



Dossier de présentation

Procédure de modification de droit commun

Procédure	Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bellevigne-en-Layon approuvé le 05.12.2022
Prescription	Délibération n°2024.119.05 du 09.09.2024
Notification	
Approbation	

Sommaire

1 / LE CONTEXTE GENERAL	4
1.1 Présentation de la commune.....	4
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bellevigne-en-Layon	5
2 / OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	5
2.1 L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	5
2.2 La procédure de modification de droit commun	5
2.3 Déroulement de la procédure.....	6
3 / LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	7
3.1 Règlement écrit.....	7
3.1.1 Article 3 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile	7
3.1.2 Article 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques	8
3.1.3 Article 6 Hauteur des constructions	9
3.1.4 Article 7.2 Façades	11
3.1.5 Article 7.2 Toitures	12
3.1.6 Article 7.5 Clôtures.....	12
3.1.7 Article 8 traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	17
3.1.8 Chapitre 2 Introduction	18
3.1.9 Destination et sous-destination	19
3.1.10 Chapitre 7.4 Dispositions techniques	20
3.1.11 Annexe V Atlas des bâtiments susceptibles de changer de destination	21
3.1.12 Titre 2 Dispositions applicables à l'ensemble des zones Stationnement.....	21
3.2 Règlement graphique	23
3.2.1 Décrochage de la zone AP au Lieu-dit Vallette à Faye d'Anjou.....	23
3.2.2 Décrochage de la zone U, Grande Rue à Rablay-sur-Layon	25
3.2.3 Le Pineau à Champ-sur-Layon : rectification d'une erreur de localisation d'un bâtiment en changement de destination	26
3.2.4 DPU renforcé	27
3.2.5 Suppression des emplacements réservés 16, 17d et 18a.....	27

3.2.6 Correction de deux erreurs de zonage / Limite UB et zone A à Faveraye-Mâchelles.....	29
3.2.7 Correction de zonage / Limite UB et zone 2AUB à Faveraye-Mâchelles	32
3.3 Conclusion de l'évolution des surfaces	33



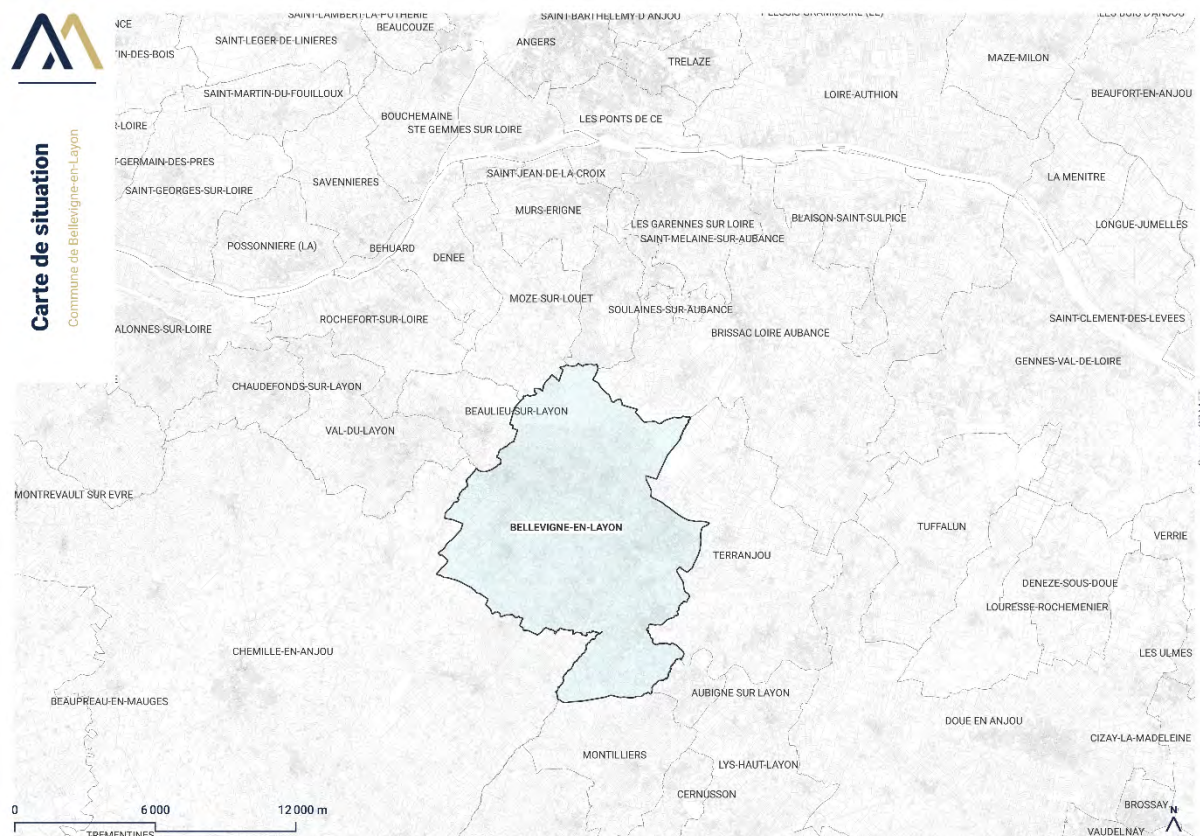
1 | LE CONTEXTE GENERAL

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 DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

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

Depuis la mise en œuvre du PLU actuel, des besoins d'adaptation et d'amélioration sont apparus. En effet, l'évolution du contexte local, l'émergence de nouveaux projets et les changements réglementaires incitent la commune à reconsidérer certains aspects du PLU notamment le règlement écrit et graphique.

2.2 La procédure de modification de droit commun

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.

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

2.3 Déroulement de la procédure

Une fois le dossier de présentation réalisé, le projet sera 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 modification de droit commun sera soumis à enquête publique. L'ouverture de l'enquête publique sera portée à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur désigné reçoit, en mairie pendant 30 jours minimum, le public et enregistre les doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le rapport du commissaire enquêteur.

Le projet modifié sera présenté au Conseil municipal, qui délibérera et approuvera la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

3 | LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

3.1 Règlement écrit

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

Remarque : Afin de prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale sur la présente modification, en zone A et N,

- la condition « si le terrain le permet » relative au doublement des haies a été supprimée,
- la condition « et être perméable* aux déplacements de la faune terrestre » relative aux clôtures a été rétablie,
- la modification concernant les abris pour animaux a été annulée et retirée.

3.1.1 Article 3 | Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Dans les zones UA, UB et 1 AUB

Version antérieure :

Les annexes à l'habitation sont implantées de manière privilégiée en retrait par rapport à la voie, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Dans les cas où ces dernières seront tout de même visibles depuis l'espace public, un traitement qualitatif de ces annexes est exigé (continuité des matériaux avec la construction principale ou la clôture, recherche de cohérence entre les implantations notamment).

Version actualisée :

Les annexes à l'habitation sont implantées de manière privilégiée en retrait par rapport à la voie, de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Dans les cas où ces dernières seront tout de même visibles depuis l'espace public, un traitement qualitatif de ces annexes est exigé (continuité des matériaux avec la construction principale ou la clôture, **ou autres matériaux qualitatifs**, recherche de cohérence entre les implantations notamment).



Justification : Il s'agit de pouvoir autoriser des annexes qualitatives réalisées dans des matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale, ce qui arrive fréquemment.

3.1.2 Article 4 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Dans les zones UA, UB et 1 AUB, x

Suppression du paragraphe suivant :

Les bâtiments, y compris les annexes, et particulièrement ceux implantés en limite séparative, devront, dans leur implantation et l'orientation des toitures (faîte parallèle ou perpendiculaire aux voies et constructions voisines), s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti, en cohérence avec les constructions voisines.

Justification : Cet article créait des difficultés concernant les extensions d'habitations (par exemple de type garage) possédant une orientation du faîtage différent.

Dans la zone UB

Version antérieure :

EN ZONE UB, les constructions doivent être implantées :

- Dans la bande des 20 mètres à partir de l'alignement,
 - o soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
 - o soit en soit selon un recul minimal de 2 m.
- Au-delà de la bande des 20 m :
 - o soit en limite(s) séparative(s) latérales, si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,5 m à l'égout,
 - o soit selon un recul minimal de 2 m ;

Version actualisée :

EN ZONE UB, les constructions doivent être implantées :

- Dans la bande des 20 mètres à partir de l'alignement,
 - o soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
 - o soit en soit selon un recul minimal de 2 m.
- Au-delà de la bande des 20 m :
 - o soit en limite(s) séparative(s) latérales,



- o soit selon un recul minimal de 2 m ;

Justification : Cet article, avec la règle de hauteur en limite, créait des difficultés concernant les annexes notamment.

Dans la zone N

Suppression du paragraphe suivant :

- si les constructions s'adossent à une construction existante sur la limite, dans ce cas, l'implantation en limite est autorisée ;

Justification : Cette phrase est jugée inutile, voire contreproductive.

Dans la zone A

Version antérieure :

EN ZONE A, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 m. Les constructions nouvelles participant à l'activité agricole, hormis les habitations, doivent être éloignées d'au moins 100 mètres des limites des zones UA, UB et 1AU à vocation d'habitat.

Version actualisée :

EN ZONE A, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5 m. Les constructions nouvelles participant à l'activité agricole, hormis les habitations, **peuvent être situées à moins de** 100 mètres des limites des zones UA, UB et 1AU à vocation d'habitat :

- **en présence d'un siège d'exploitation préexistant, si elles sont situées à moins de 100 m des bâtiments existants ;**
- **et dans tous les cas sous condition que soient mises en œuvre toutes les modalités pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.**

Justification : le règlement des zones UA, UB et 1AU autorise les bâtiments agricoles dans les mêmes conditions. Il paraît donc logique que ces bâtiments soient autorisés en zone A, y compris à moins de 100 mètres des limites des zones mentionnées.

3.1.3 Article 6 | Hauteur des constructions

Dans les zones UA, UB et 1 AUB

Version antérieure :

- 4,50 m pour les annexes, ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Version actualisée :

Accusé de réception en préfecture
049-200055218-20250318-D2025-018-03-DE
Date de réception préfecture : 18/03/2025



- 4,50 m pour les annexes.

Dans la zone UY

Version antérieure :

- SECTEUR UYc, au Nord du boulevard de la République à 5 m pour les bâtiments d'activités de façon à maintenir la visibilité du coteau viticole de Thouarcé ;
- 4,50 m pour les annexes, ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives.

Version actualisée :

- SECTEUR UYc, au Nord du boulevard de la République à **la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU** ;
- 4,50 m pour les annexes.

Justification : Cette évolution est apportée afin de permettre l'évolution des bâtiments commerciaux existants et dont la hauteur est déjà plus importante que 5 mètres.

Dans la zone A,

Version antérieure :

- les constructions* à usage d'habitation à 7 m à l'égout ou à l'acrotère*, et pour les bâtiments annexes des habitations, à 4,50 m ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives ;

Version actualisée :

- les constructions* à usage d'habitation à 7 m à l'égout ou à l'acrotère*, et pour les bâtiments annexes des habitations, à 4,50 m.

Dans la zone N,

Version antérieure :

- les constructions* à usage d'habitation de tiers à 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère*, et pour les bâtiments annexes des habitations, à 4,50 m ramenés à 3,50 m au droit des limites séparatives ;

Version actualisée :

- les constructions* à usage d'habitation de tiers à 7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère*, et pour les bâtiments annexes des habitations, à 4,50 m ;



Justification : Cette précision était en contradiction avec les 5m de retrait des limites séparatives imposés et empêchait la création notamment de carports destinés à abriter des véhicules hauts (exemple : camping-cars).

3.1.4 Article 7.2 | Façades

Dans les zones UA, UB et 1AUB

Suppression du paragraphe suivant :

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Justification : Ce chapitre suscitait des difficultés de compréhension, et crée une règle inutile.

Dans la zone UA

Version antérieure :

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche, respectant la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite.

Version actualisée :

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche, respectant la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite **sauf pour les éléments se rapportant aux commerces.**

Justification : Les façades commerciales présentent généralement des tons vifs, que le PLU rendait impossible à autoriser

Dans la zone UB

Version antérieure :



Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur et le noir (hors toiture terrasse), est interdite. Sauf les éléments se rapportant aux commerces – devantures et enseignes en secteur UBm.

Version actualisée :

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche.

Justification : Des tons vifs peuvent être autorisés en zone UB, à faible valeur patrimoniale. Dans tous les cas, il reste possible de s'opposer à des projets pour des raisons d'insertion dans l'environnement.

Dans la zone 1AUB

Version antérieure :

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche. Les enduits seront unicolores.

Version actualisée :

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche.

Justification : Cette suppression vise à autoriser les tours de fenêtres ou annexes avec des différences de ton mais respectant le nuancier.

3.1.5 Article 7.2 | Toitures

Dans les zones UA, UB

Version antérieure :

Les couvertures des constructions* doivent privilégier avoir la couleur et l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

Version actualisée :

Les couvertures des constructions* doivent privilégier la couleur et l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (ardoises ou tuiles).

Justification : Reformulation pour supprimer la contradiction entre « privilégier » et « avoir ».

3.1.6 Article 7.5 | Clôtures



Dans les zones UA, UB et 1AUB

Version antérieure :

Les clôtures composées de plaque de béton brut, de tôles et de matériaux de fortunes, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites des 2 faces ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Version actualisée :

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de plaque de béton brut **uniquement**, de tôles et de matériaux de fortunes, de bâches ou de haies artificielles sont interdites. Les clôtures réalisées en maçonnerie devront être enduites, **peintes ou bardées** des 2 faces.

Justification : Les clôtures réalisées partiellement en plaques de béton brut peuvent être autorisées. Pour les clôtures en maçonnerie, une ouverture est ouverte en autorisant non seulement les enduits, mais aussi les peintures et le bardage. Le plus important étant de ne pas laisser les matériaux bruts.

Dans la zone UA

Version antérieure :

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 2 mètres et être constituée :

- soit d'un mur plein en pierre de taille ou en maçonnerie recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, ou en maçonnerie recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche,
- soit d'un mur-bahut en pierre de taille ou en maçonnerie soit recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, soit recouverte d'un enduit s'harmonisant avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin.

dans la mesure du possible doublé d'une haie.

Version actualisée :

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 2 mètres et être constituée :

- soit d'un mur plein en pierre de taille ou en maçonnerie recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, ou en maçonnerie recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche,
- soit d'un mur-bahut en pierre de taille ou en maçonnerie (soit recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, soit recouverte d'un enduit s'harmonisant avec les teintes locales constatées dans l'environnement proche), surmonté d'une grille en serrurerie, **panneaux ou lames (alu, composite ou pvc)** ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin.

- soit de plaques bétons de 80 cm maximum surmontées d'une grille en serrurerie, panneaux ou lames (alu, composite ou pvc) ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin.

doublé d'une haie si le terrain le permet.

Si une clôture en limite séparative est édifée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et si le terrain le permet, **constituée d'une haie si le terrain le permet.**

La hauteur maximale citée ci-dessus pourra être réduite pour des raisons de sécurité **ou adaptées pour des raisons de dénivelé.**

Dans la zone UB

Version antérieure :

EN ZONE UB, hors secteur UBm, les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

Version actualisée :

EN ZONE UB, hors secteur UBm **et dans la mesure du possible**, les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

Version antérieure :

Si une clôture sur voie est édifée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur* totale de 1,80 m. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

dans la mesure du possible, doublé d'une haie.

Si une clôture en limite séparative est édifée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué ou doublé d'une haie.

Les hauteurs maximales citées ci-dessus peuvent être réduites pour des raisons de sécurité.

Version actualisée :

Si une clôture sur voie est édifée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie, panneaux ou **lames (au, composite ou pvc)** ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur*





maximum de 1,80 m. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites.

- soit de plaques bétons de 80 cm maximum surmontées d'une grille en serrurerie, panneaux ou lames (alu, composite ou pvc) ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin d'une hauteur* maximum de 1,80 m.

Si le terrain le permet, doublé d'une haie.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituée ou doublée d'une haie si le terrain le permet.

Les hauteurs maximales citées ci-dessus peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou adaptées pour des raisons de dénivelé.

Dans la zone 1AUB

Version antérieure :

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal et être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

[...]

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie, ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur* totale de 1,80 m. Celui-ci sera doublé d'une haie. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites ou peintes dans des tonalités en accord avec la construction principale.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituée d'une haie.

Version actualisée :

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal et dans la mesure du possible être perméables* aux déplacements de la faune terrestre (espace ajouré au niveau du sol, début des clôtures à quelques centimètres du sol, anfractuosités à intervalles réguliers, ...).

[...]

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie, panneaux ou lames (alu, composite ou pvc) ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur* maximum de 1,80 m. Celui-ci



sera, **si le terrain le permet**, doublé d'une haie. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites.

- **soit de plaques bétons de 80 cm maximum surmontées d'une grille en serrurerie, panneaux ou lames (alu, composite ou pvc) ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin d'une hauteur* maximum de 1,80 m.**

Si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et, **si le terrain le permet**, constituée d'une haie.

Dans les zones UY et 1AUy

Version antérieure :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides, d'une hauteur* maximum de 2 m.

Les clôtures doivent être perméables* aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours seront mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

Version actualisée :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides **ou de type industriels**, d'une hauteur* maximum de 2 m.

Les clôtures doivent être perméables* **dans la mesure du possible** aux déplacements de la faune terrestre. Des ajours seront mis en place à intervalle régulier au niveau du sol.

Dans les zones A et N

Version antérieure :

S'agissant des constructions à usage d'habitation de tiers :

- si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :
 - o soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
 - o soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituée d'une haie.

et être perméable* aux déplacements de la faune terrestre.

Version actualisée :

S'agissant des constructions à usage d'habitation de tiers :

- si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :
 - o soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
 - o **soit d'un mur-bahut de 80 cm maximum (à l'exception des éléments de porche en maçonnerie), surmonté ou non de grille en serrurerie, panneaux ou lames (alu,**



composite ou pvc) ou de grillage fin sur poteau métallique fin, d'une hauteur* maximum de 1,80 m. Le mur-bahut sera réalisé en maçonnerie, soit de pierres apparentes, soit enduites.

soit de plaques bétons de 80 cm maximum surmontées d'une grille en serrurerie, panneaux ou lames (alu, composite ou pvc) ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin d'une hauteur* maximum de 1,80 m.

doublé d'une haie.

- si une clôture en limite séparative est édifiée, elle sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et **constituée ou doublée d'une haie.**

et être perméable* aux déplacements de la faune terrestre.

Les hauteurs maximales citées ci-dessus peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou adaptées pour des raisons de dénivelé.

3.1.7 Article 8 | traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone UA

Version antérieure :

1. Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 20 % de l'unité foncière, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 250m².

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment ; néanmoins lors de toute opération d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les réhabilitations ou reconstructions à emprise au sol équivalente ;
- Les unités foncières où l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, ne permet pas de respecter la surface minimum d'espaces de pleine terre requise.

Dans ces cas, il est recommandé de prévoir des aménagements alternatifs, tels que des surfaces perméables, des plantations de pied d'immeuble et/ou des murs végétalisés.

Version actualisée :



1. Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace de pleine terre les espaces libres (**hors construction et stationnement**). Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation de sols, voire de désimperméabiliser.

Justification : Le coefficient de pleine terre appliqué en zone UA pose un problème car va à l'encontre de la volonté de densifier le centre-bourg. Le choix est fait de ne pas faire porter par les porteurs de projet les espaces de pleine terre, mais de contribuer à la désimperméabilisation des espaces publics. Il est donc supprimé.

Dans la zone UY

Version antérieure :

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 20 % de l'unité foncière, aménagé avec des plantes, des arbustes et des arbres.

Version actualisée :

La surface minimum d'espaces de pleine terre est de 20 % de l'unité foncière, aménagé avec des plantes, des arbustes et des arbres.

Dans le cas où ce pourcentage n'est pas atteint à la date d'approbation du PLU, la surface totale des espaces de pleine terre existante à la date d'approbation du PLU ne doit pas être diminuée en cas de nouvel aménagement sur le terrain.

Justification : Le coefficient de pleine terre appliqué à la zone UY pose un problème car certains terrains ne respectent pas le coefficient donné par le PLU. Aussi, afin de permettre des évolutions, la règle évolue pour que, dans le cas où le pourcentage est inférieur au coefficient ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les travaux futurs n'entraînent pas une imperméabilisation plus importante.

3.1.8 Chapitre 2 | Introduction

Dans la zone UB

Version antérieure :

La zone UB est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP « Le Pineau », Champ-sur-Layon,
- OAP « Rue des Combattants », Faye d'Anjou,
- OAP « Centre-bourg », Mâchelles.



Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Version actualisée :

La zone UB est concernée par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- OAP « Centre-bourg », Mâchelles.

Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Justification : Il s'agit d'une erreur matérielle car ces OAP ne sont pas concernée par la zone UB.

3.1.9 Destination et sous-destination

Dans la zone A

Version antérieure :

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient ;

Version actualisée :

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient ;

Justification : Cet article limitait la possibilité de construction aux CUMA.

Dans la zone UY

Version antérieure :

EN SECTEUR UYc :

- les nouvelles implantations de commerces de détail, ou d'ensembles commerciaux composés d'unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 300 m² de surface de vente, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.



Version actualisée :

EN SECTEUR UYc :

- les nouvelles implantations de commerces de détail, ou d'ensembles commerciaux composés d'unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 300 m² de surface de vente, qu'il s'agisse de création **ou d'un** changement de destination d'un bâtiment existant.

Justification : Correction d'une faute d'orthographe et suppression de l'expression latine « ex-nihilo » pour une meilleure compréhension du grand public.

3.1.10 Chapitre 7.4 | Dispositions techniques

Dans les zones N et A :

Version antérieure :

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte* et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il peut être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100m² et qu'elle n'affecte pas d'espaces naturels ou agricoles. Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il peut être autorisé une implantation au sol lorsque :

- elle est liée à l'habitation d'un tiers sur la même unité foncière,
- son emprise est inférieure ou égale à une emprise de 100m² et qu'elle n'affecte pas d'espaces naturels,
- elle se situe en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale.

Version actualisée :

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains* de façon à être le moins visible possible des voies de desserte* et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.). Il peut être autorisé une implantation au sol **de dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques** lorsque :

- elle est liée à l'habitation d'un tiers sur la même unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
049-200055218-20250318-D2025-018-03-DE
Date de réception préfecture : 18/03/2025






- son emprise est inférieure ou égale à une emprise de 100m² et qu'elle n'affecte pas d'espaces naturels,
- elle se situe en tout ou partie à moins de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale.

Justification : Correction d'une répétition de paragraphe et suppression de la mention « intégrés » car l'obligation d'installer des panneaux photovoltaïques intégrés a amené la commune à refuser l'installation de panneaux photovoltaïques en surimposition, technique à ce jour, plus courante.

3.1.11 Annexe V | Atlas des bâtiments susceptibles de changer de destination

Modification de la photographie indiquée au C10 A du plan de zonage :

Version antérieure :

C10 A	Grange	La Grande Vetrie (Faveraye- Mâchelles)	Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)	
--------------	--------	---	---	---

Version actualisée :

C10 A	Grange	La Grande Vetrie (Faveraye- Mâchelles)	Habitation (y compris gîte et chambre d'hôte)	
--------------	--------	---	---	--

3.1.12 Titre 2 Dispositions applicables à l'ensemble des zones | Stationnement





Version antérieure :

DESTINATION PROJETEE	NORMES DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 70m², et pour les logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; - pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m²: minimum 1 place par logement. - pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues, à raison de deux places à créer pour trois logements
Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics Cinéma	Le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins des visiteurs ; - De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	<ul style="list-style-type: none"> - Moins de 300 m² de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder la moitié de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente - 300 m² et au-delà de surface de plancher : un maximum de la moitié de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente
Restauration Hébergement hôtelier et touristique	Places visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Moins de 200 m² de surface de plancher : pas d'obligation - 200 m² et au-delà de surface de plancher : un maximum de 1 place par 25 m² de surface de plancher
Industrie Entrepôt Bureau	Un maximum de la moitié de la surface de plancher des bâtiments.

Version actualisée :



DESTINATION PROJETEE	NORMES DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 70m², et pour les logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; - pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m²: minimum 1 place par logement. - pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues, à raison de deux places à créer pour trois logements
Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics Cinéma	Le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins des visiteurs ; - De sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	<ul style="list-style-type: none"> - Moins de 300 m² de surface de plancher : pas d'obligation, sauf si la construction s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder la moitié de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente - 300 m² et au-delà de surface de plancher : un maximum de la moitié de la surface de plancher des bâtiments* affectés à la vente <p>Dans le cas où cette surface est déjà dépassée à la date d'approbation du PLU, la surface totale des espaces de stationnement existante à la date d'approbation du PLU ne doit pas être augmentée en cas de nouvel aménagement sur le terrain.</p>
Restauration Hébergement hôtelier et touristique	Places visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Moins de 200 m² de surface de plancher : pas d'obligation - 200 m² et au-delà de surface de plancher : un maximum de 1 place par 25 m² de surface de plancher
Industrie Entrepôt Bureau	Un maximum de la moitié de la surface de plancher des bâtiments.

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 :

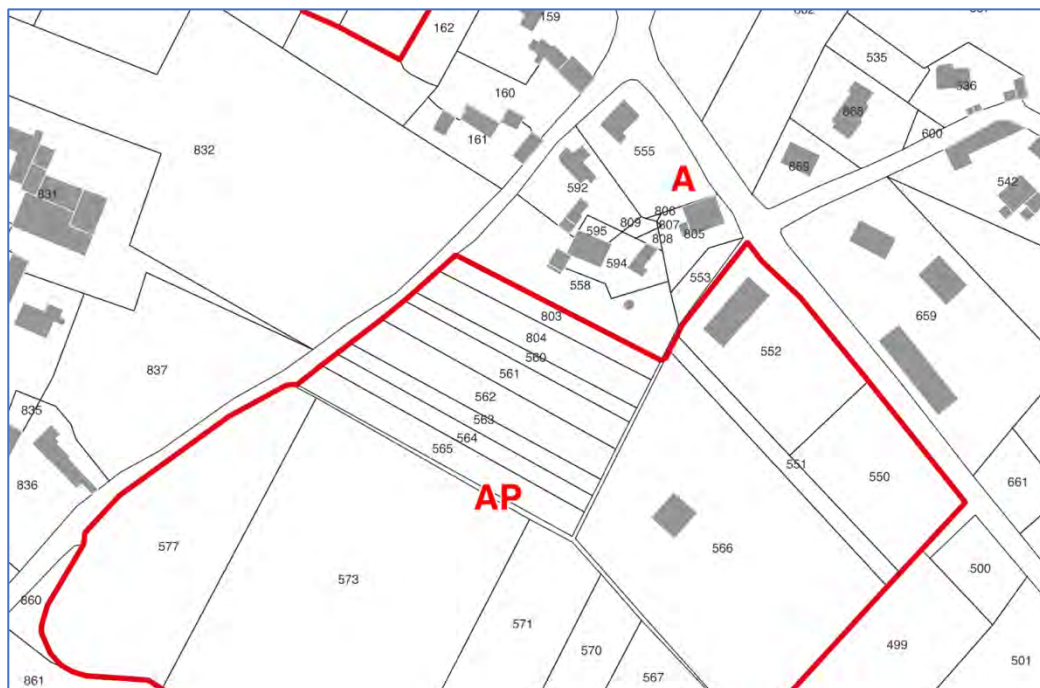
3.2.1 Décrochage de la zone AP au Lieu-dit Vallette à Faye d'Anjou

Le secteur AP correspond « aux espaces viticoles à fort potentiel qualitatif d'une part et aux espaces agricoles à fort intérêt paysager et écologique d'autre part, où toute construction est interdite. Il s'agit du parcellaire viticole en Appellation d'Origine Contrôlée « Coteaux du Layon » mais également de la continuité écologique formée par les forêts de Beaulieu-Brissac d'intérêt supra-communal et la jonction entre elles.

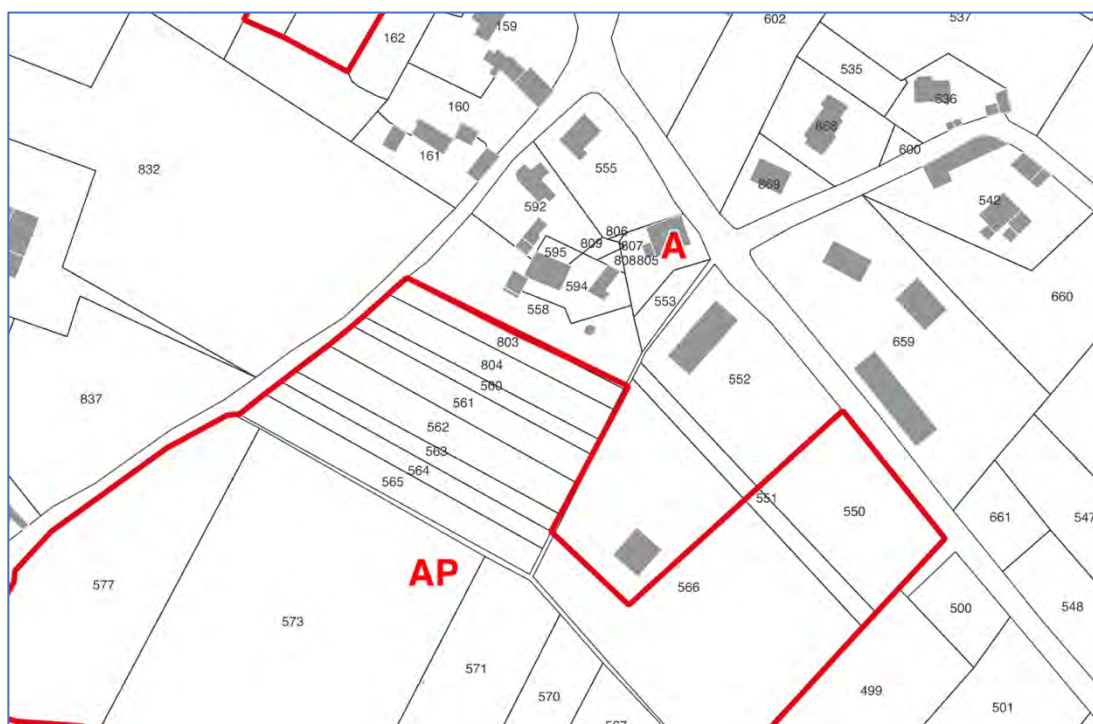
Les constructions existantes sur les parcelles 550, 551, 552, 553 et 566 situés au Lieu-dit Vallette à Faye d'Anjou ne devraient donc pas être comprises au sein du périmètre AP et sont à reclasser en zone A car en partie déjà construites et non utilisées en vigne. La partie en vigne

au centre de la parcelle correspond à une vieille vigne classée « Coteaux du Layon » prochainement arrachée dont la suppression n'entraînera pas d'impact majeur.

Version antérieure :



Version actualisée :



Accusé de réception en préfecture
 049-200055218-20250318-D2025-018-03-DE
 Date de réception préfecture : 18/03/2025



3.2.2 Décrochage de la zone U, Grande Rue à Rablay-sur-Layon

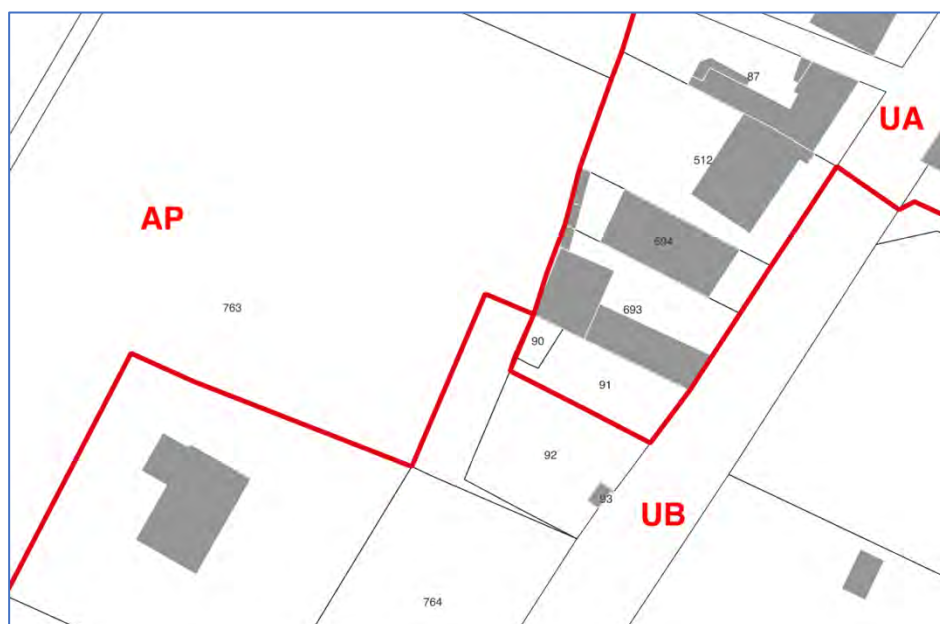
La zone AP a été étendue jusqu'au bout de la parcelle 763, en ne tenant pas compte de la réalité de l'occupation des terrains.

Version antérieure :



La zone signalée en bleu ci-contre est à rebasculer en zone UB et la zone signalée en orange à basculer en zone AP.

Version actualisée :



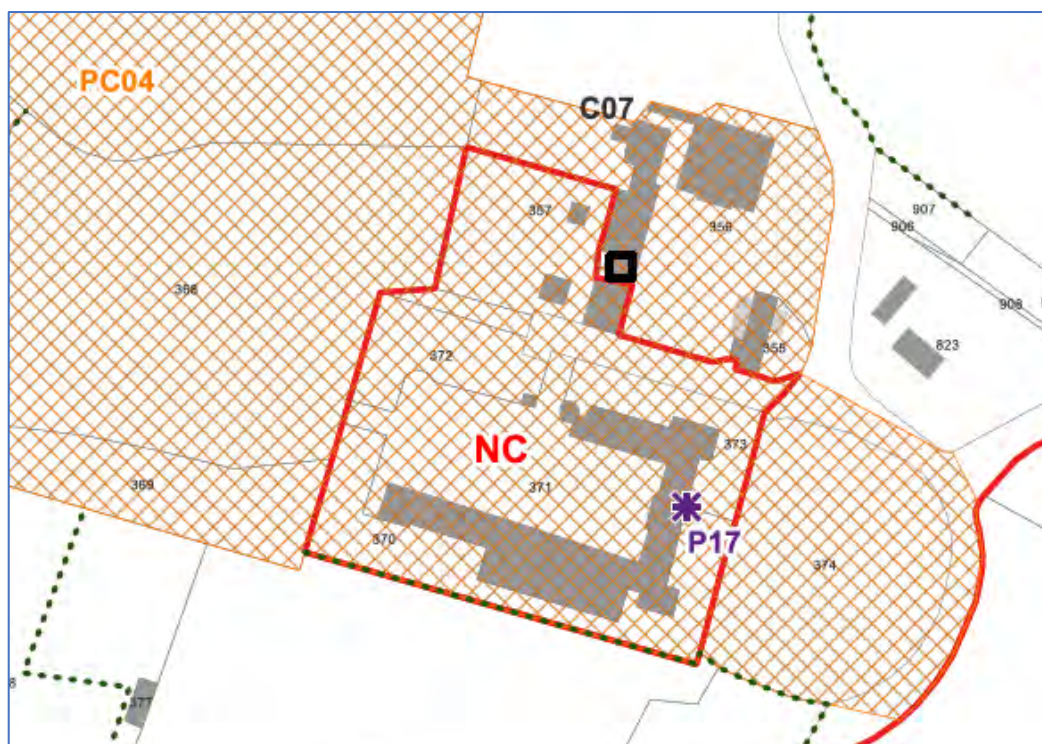
Accusé de réception en préfecture
049-200055218-20250318-D2025-018-03-DE
Date de réception préfecture : 18/03/2025

3.2.3 Le Pineau à Champ-sur-Layon : rectification d'une erreur de localisation d'un bâtiment en changement de destination

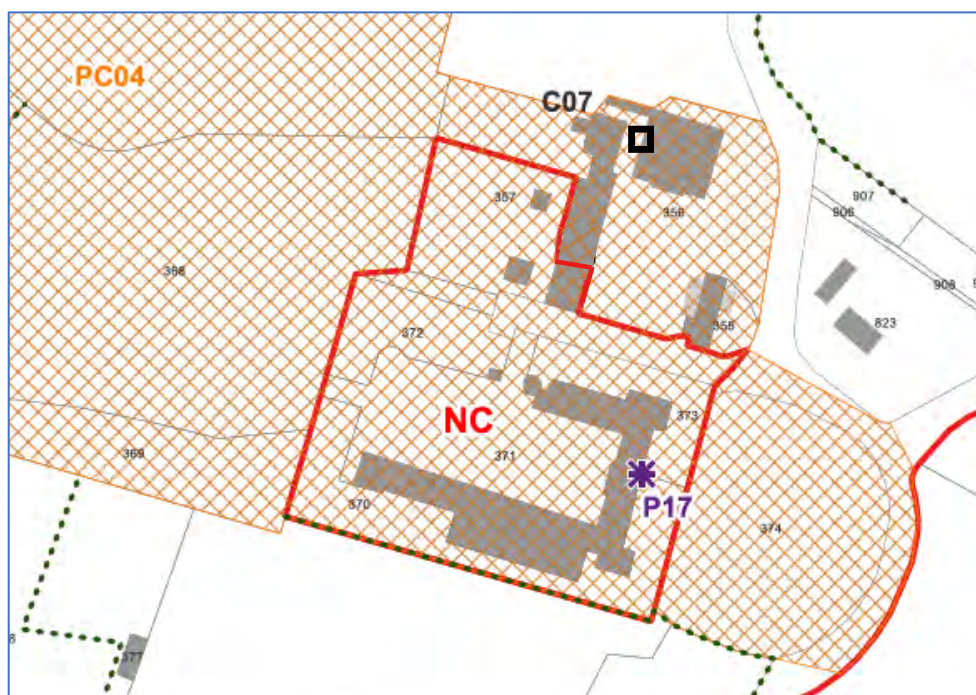
Le règlement écrit du PLU comporte une annexe V intitulée « Atlas des bâtiments susceptibles de changer de destination ». Cette annexe comporte une photographie de chaque bâtiment répertorié. Ces bâtiments sont par ailleurs répertoriés aux plans de zonage.

Une erreur de localisation est à corriger pour le bâtiment correspondant au C7, au lieu-dit le Grand Pineau (commune de Champ sur Layon).

Version antérieure :



Version actualisée :



3.2.4 DPU renforcé

La commune de Bellevigne-en-Layon a opté pour la mise en application du droit de préemption urbain renforcé (délibération du 5 décembre 2022). Mais les plans fournis au PLU ne mentionnent qu'un droit de préemption « simple », tout comme le PLU numérisé et disponible sur le géoportail de l'urbanisme. Ce point est donc à modifier sur le règlement graphique et sur la version numérisée du PLU.

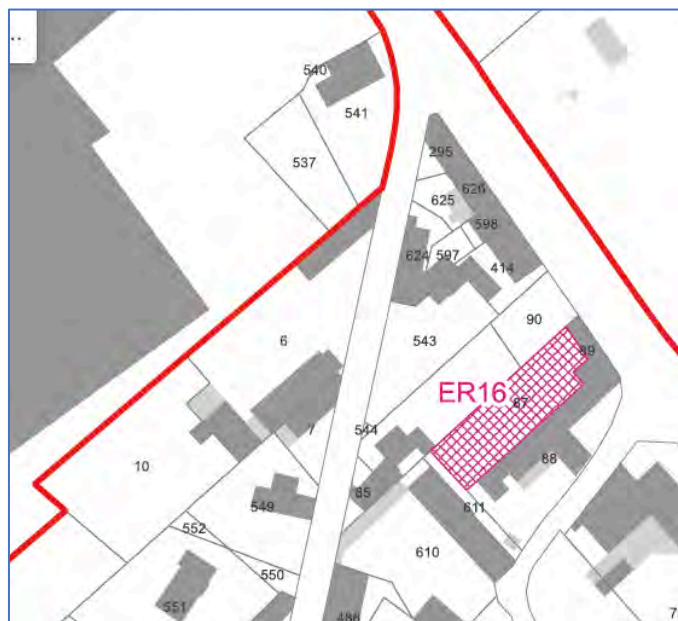
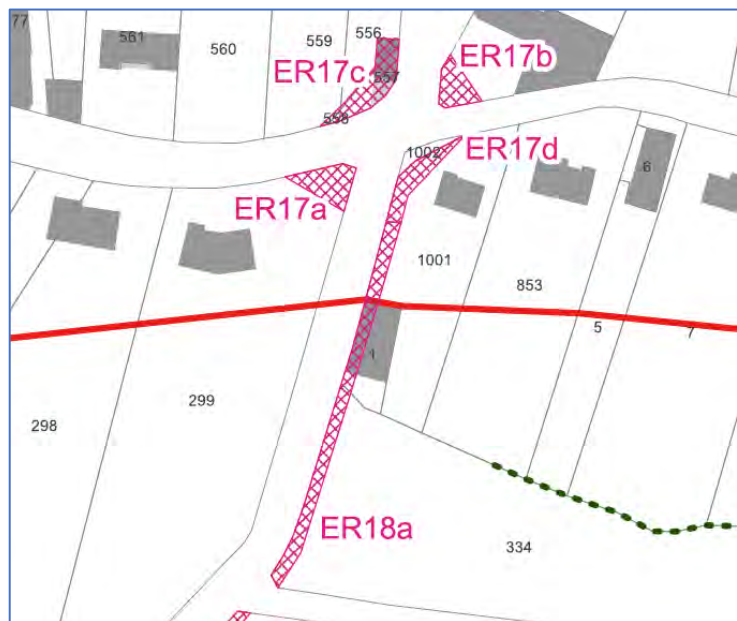
3.2.5 Suppression des emplacements réservés 16, 17d et 18a

Le projet de réaménagement pour sécurisation du carrefour visé par ces deux ER a été rendu possible par l'acquisition par la commune de la parcelle 1002 située dans l'angle sud-est du carrefour. De ce fait, les ER17d et 18a deviennent inutiles et sont à supprimer.

L'ER 16 est supprimé car l'aménagement prévu (extension de la crèche) a pu être réalisé, et la partie restante va pouvoir être construite selon les règles classiques de la zone UA.

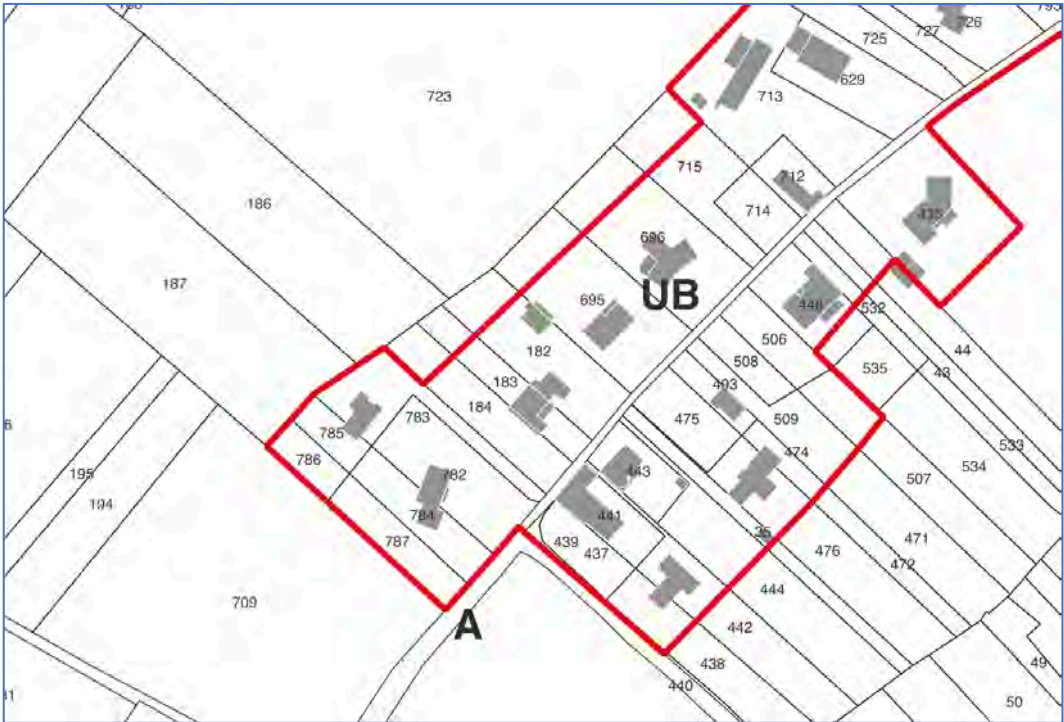


Version antérieure :



Version actualisée :





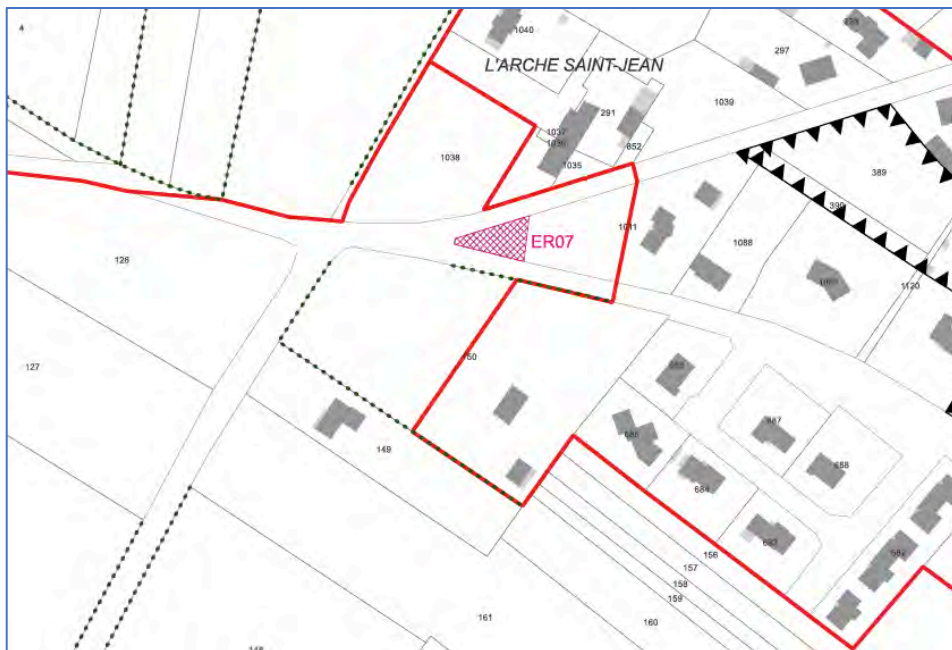
Photographie satellite de la zone concernée



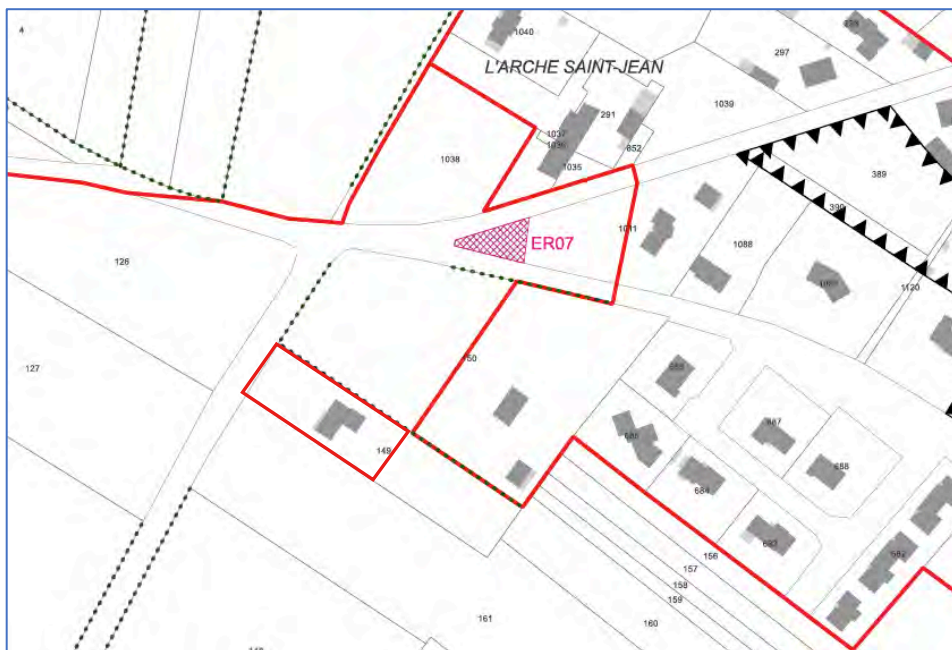
Route de Valanjou

La limite de la zone UB avait exclu la maison d'habitation existante ci-contre en zone A. Il est souhaité que celle-ci soit réintégrée à la zone UB, seulement dans sa partie aménagée, de manière à éviter de laisser une possibilité de construction en second rideau. Ce point est considéré comme une rectification d'erreur matérielle.

Version antérieure :



Version actualisée :

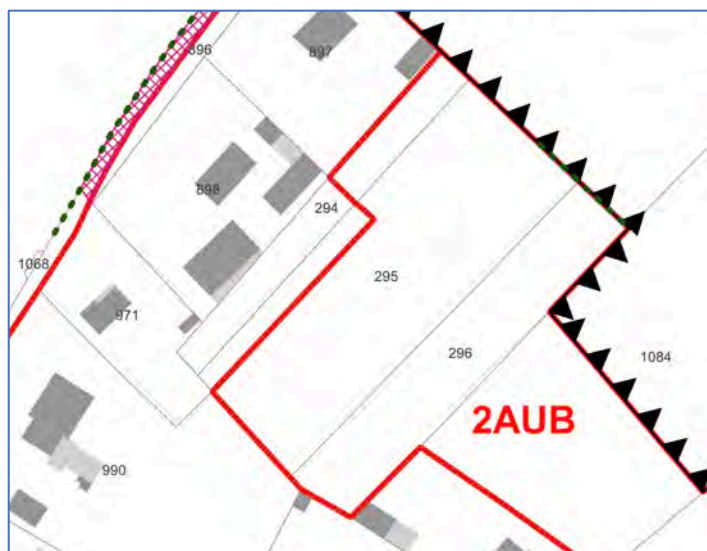


3.2.7 Correction de zonage / Limite UB et zone 2AUB à Faveraye-Mâchelles

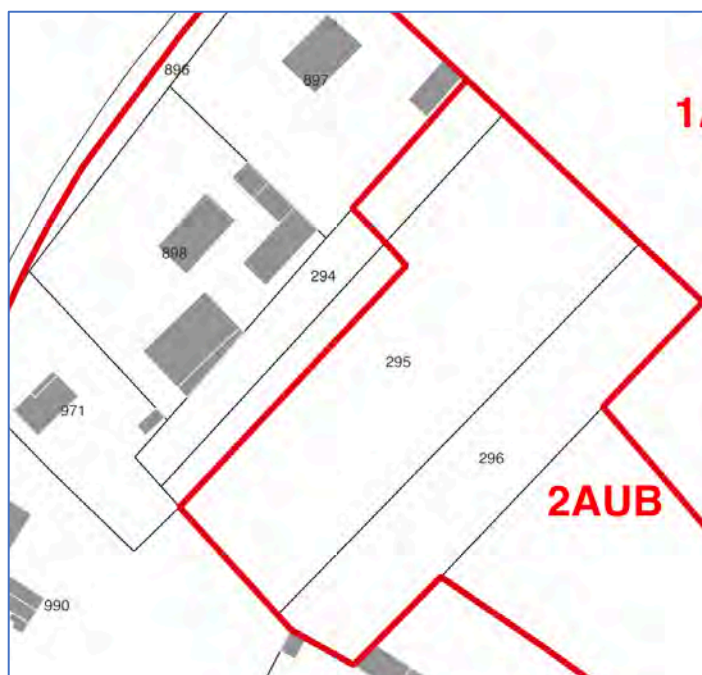
Le garage automobile situé sur la parcelle 898 est également propriétaire de la parcelle 294 et d'une portion de la parcelle 295 sur lesquelles il souhaite s'agrandir pour éviter le stationnement hors site qui se fait actuellement sur la rue de l'Arche Saint-Jean.

Il ne peut accéder à celles-ci que par la création d'un accès sur la parcelle 897 à l'est (accord de la propriétaire obtenu), qui nécessite d'empiéter sur la zone 2AUB. Un décrochage est donc réalisé pour permettre cet accès via la zone UB.

Version antérieure :



Version actualisée :



3.3 Conclusion de l'évolution des surfaces

Les différentes modifications apportées au règlement graphique du PLU de Bellevigne-en-Layon auront pour conséquence les évolutions de surface suivantes :

Zone AP : - 0,599 ha soit un total de 1640,681 ha ;

Zone A : + 0,264 ha soit un total de 5267,286 ha (y compris évolutions apportées dans la révision allégée n°1) ;

Zone UB : + 0,303 ha soit un total de 172,286 ha ;

Zone UA : -0,0078 ha soit un total de 53,18 ha.

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

Version actualisée :

Nb : ce tableau prend en compte l'ensemble des évolutions apportées dans les procédures de modification n°1 de droit commun et de révision allégée n°1

ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME		PLU 2021-2035 approuvé le 05.12.2022		PLU 2021-2035 modification et révision allégée 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	277,85
UA/UAi/UAib/UHc/UC	43,67	UA	53,19	UA	53,18
UH/UHa/UHat/UD/UDA/UB/UBa/UBj/UBi	107,03	UB	171,96	UB	172,286
UBm/UBmi	10,3	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	6907,97
A	4194,2	A	5267,28	A	5267,29
Av/Avp/A*	668,42	AP	1641,28	AP	1640,68
Ah/UHa/UHas	52,05	-	-	-	-
Hors enveloppe urbaine Faye d'Anjou	2080,95				
TOTAL N	2249,16	TOTAL N	2355,81	TOTAL N	2356,09
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	5,349
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