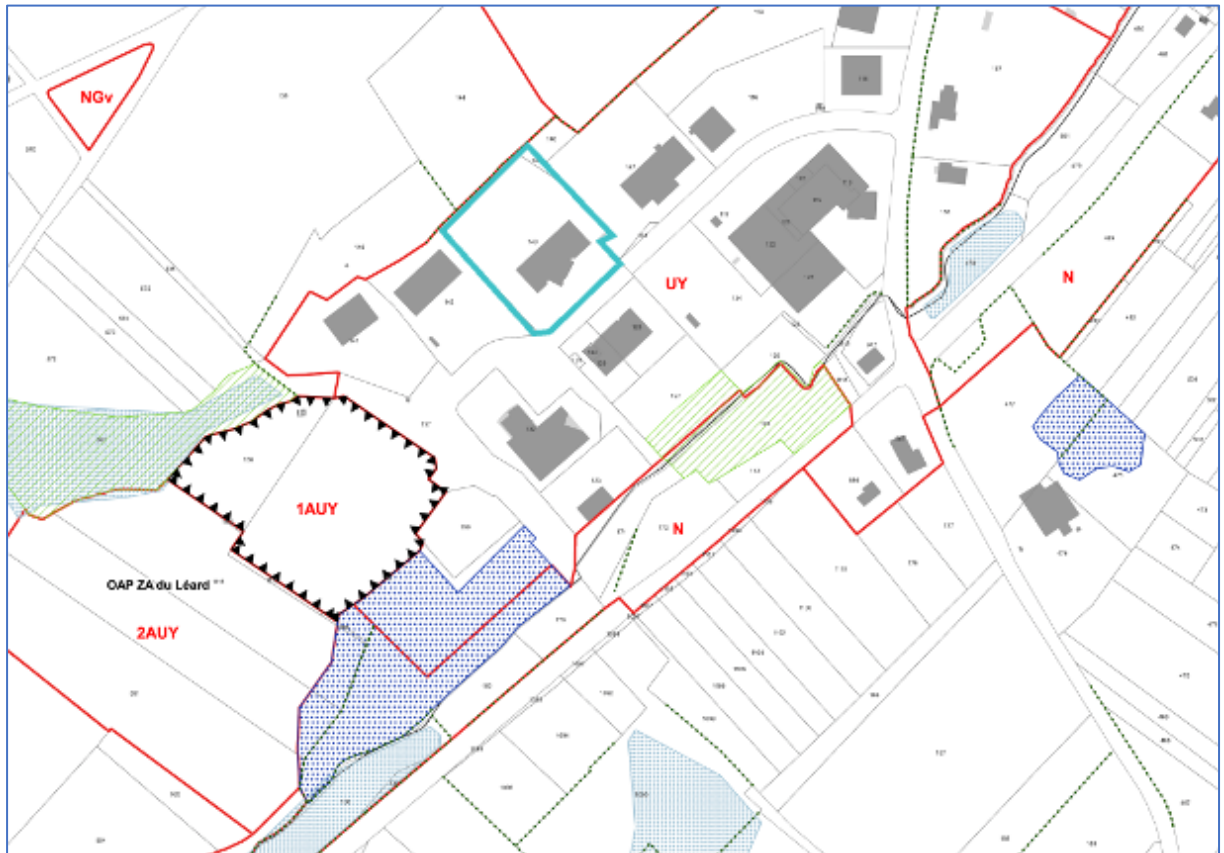


Extrait de la localisation du projet de Tiers-lieu à Rablay-sur-Layon (entouré en bleu)

- Un projet d'extension d'environ 700 m² de l'écocyclerie localisée sur la parcelle cadastrale AH 143. L'écocyclerie est considérée en destination d'urbanisme comme une activité de commerce de détail, non autorisée dans la zone UY. De ce fait, l'extension de cette activité ne peut être autorisée que sous condition (p.56 du PLU). Les conditions d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ayant une destination interdite selon la zone, sous conditions du respect de l'une des deux limites suivantes la moins contraignante :
 - 100 m² de surface de plancher de plus par rapport à celle à la date d'approbation du PLU,
 - 10 % de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU.

Cette extension ne peut être autorisée qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation. Le projet d'extension étant plus important que ce qui est autorisé au PLU, il apparaît indispensable de faire évoluer le règlement sur ce point.





Extrait de localisation de l'éco-cyclerie à Thouarcé (entouré en bleu sur le plan)

Un sous-secteur indicé UYt est donc créé sur ces parcelles uniquement. Un nouveau règlement adapté est ajouté au règlement écrit.

2.2 La procédure de modification simplifiée

En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de Bellevigne-en-Layon s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières





significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions envisagées dans le PLU de Bellevigne-en-Layon ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le programme d'orientations et d'actions (POA).

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU de Bellevigne-en-Layon entrent dans le champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme car ont pour objectif de modifier le règlement du PLU.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

- Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;
- Pour rectifier des erreurs matérielles ;
- Pour la mise en place des secteurs de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, et qui ont pour objet :
 - De permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ;
 - De faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux ;
 - De favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
 - De faciliter la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

La présente modification correspond donc à une procédure de modification simplifiée car porte sur des modifications mineures n'affectant pas le PADD, ni les zones protégées ou les protections contre les risques et nuisances.

2.3 Déroulement de la procédure

Une fois le dossier de présentation réalisé, le projet sera notifié aux personnes publiques associées. Puis, conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois selon des modalités précisées par délibération du conseil municipal.





Les observations des PPA seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Elle permettra au public d'accéder, en mairie aux jours et horaires d'ouverture habituels, aux informations relatives au projet et de formuler, via un registre et par courrier et courriel, des observations et propositions conservées par l'autorité compétente.

À l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté par le Maire au Conseil municipal. Le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé en fonction des avis des PPA et des observations du public, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal.

3 | LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.1 Règlement écrit

Un sous-secteur UYt est ajouté au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bellevigne-en-Layon selon les modalités définies ci-après :

3.1.1 Chapitre 4 | ZONE UY

Version antérieure :

Elle comprend un secteur :

- UYc correspondant à la zone économique à vocation commerciale de Thouarcé.

Version actualisée :

Elle comprend un secteur :

- UYc correspondant à la zone économique à vocation commerciale de Thouarcé.
- **UYt correspondant aux secteurs de tiers-lieux et d'activités hybrides (comme l'écocyclerie de Thouarcé) localisés en zone d'activités.**

3.1.2 ARTICLE UY1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Est ajouté le tableau suivant :

Secteur UYt

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--------------|-------------------|------------|----------------------------|------------|
|--------------|-------------------|------------|----------------------------|------------|





| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitations agricoles | ✓ | | |
| | Exploitations forestières | ✓ | | |
| Habitation | Logements | ✓ | | |
| | Hébergements | ✓ | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | ✓ | |
| | Restauration | | ✓ | |
| | Commerce de gros | | | ✓ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | ✓ | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | ✓ | | |
| | Cinéma | ✓ | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | ✓ | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | ✓ | |
| | Équipements sportifs | ✓ | | |
| | Autres équipements recevant du public. | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | | | ✓ |
| | Bureau | | | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition. | ✓ | | |

Version antérieure :

En complément du tableau ci-contre, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions détaillées ci-après :

EN ZONE UY :

- les constructions ou installations en lien avec une activité agricole ou viticole et dont le caractère commercial est nettement marqué (silo, coopérative...);
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ;





- L'installation de bureaux, en cas de changement de destination/réutilisation de locaux d'activités existants.

Version actualisée :

En complément du tableau ci-contre, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions détaillées ci-après :

EN ZONE UY :

- les constructions ou installations en lien avec une activité agricole ou viticole et dont le caractère commercial est nettement marqué (silo, coopérative...);
- les constructions*, réseaux et installations liés à la transformation, la production ou la distribution d'énergie (type sous-stations) et les locaux annexes* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ;
- L'installation de bureaux, en cas de changement de destination/réutilisation de locaux d'activités existants.

EN SECTEUR UYt :

- **les extensions ou constructions dont la destination ou sous-destination est autorisée sous conditions ne sont autorisées que si leur vocation est en lien avec les activités principales de tiers-lieux et d'activités hybrides (comme l'écocyclerie de Thouarcé).**

3.2 Conclusion de l'évolution des surfaces

Version antérieure :





| ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME | | PLU 2021-2035 | |
|---|--------------------|------------------|--------------------|
| Zonage | Superficie (en ha) | Zonage | Superficie (en ha) |
| TOTAL U | 255,85 | TOTAL U | 277,53 |
| UA / UAi / UAib / UHc / UC | 43,67 | UA | 53,19 |
| UH / UHa / UHat / UD / UDa / UB / UBa / UBj / UBi | 107,03 | UB | 171,96 |
| UBm / UBmi | 10,30 | UBm | 6,67 |
| UE / UEi / UEia | 12,57 | UE | 18,22 |
| UY / Uya | 25,93 | UY | 25,32 |
| (=Ubm) | - | UYc | 2,17 |
| Enveloppe urbaine Faye d'Anjou | 56,35 | - | - |
| TOTAL AU | 56,63 | TOTAL AU | 15,19 |
| 1AU / 1AUb / 1AUh | 18,42 | 1AUB | 9,27 |
| 1AUy / 1AUya | 6,99 | 1AUy | 1,41 |
| 2AU / 2AUh | 28,24 | 2AUB | 0,95 |
| 2AUya | 1,85 | 2AUy | 3,56 |
| 2AUE (équipements) | 1,13 | - | - |
| TOTAL A | 6 995,62 | TOTAL A | 6908,56 |
| A | 4 194,20 | A | 5267,28 |
| Av / Avp / A* | 668,42 | AP | 1641,28 |
| Ah / UHa / Uhas | 52,05 | - | - |
| Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou | 2 080,95 | - | - |
| TOTAL N | 2 249,16 | TOTAL N | 2355,81 |
| N / Na / Nh / Npe / Ne / Nf / Nh (Thouarcé) / Ni | 999,55 | N | 1923,65 |
| - | - | NC | 5,34 |
| Nv | 1,02 | NGv | 0,18 |
| Nl / Nli / Nlh / Nt | 23,99 | NL1 à 6 | 5,09 |
| Np / Npi / Ns | 265,18 | NP | 421,56 |
| Nh | 8,88 | - | - |
| Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou | 950,54 | - | - |
| TOTAL 4 PLU + 1 RNU | 9557,26 | TOTAL PLU | 9557,10 |

La révision modification n°1 du PLU aura pour conséquence les évolutions de surfaces suivantes :

Zone UY : - 0,82 ha soit un total de 24,5 ha ;

Zone UYt : + 0,82 ha au total.

Version actualisée :





| ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME | | PLU 2021-2035 approuvé le 05.12.2022 | | PLU 2021-2035 modification simplifiée n°1 du PLU | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------|
| Zonage | Superficie (en ha) | Zonage | Superficie (en ha) | Zonage | Superficie (en ha) |
| TOTAL U | 255,85 | TOTAL U | 277,53 | TOTAL U | 277,53 |
| UA/UAi/UAib/UHc/UC | 43,67 | UA | 53,19 | UA | 53,19 |
| UH/UHa/UHat/UD/UDA/UB/UBa/UBj/UBi | 107,03 | UB | 171,96 | UB | 171,96 |
| UBm/UBmi | 10,30 | UBm | 6,67 | UBm | 6,67 |
| UE/UEi/UEia | 12,57 | UE | 18,22 | UE | 18,22 |
| UY/UYa | 25,93 | UY | 25,32 | UY | 24,5 |
| (=Ubm) | - | UYc | 2,17 | UYc | 2,17 |
| | | | | UYt | 0,82 |
| Enveloppe urbaine Faye d'Anjou | 56,35 | - | - | | - |
| TOTAL AU | 56,63 | TOTAL AU | 15,19 | TOTAL AU | 15,19 |
| 1AU/1AUb/1AUh | 18,42 | 1AUB | 9,27 | 1AUB | 9,27 |
| 1AUy/1AUya | 6,99 | 1AUy | 1,41 | 1AUy | 1,41 |
| 2AU/2AUh | 28,24 | 2AUB | 0,95 | 2AUB | 0,95 |
| 2AUya | 1,85 | 2AUy | 3,56 | 2AUy | 3,56 |
| 2AUE (équipements) | 1,13 | - | | - | |
| TOTAL A | 6995,62 | TOTAL A | 6908,56 | TOTAL A | 6908,56 |
| A | 4194,20 | A | 5267,28 | A | 5267,28 |
| Av/Avp/A* | 668,42 | AP | 1641,28 | AP | 1641,28 |
| Ah/UHa/UHas | 52,05 | - | - | - | - |
| Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou | 2080,95 | | | | |
| TOTAL N | 2249,16 | TOTAL N | 2355,81 | TOTAL N | 2355,81 |
| N/Na/Nh/Npe/Ne/Nf/Nh (Thouarcé)/Ni | 999,55 | N | 1923,65 | N | 1923,65 |
| - | | NC | 5,34 | NC | 5,34 |
| Nv | 1,02 | NGv | 0,18 | NGv | 0,18 |
| Ni/Nii/Nih/Nt | 23,99 | NL1 à 6 | 5,09 | NL1 à 6 | 5,09 |
| Np/Npi/Ns | 265,18 | NP | 421,56 | NP | 421,56 |
| Nh | 8,88 | - | - | - | - |
| Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou | 950,54 | - | | - | |
| TOTAL 4 PLU + 1 RNU | 9557,26 | TOTAL PLU | 9557,10 | TOTAL PLU | 9557,10 |

