

Dossier de présentation

Procédure de révision allégée n°2 du PLU

Procédure	Révision allégée du PLU n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Bellevigne-en-Layon approuvé le 05.12.2022
Prescription	Délibération n°2024.120.06 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	3
2 OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX REVISION ALLEGEE.....	4
2.1 L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés.....	4
2.2 La procédure de révision allégée.....	4
2.3 Déroulement de la procédure	5
3 LE CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE.....	5
3.1 Règlement écrit.....	6
3.1.1 Article 1 Destination des constructions.....	6
3.1.2 Article 5 Emprise au sol des constructions.....	6
3.2.3 Article 6 Hauteur des constructions.....	7
3.2 Règlement graphique	8





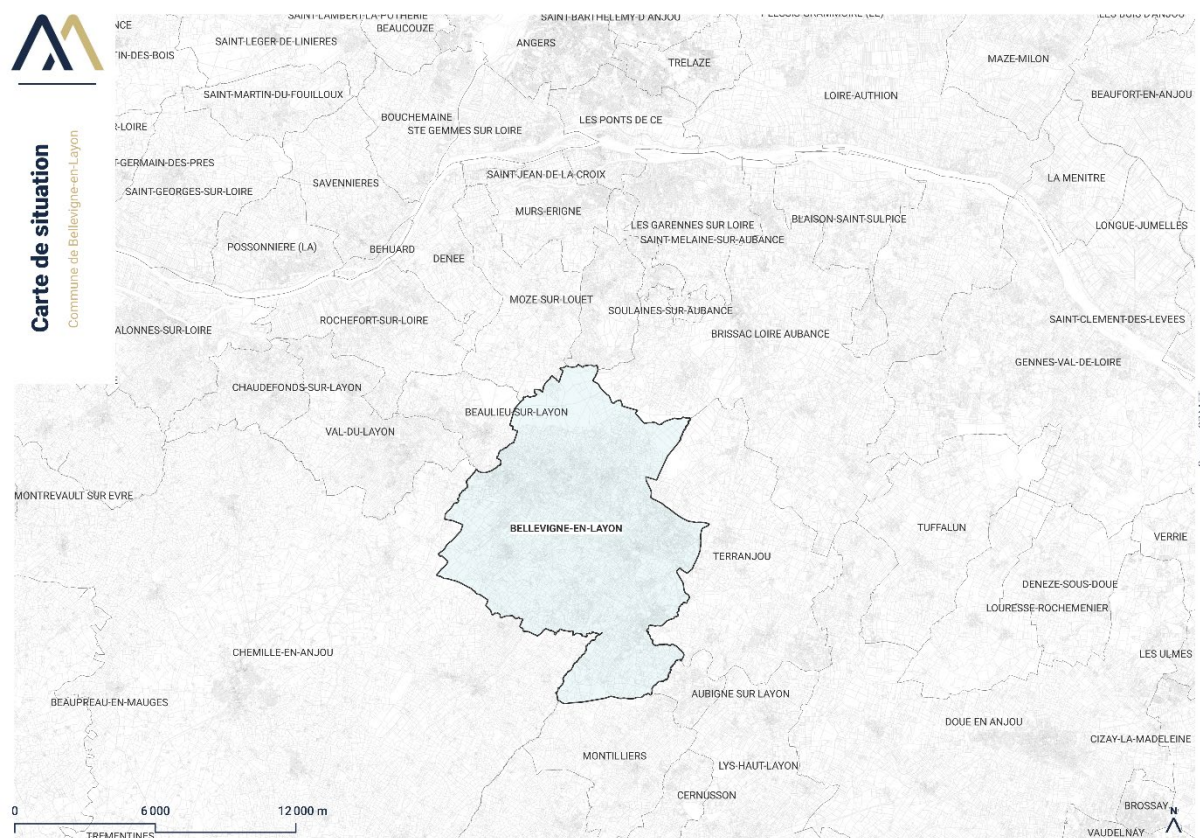
1 | LE CONTEXTE GENERAL

1.1 Présentation de la commune

Situé dans le département du Maine-et-Loire et la région Pays de la Loire, la commune de Bellevigne-en-Layon est une commune nouvelle créée le 1^{er} janvier 2016. Elle est issue de la fusion de 5 communes : Champ-sur-Layon, Faveraye-Mâchelles, Faye-d'Anjou, Rablay-sur-Layon et Thouarcé.

Bellevigne-en-Layon s'étend sur une superficie de près de 95 km² et compte une population d'environ 5 826 habitants en 2021. Au cœur des vignobles du Layon, la commune est réputée pour ses paysages viticoles et ses coteaux qui produisent des vins tels que les Coteaux du Layon et Anjou.

La commune fait partie de la communauté de communes de Loire Layon Aubance (CCLA) et du pôle métropolitain Loire Angers constitués depuis le 1^{er} janvier 2017.



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 REVISION ALLEGEE

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

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme a pour objet de créer un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités), c'est-à-dire un sous-secteur de zone N où sont autorisés les constructions. Ce STECAL est localisée au Château de Mont-Benault à Faye d'Anjou.

Le PLU approuvé en décembre 2022 avait prévu, pour quelques châteaux, un classement en « propriétés bâties à fort intérêt patrimonial », pouvant autoriser un changement de destination et une extension limitée, à savoir :

- o le château du Pineau à Champ-sur-Layon (NC) ;
- o le château de Chantdoiseau à Faveraye-Mâchelles (NC) ;
- o le prieuré des Gastines à Faye d'Anjou (NC).

Cette liste était restée restrictive, afin de limiter ces possibilités dérogatoires à des ensembles présentant des enjeux particuliers d'aménagement, et où des projets étaient connus. Il est souhaité que le château de Mont-Benault, sur la commune déléguée de Faye d'Anjou, soit ajouté sur cette liste afin d'y autoriser la réalisation d'une piscine et d'annexes. Afin d'autoriser ce projet, la création d'un nouveau sous-secteur NC1 et donc d'un STECAL est nécessaire.

2.2 La procédure de révision allégée





En application des dispositions de l'article L.153-34 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 révision allégée dès lors qu'ils ont uniquement pour objet: « de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques et nuisances, (...) sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de Développement Durables »

Cette procédure est soumise à enquête publique selon le code de l'urbanisme.

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU de Bellevigne-en-Layon entrent dans le champ de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme car ont pour objectif de réduire une zone naturelle du PLU par la création de STECAL. Il ne porte pas atteinte aux orientations fixées par le PADD.

2.3 Déroulement de la procédure

Une fois le dossier de présentation réalisé, une concertation sera réalisée auprès de la population. Elle permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législative ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions conservées par l'autorité compétente.

Le projet sera ensuite soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de révision allégée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public en mairie pendant deux mois selon des modalités précisées par délibération du conseil municipal. Les observations du public seront recueillies via un registre en mairie ainsi que par courrier et courriel.

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

À l'issue de la mise à disposition, le projet de révision allégée pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le public.

Un bilan de la concertation sera présenté par le Maire au Conseil municipal, qui délibérera et approuvera la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

3 | LE CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE

Les STECAL ont vocation à autoriser des projets d'aménagement de taille limitée. Ainsi, dans le sous-secteur NC1, seule la construction d'une piscine et de deux annexes sont autorisées dans une limite d'emprise au sol de 120 m² cumulée. Cette révision aura donc un impact minime sur l'environnement.





3.1 Règlement écrit

Les dispositions des articles suivants du Secteur N du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bellevigne-en-Layon sont modifiées selon les modalités définies ci-après :

3.1.1 Article 1 | Destination des constructions

Dans la zone NC

Version antérieure :

EN SECTEUR NC, sont admises à la fois l'extension des constructions existantes et leur changement de destination, à usage de logements, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux, ainsi que la création d'annexes sous réserve :

Version actualisée :

EN SECTEUR NC **et SOUS-SECTEUR NC1**, sont admises à la fois l'extension des constructions existantes et leur changement de destination, à usage de logements, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux, ainsi que la création d'annexes sous réserve :

3.1.2 Article 5 | Emprise au sol des constructions

Version antérieure :

EN SECTEUR NC, l'emprise au sol maximum autorisée des constructions est fixé à :

- 100 m² pour une extension de constructions existantes qui serait rendue nécessaire techniquement pour répondre aux besoins d'une habitation ou d'une activité existante ou envisagée, par site. Celle-ci (contemporaine ou non) sera intégrée au bâtiment existant ;
- une annexe par site (hors garage), en arrière du front par rapport à la rue et aux bâtiments* existants, et dont l'usage ne peut pas être intégré dans les bâtiments* existants (abri à bois, local destiné à l'entretien du parc...). Celle-ci aura une emprise au sol de 120 m² maximum ;
- la création d'une piscine par site sous réserve qu'elle ne dépasse pas le niveau du sol (pas de superstructure) et que la superficie du bassin n'excède pas 130 m² ;

Le stationnement des véhicules se fera dans les dépendances existantes, ou à défaut en aires de stationnement ne nécessitant pas de construction.





Version actualisée :

EN SECTEUR NC, l'emprise au sol maximum autorisée des constructions est fixé à :

- 100 m² pour une extension de constructions existantes qui serait rendue nécessaire techniquement pour répondre aux besoins d'une habitation ou d'une activité existante ou envisagée, par site. Celle-ci (contemporaine ou non) sera intégrée au bâtiment existant ;
- une annexe par site (hors garage), en arrière du front par rapport à la rue et aux bâtiments* existants, et dont l'usage ne peut pas être intégré dans les bâtiments* existants (abri à bois, local destiné à l'entretien du parc...). Celle-ci aura une emprise au sol de 120 m² maximum ; **EN SOUS-SECTEUR NC1 (Château de Mont-Benault) : Deux annexes par site (hors garage) sont autorisées, en arrière du front par rapport à la rue et aux bâtiments* existants, et dont l'usage ne peut pas être intégré dans les bâtiments* existants (abri à bois, local destiné à l'entretien du parc...). Celles-ci auront une emprise au sol cumulée de 120 m² maximum ;**
- la création d'une piscine par site sous réserve qu'elle ne dépasse pas le niveau du sol (pas de superstructure) et que la superficie du bassin n'excède pas 130 m² ;

Le stationnement des véhicules se fera dans les dépendances existantes, ou à défaut en aires de stationnement ne nécessitant pas de construction.

3.2.3 Article 6 | Hauteur des constructions

Version antérieure :

EN SECTEUR NC, la hauteur maximale est fixée à :

- 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les extensions, à l'exception de locaux techniques tels que les ascenseurs ;
- 4,5 m pour les constructions* annexes* ;
- toute surélévation des bâtiments* de demeures ou châteaux ou dépendances existants à la date d'approbation du PLU est interdite.

Version actualisée :

EN SECTEUR NC, la hauteur maximale est fixée à :

- 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les extensions, à l'exception de locaux techniques tels que les ascenseurs ;
 - 4,5 m pour les constructions* annexes* ;
 - toute surélévation des bâtiments* de demeures ou châteaux ou dépendances existants à la date d'approbation du PLU est interdite.
- **EN SOUS-SECTEUR NC1 (Château de Mont-Benault) : 5 m pour les constructions* annexes* ;**

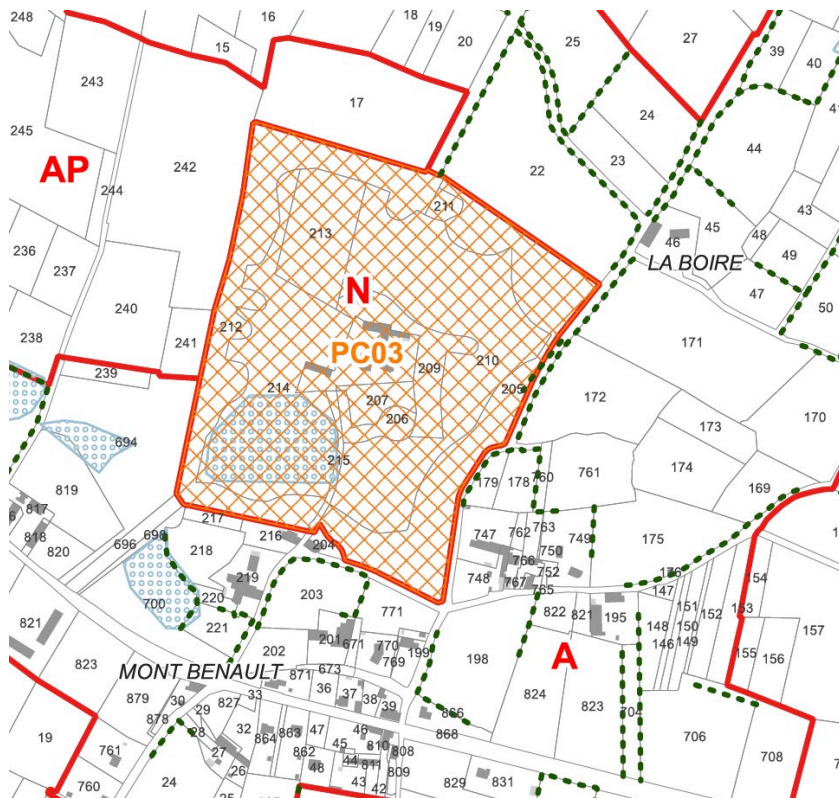




3.2 Règlement graphique

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bellevigne-en-Layon est modifié selon les modalités définies ci-après :

Version antérieure :



Version actualisée :



