

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
Commune d'Aubigné sur Layon

**Projet de modification n°1 du
règlement écrit du SPR et de
mise en compatibilité du PLU**

Note de Présentation

30 Janvier 2020



TERRIEN ARCHITECTES

E-mail : archi@icilater.com / www.icilater.com

11, rue Dulong 75017 PARIS Tél. 33 (0)1 56 33 43 09 Fax 33 (0)1 56 33 43 20
1, rue David d'Angers 49100 ANGERS Tél. 33 (0)2 41 88 55 32 Fax 33 (0)2 41 87 73 91

Ordre des Architectes n° S12317 n° 503 021 792 RCS PARIS n° SIRET 503 021 792 00018 Réf. INSEE G75537002860

PR

PREAMBULE

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune d'Aubigné sur Layon a été approuvée le 9 janvier 2017. Elle est devenue un Site Patrimonial Remarquable (SPR) de plein droit en application de la loi LCAP (loi relative à la liberté de la création, de l'architecture et du patrimoine) du 7 juillet 2016.

Conformément à l'article 112 II et III de la loi LCAP, le règlement de l'AVAP applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR jusqu'à ce que s'y substitue un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Il apparaît que certaines améliorations aient à être apportées pour améliorer le règlement de l'AVAP et ainsi mieux atteindre les objectifs de conservation et de mise en valeur définis au rapport de présentation de l'AVAP et au programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

La commission locale instituée lors de l'élaboration de l'AVAP a pour mission un suivi permanent de l'évolution du document et doit se réunir au moins une fois par an pour en faire le bilan. Cette commission locale s'est réunie le 27 Janvier 2020 afin d'examiner l'opportunité d'une évolution du règlement pour permettre la modernisation et l'adaptabilité des sites d'exploitation des activités viticoles.



CONTEXTE

L'activité viticole est l'activité centrale de la commune. Elle est aussi la matrice même du paysage. Les chais encore en activité, par leur situation, ont été inclus dans les zones constructibles du SPR. Cependant, leur possibilité d'extension est limitée, or il s'agit d'une des dernières activités économiques de la commune, il est donc important de permettre leur pérennisation.

En conséquence, il est nécessaire de donner le moyen de permettre l'adaptation des sièges d'exploitation aux impératifs de modernisation et notamment permettre leur extension. Celle-ci doit pouvoir se faire sans augmentation des zones constructibles ni mitages des zones agricoles ou naturelles.

Il est donc proposé de pouvoir construire en continuité des installations au sein ou en continuité des zones constructibles actuelles.

Cette possibilité est exclusivement réservée à destination de l'activité d'exploitation viticole et en extension d'installations existantes, ceci afin de ne pas permettre le mitage du secteur 3.

MODIFICATION PROPOSEE

L'objet de la modification est de faire évoluer les règles du secteur 3 du SPR afin de permettre l'adaptation et l'extension de chais viticoles existants à proximité immédiate du secteur. La modification du SPR emportera la mise en compatibilité du PLU.

Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

Vu la sensibilité du paysage, tout projet devra faire l'objet d'insertion dans le site selon plusieurs points de vue, proches et éloignés. Les points de vue seront choisis et caractéristiques du contexte paysager.

Bien que tout projet soit soumis à l'architecte des Bâtiments de France, il est nécessaire d'introduire dans le règlement des conditions qui permettent d'encadrer les évolutions du bâti viticole. Trois conditions ont été introduites dont une concerne la justification du projet et de ses contraintes.

Du point de vue du développement durable :

Rapport de présentation de l'AVAP, chapitre II.C.1 « *Concilier la restauration et réhabilitation du patrimoine selon les caractéristiques propres aux bâtis des différentes époques, et la mise en œuvre de solution répondant aux enjeux du développement durable* »

« *L'objectif est de préserver les témoins du passé, éléments identitaires de la commune, tout en offrant des possibilités de développement en adéquation avec les besoins et moyens*

actuels et futurs ».

Dans la présente proposition, les entités paysagères fortement identitaires comme le plateau viticole ou les vallées et prairies sont préservées.

L'activité viticole se voit pérennisée en tant que patrimoine immatériel, et en tant qu'activité produisant le paysage matériel.

Du point de vue de la compatibilité au PADD

« Un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances » (P32 du PADD)

- PADD 7 *« Protéger strictement les terroirs viticoles en protégeant les zones agricoles et permettre le développement des sièges d'exploitations agricoles implantés en cœur de bourg ».*

En construisant en continuité des installations existantes, on utilise les infrastructures existantes, on limite la consommation de terrain.

La commune parvient ainsi à permettre la modernisation et le développement de l'activité viticole sans renoncer à empêcher le développement des zones bâties.

Modification du règlement écrit pour mise en compatibilité du PLU

Les espaces entourant les secteurs constructibles dans lesquels se situent les chais en activité ont, suivant leur potentialité agronomique, biologique, économique ou leurs sensibilité paysagère ou naturelle, été classés en zone agricole ou naturelle.

Or, les secteurs jouxtant les chais viticoles en activité ont été classés en zone naturelle et plus particulièrement en sous-secteur Nz. Ce secteur créé pour repérer des espaces de forte sensibilité paysagère est un secteur de protection stricte puisque qu'aucune construction nouvelle ne peut s'y implanter.

Afin de permettre l'extension des chais qui se situent en limite avec ce secteur le règlement de la zone Nz doit donc évoluer. Pour que cette évolution ne permette pas l'installation de construction nouvelle et que l'atteinte à la zone Nz soit minimale, l'ajout au règlement autorise uniquement l'extension d'un chai viticole existant à proximité immédiate de la zone et uniquement une seule fois à compter de la modification du PLU.

