

Commune de
VAIR-SUR-LOIRE
Plan Local d'Urbanisme

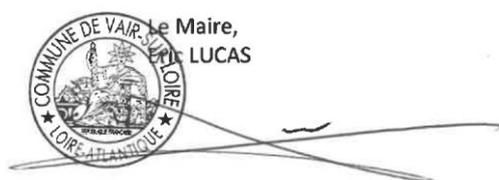


Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16/12/2019 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vair-sur-Loire,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE 16/12/2019



Dossier n° 16074404

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| 1. LES POINTS CLES DU PROJET DE PLU | 4 |
| 1.1. POUR LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 4 |
| 1.2. LES POINTS CLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 7 |
| 1.3. LES POINTS CLES DES PIECES REGLEMENTAIRES | 8 |
| | |
| 2. MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES | 27 |
| 2.1. ANALYSE THEMATIQUE | 27 |
| 2.2. ANALYSE SECTORIELLE | 31 |
| 2.3. SYNTHESE RELATIVE A L'INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000 | 31 |

RESUME NON TECHNIQUE

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est projetée à l'année 2030.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatibles. Pour la commune de Vair-sur-Loire, ce sont notamment le SDAGE Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), la Direction Territoriale d'Aménagement, le SCoT de la Communauté de Communes de Communes du Pays d'Ancenis et le PGRi (Plan de Gestion des Risques Inondation).

Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

1. LES POINTS CLES DU PROJET DE PLU

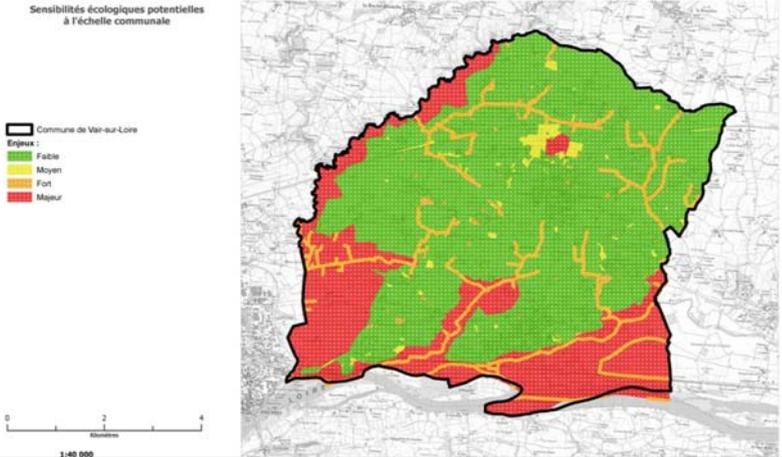
1.1. POUR LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant **les éléments de synthèse** pour chaque grande thématique de cette première étape.

| | |
|---|---|
| SOCIO- ECONOMIE | Démographie |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le territoire est attractif au sein d'une région dynamique, - La population communale est plutôt jeune et le vieillissement est peu marqué, - Le nombre de ménage a augmenté plus vite que la population en raison du desserrement des ménages (2,70 personnes par ménage en 2013). |
| | Parc de logements |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Entre 1999 et 2013, une moyenne de 41 logements construits par an est observée, <ul style="list-style-type: none"> - L'offre est dominée par les grands logements, - Le taux de vacance est de 5,5% permettant un juste équilibre entre l'offre et la demande, même s'il a doublé entre 1999 et 2013, - L'offre présente une certaine diversité, le secteur locatif privé et social représentant 16,1 % du parc communal. |
| | Population active et emploi et moyen financier des ménages |
| | <ul style="list-style-type: none"> - La concentration des emplois est de 51 emplois pour 100 actifs - Le revenu annuel moyen des ménages de Vair-sur-Loire est de 24 780€, ce qui est supérieur à l'intercommunalité mais plus faible que le département. |
| Activités économiques | |
| <ul style="list-style-type: none"> - De nombreux commerces et services de proximité participent à la qualité de vie, - La RD 723 a permis le développement d'une nouvelle centralité commerciale en offrant visibilité et accessibilité, - La commune compte deux zones d'activités : l'une à Saint-Herblon, l'autre à Anetz, - Trois entreprises majeures sont situées en dehors de ces zones : Storopack, Chevaux et Merial, - Les services de santé sont concentrés à Saint-Herblon avec la maison médicale implantée à proximité de la pharmacie. - Ces différentes activités économiques sont un atout pour la qualité de vie de la commune : elles participent à l'offre de service et entretiennent la dynamique sociale et économique, - Les habitants de Vair-sur-Loire sont contraints de se déplacer à Ancenis pour disposer d'autres commerces et professions libérales moins fréquents. | |
| Equipements et services publics | |
| <ul style="list-style-type: none"> - A Anetz, les équipements sportifs sont inclus dans le tissu urbain, rue du Port Arthur, tandis que les équipements scolaires sont situés rue des Pinsons et rue de l'Hôtel de Ville. - A Saint-Herblon, les équipements sportifs sont concentrés au nord de la commune à la frange du tissu urbain tandis que les équipements scolaires et périscolaires sont situés aux abords de la mairie. - La défense incendie est correctement assurée dans le bourg. Cependant, quelques écarts ne sont pas couverts par des poteaux incendies. | |

| Infrastructures de communication et mobilité | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - La commune est traversée par 3 infrastructures de transports majeures qui suivent l'axe ligérien : la voie ferrée, la RD 723 et l'A 11. Ces infrastructures génèrent des nuisances sonores, - Elles sont peu perméables et fragmentent le territoire. Néanmoins, l'accessibilité de la commune est favorisée par les nombreuses voies départementales. - Concernant la mobilité piétonne et cyclable, la commune compte deux cheminements importants : la véloroute de la Loire à Vélo et le cheminement piéton sécurisé permettant de relier Saint-Herblon à Anetz. |

| Milieu physique | |
|---|---|
| OCCUPATION DE L'ESPACE / SOCLE PHYSIQUE / PAYSAGES | <ul style="list-style-type: none"> - Relief formant un vaste plateau sur la partie Nord-Ouest, l'altitude moyenne est de 50 mètres. Le point culminant est situé au hameau de la Greslerie. La partie Sud de la commune est caractérisée par la plaine alluviale de la Loire et possède un relief très faiblement vallonné, - Le territoire est recouvert par des formations datant de l'ère paléozoïque. Située dans le sous bassin d'Ancenis, Vair-sur-Loire comporte des roches gréseuses dans sa partie Nord, tandis que dans sa partie Sud les couches géologiques sont constituées de limons de sables, - Concernant la pédologie, les sols de la commune sont de type cambisols et possèdent un bon potentiel pour les pratiques agricoles, - Le climat à Vair-sur-Loire est qualifié de tempéré, de type océanique. Les étés y sont plutôt chauds et ensoleillés et les hivers doux et pluvieux. Le territoire est soumis aux vents du Sud-Ouest apportant des précipitations océaniques. |
| | Ressource en eau |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le réseau hydrographique de Vair-sur-Loire est important, notamment du fait de la présence de la Loire en partie Sud. Les principaux cours d'eau sont : La Boire Torse, le Bernardeau, le Grée, L'état écologique des cours d'eau est médiocre. - L'ensemble des cours d'eau coulant sur la commune appartient au bassin versant de la Loire, <ul style="list-style-type: none"> - La commune de Vair-sur-Loire fait partie du SIAEP de la région d'Ancenis compétente pour la distribution d'eau potable, qu'elle a déléguée à la VEOLIA. La qualité de l'eau distribuée est conforme à la réglementation, - L'assainissement est partiellement collectif et les eaux usées sont traitées par un système de boue activé. |
| Paysages et patrimoine | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - La commune regorge de châteaux et de petit patrimoine. Les châteaux représentent des points de repère dans le territoire. Les moulins font aussi partie du patrimoine bâti singulier de la commune, tout comme les menhirs. - Les deux bourgs possèdent des parcs paysagers très agréables, espaces publics riches et importants pour les habitants, leur apportant un cadre de vie de qualité. - Dans les bourgs comme dans les hameaux, l'étalement urbain linéaire contraste dans le paysage avec les hameaux de bâtis regroupés, - L'architecture ancienne en pierre de schiste est cachée, dissimulée derrière des enduits variés. Cependant les encadrements en pierre et briques sont toujours visibles et participent à la diversité architecturale. L'utilisation de la tuile dans les toitures des nouveaux quartiers est récurrente à Anetz. Ce phénomène crée des quartiers de tuile massifs qui se mêlent aux quartiers d'ardoise, - Les entrées de ville majeures des bourgs d'Anetz et de Saint-Herblon sont composées de zones d'activités et industrielle. Ces entrées de ville ne sont pas très qualitatives. |

| | |
|---|---|
| RISQUES ET NUISANCES | Les risques |
| | <ul style="list-style-type: none"> - La commune de Vair-sur-Loire est très faiblement concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles. Le risque peut être qualifié de faible, - Vair-sur-Loire se situe en zone de probabilité de présence variant de moyenne à forte du Radon (Saint-Herblon probabilité de présence forte et Anetz, probabilité de présence moyenne), - La commune est particulièrement impactée par l'aléa inondation, notamment par le débordement de cours d'eau et la propagation dans les vals. La partie Sud du bourg d'Anetz est directement concernée. Les secteurs bordants la Loire, la Boire Torse et le ruisseau du Bernardeau sont également concernés par cet aléa. - L'inondation par remontée de nappe est très présente sur la commune. Les nappes sub-affleurantes sont présentes et majoritairement situées dans le fond des vallons humides. Dans ces secteurs, il est possible que des inondations par remontées de nappes puissent se produire. - Le transport de matières dangereuses concerne la voie ferrée, l'autoroute et la RD 253 |
| | Les pollutions et nuisances |
| | <ul style="list-style-type: none"> - L'inventaire BASIAS recense 5 sites, - Le territoire héberge 2 installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en dehors des ICPE agricoles, |
| BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL | La gestion de l'énergie |
| | <ul style="list-style-type: none"> - La commune compte un potentiel pour le développement de l'énergie solaire. - La présence de nombreux élevages et la densité du bocage permet également le développement de la production d'énergie via la biomasse. <ul style="list-style-type: none"> - La commune est concernée par le Schéma Régional Eolien. |
| | Sensibilité écologique |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les informations issues des données bibliographiques ont permis une première hiérarchisation des sensibilités écologiques potentielles à l'échelle de la commune. Ces données ont ensuite été affinées lors de prospection de terrain. |
| |  <p style="text-align: center;">Sensibilités écologiques potentielles à l'échelle communale</p> <p>Commune de Vair-sur-Loire</p> <p>Échelle : Faible Moyen Fort Majeur</p> <p>0 2 4 Kilomètres 1:40 000</p> |
| | Zone humide |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les Zones Humides ont été recensées par l'inventaire des zones humides de la COMPA, l'études zones humides réalisée dans le cadre de PLU d'Anetz, l'études zones humides réalisées pour la zone d'activités des Mercerie et l'études zones humides réalisée dans le cadre du PLU de Vair-sur-Loire, sur le bourg de Saint-Herblon. |

1.2. LES POINTS CLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Orientation 1. Restructurer, Optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services

- Rechercher une complémentarité entre les deux polarités, Anetz et Saint-Herblon en matière d'équipements, de commerces et de services
- Permettre le développement des équipements existants et projeter de nouveaux équipements adaptés aux besoins
- Préserver et offrir des espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants
- Assurer des formes urbaines denses compatibles avec la mise en place de réseaux d'énergies
- Soutenir le développement des communications numériques

Orientation 2. Conforter l'attractivité économique du territoire

- Consolider les zones d'activités existantes
- Développer la zone d'activités communautaire stratégique des Merceries
- Pérenniser les entreprises isolées des zones d'activités
- Soutenir les activités agricoles
- Affirmer la croissance du tourisme notamment lié à la Loire

Orientation 3. Rechercher une stratégie de développement équilibré de l'habitat

- Projeter une programmation de nouveaux logements à l'horizon 2030 de manière à accroître la population d'environ 1,5% par an pour à terme, atteindre environ 5 800 habitants. Pour répondre à cet objectif de croissance un besoin d'environ 400 logements a été estimé sur la période 2018 – 2030.

Répartition de la production de logements entre 2018 et 2030 (besoin estimé à 390 logements) :

- Nombre de logements potentiels à l'intérieur du tissu urbain (avec application d'une rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables) = 166 logements ;
- Nombre de logements potentiels en extension urbaine = 198 logements ;
- Nombre de logements potentiels en changement de destination (avec application d'une rétention de 50%) = 28 logements.
- Permettre une extension urbaine de 13,6 ha accueillant 196 logements.
- Optimiser l'urbanisation du bourg : plus de 40% des logements projetés sont situés dans le tissu urbain existant.

Orientation 4. Renforcer l'accessibilité

- Aménager la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz
- Développer les liaisons douces
- Favoriser les liaisons interquartiers

Orientation 5. Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et paysager

- Préserver les paysages et le patrimoine naturel ligérien, réservoir de biodiversité
- Favoriser le maintien des corridors écologiques sur la commune
- Préserver les zones humides
- Veiller à une bonne gestion des eaux potables, usées et pluviales
- Prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver le patrimoine paysager et bâti

1.3. LES POINTS CLES DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Les pièces réglementaires du PLU sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique, autrement appelé zonage, et écrit).

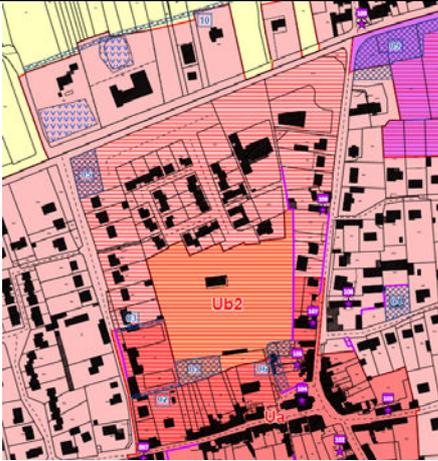
A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cas de la commune de Vair-sur-Loire, 9 OAP portent sur des projets d'habitat, dont 3 sont en extension de l'urbanisation, et 3 OAP sont à vocation économique. Les OAP ont été rédigées, afin :

- de garantir la perméabilité des sites, notamment en développant les cheminements piétons et cyclables ;
- de garantir une meilleure insertion paysagère des futures constructions ;
- de garantir une gestion économe du foncier en imposant un nombre minimum de logements sur chaque site dédié à l'habitat.

Sur le règlement graphique, les espaces de projet sont représentés par une trame hachurée rouge renvoyant à une OAP. Les zones concernées sont les suivantes :

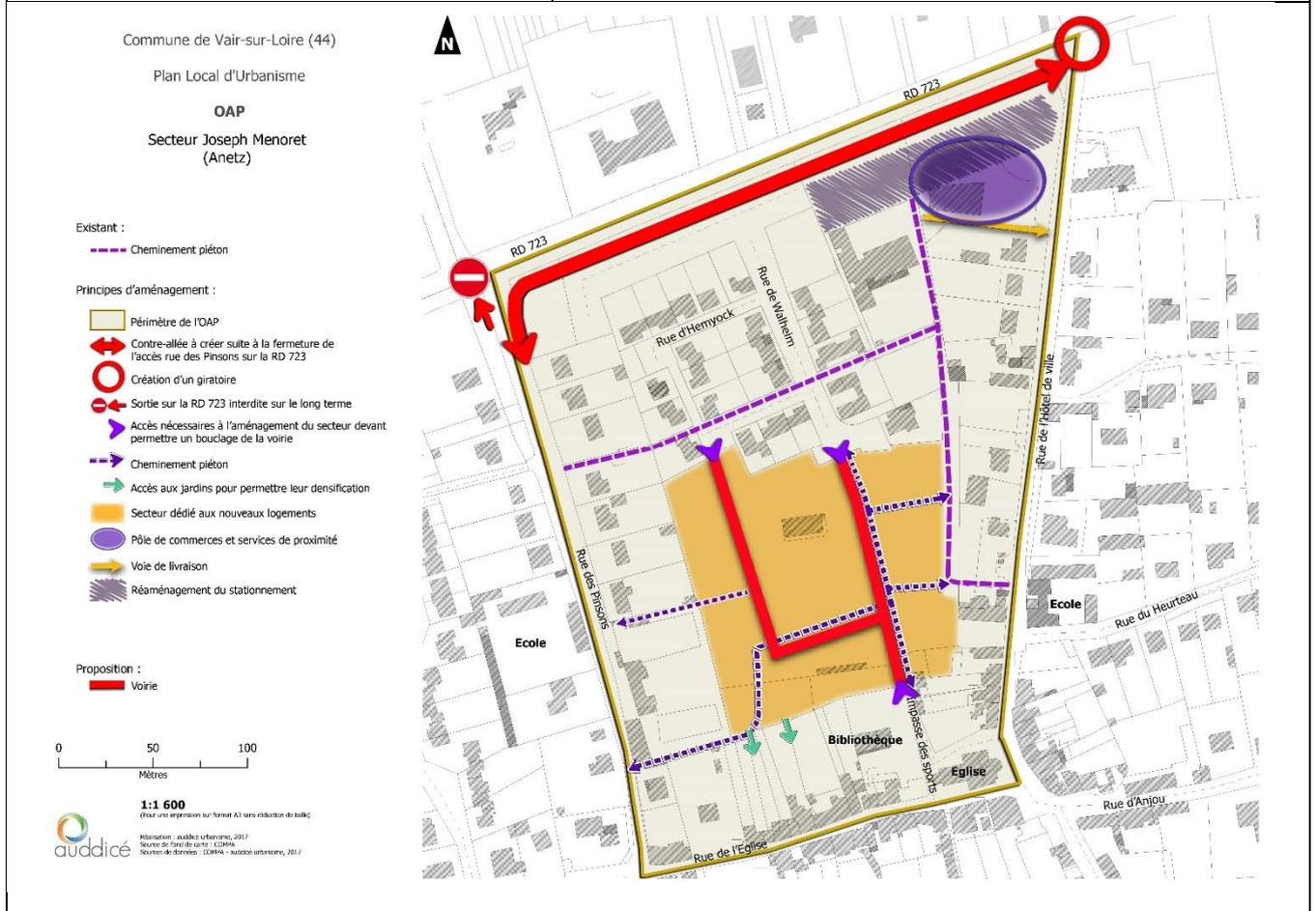
Représentation sur le règlement | **Extrait de l'OAP**



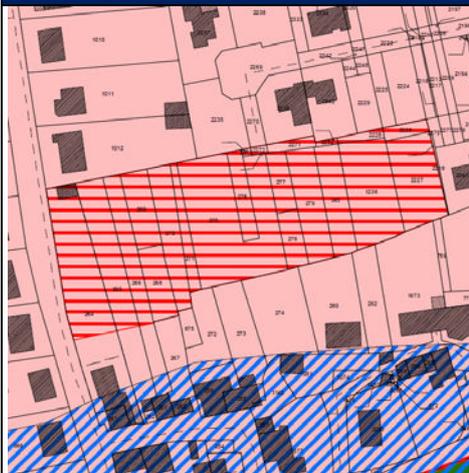
Précisions :

L'OAP s'étend sur une surface de 8,6 ha dont 1,9 ha dédié à l'habitat où il sera prévu de construire au minimum 35 logements et de permettre la construction de 10 logements sociaux. La création d'habitats collectifs et mitoyens sera recherchée. En outre, cette OAP vise à renforcer les Vitrites de Loire en accueillant de nouvelles activités et commerces.

L'OAP aura pour objectif de désenclaver le site et d'optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de 18 logements par hectare.



Représentation sur le règlement



Extrait de l'OAP

Précisions :

L'OAP s'étend sur une surface de 0,6 ha dédié à de l'habitat. Il sera prévu de construire au minimum 9 logements soit une densité d'environ 15 logements par hectare. L'OAP aura aussi pour objectif de créer une connexion routière à double sens, un cheminement piéton et 3 places de stationnements pour les visiteurs.

Commune de Vair-sur-Loire (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur Le Renaudeau
Tranche 3
(Anetz)

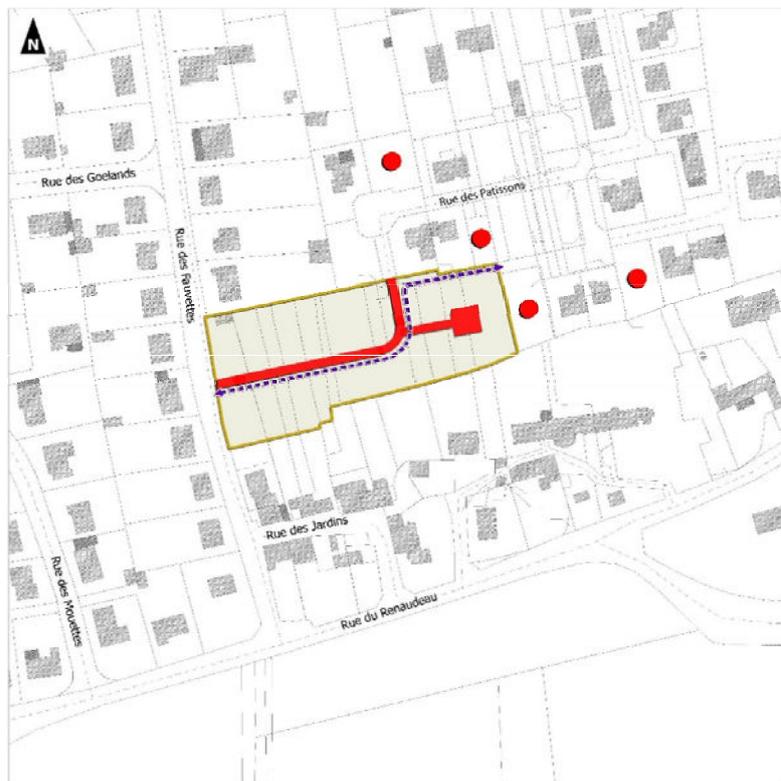
Existant :
● Construction manquante au cadastre

Principes d'aménagement :
■ Périmètre de l'OAP
■ Voie en double sens
➡ Cheminement piéton

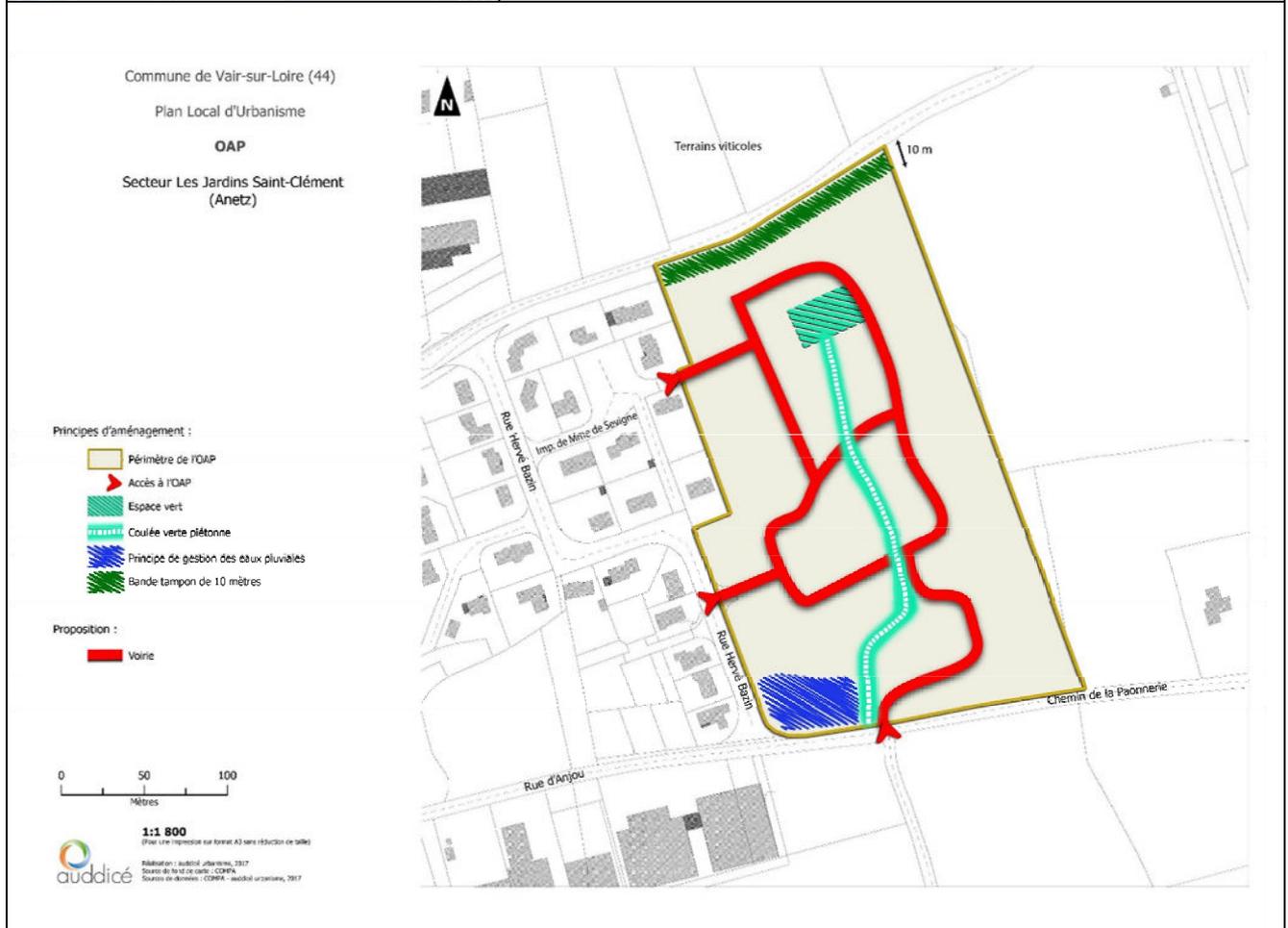
Proposition :
■ Voie en impasse

0 50 100
Mètres

1:1 200
(Pour une impression sur format A2 sans réduction de taille)
Méditerranée - auddicé - urbanisme, 2017
Tous droits réservés - C2016
Source de données : IGN et application interne, 2017



| Représentation sur le règlement | Extrait de l'OAP |
|---|--|
|  | <p>Précisions :</p> <p>L'OAP s'étend sur une surface de 5,5 ha dont 5,3 dédiés à de l'habitat. Il sera prévu de construire au minimum 80 logements soit une densité d'environ 15 logements par hectare. 5 logements sociaux sont prévus ainsi que des espaces verts publics qui seront agrémentés d'une coulée verte. 20 places de stationnements répondront aux besoins des visiteurs.</p> |

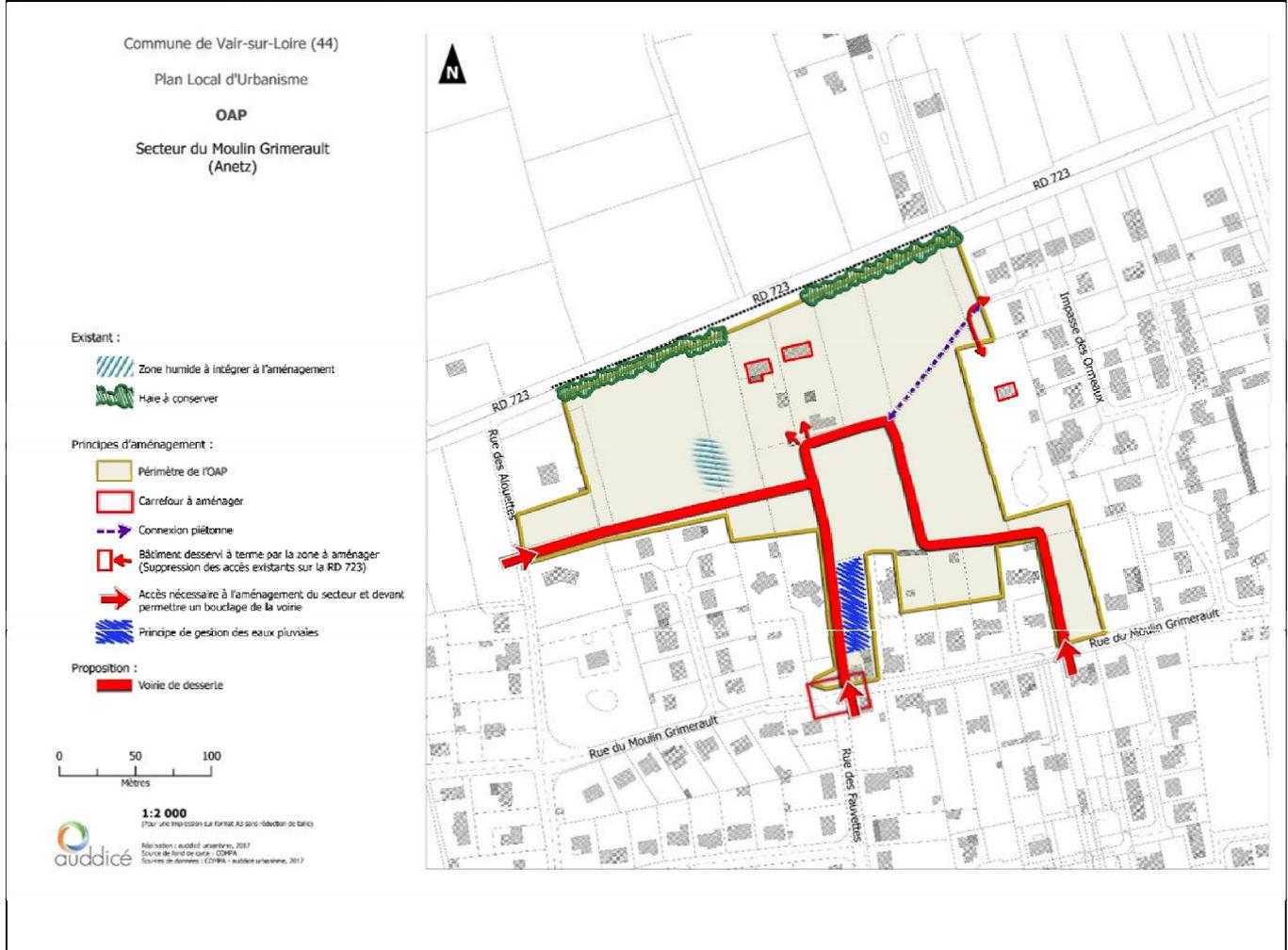


Représentation sur le règlement **Extrait de l'OAP**

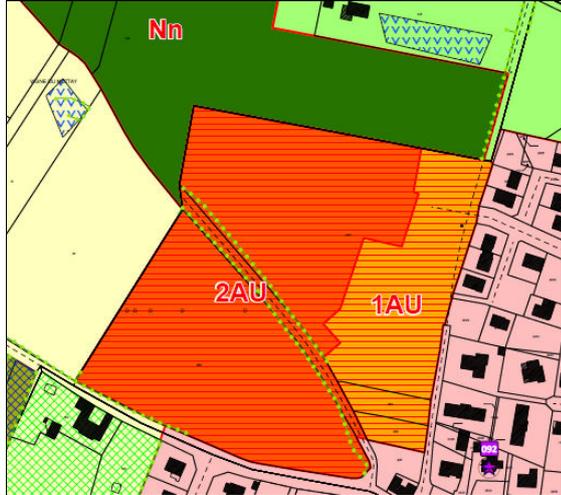


Précisions :

L'OAP s'étend sur une surface de 4,09 ha entièrement dédiée à de l'habitat. Il sera prévu de construire au minimum 47 logements soit une densité d'environ 15 logements par hectare (en excluant dans le calcul de densité la marge de recul de la RD 723). L'OAP porte également sur l'aménagement d'un carrefour, des accès, des connexions piétonnes et 12 places de stationnements pour les visiteurs.

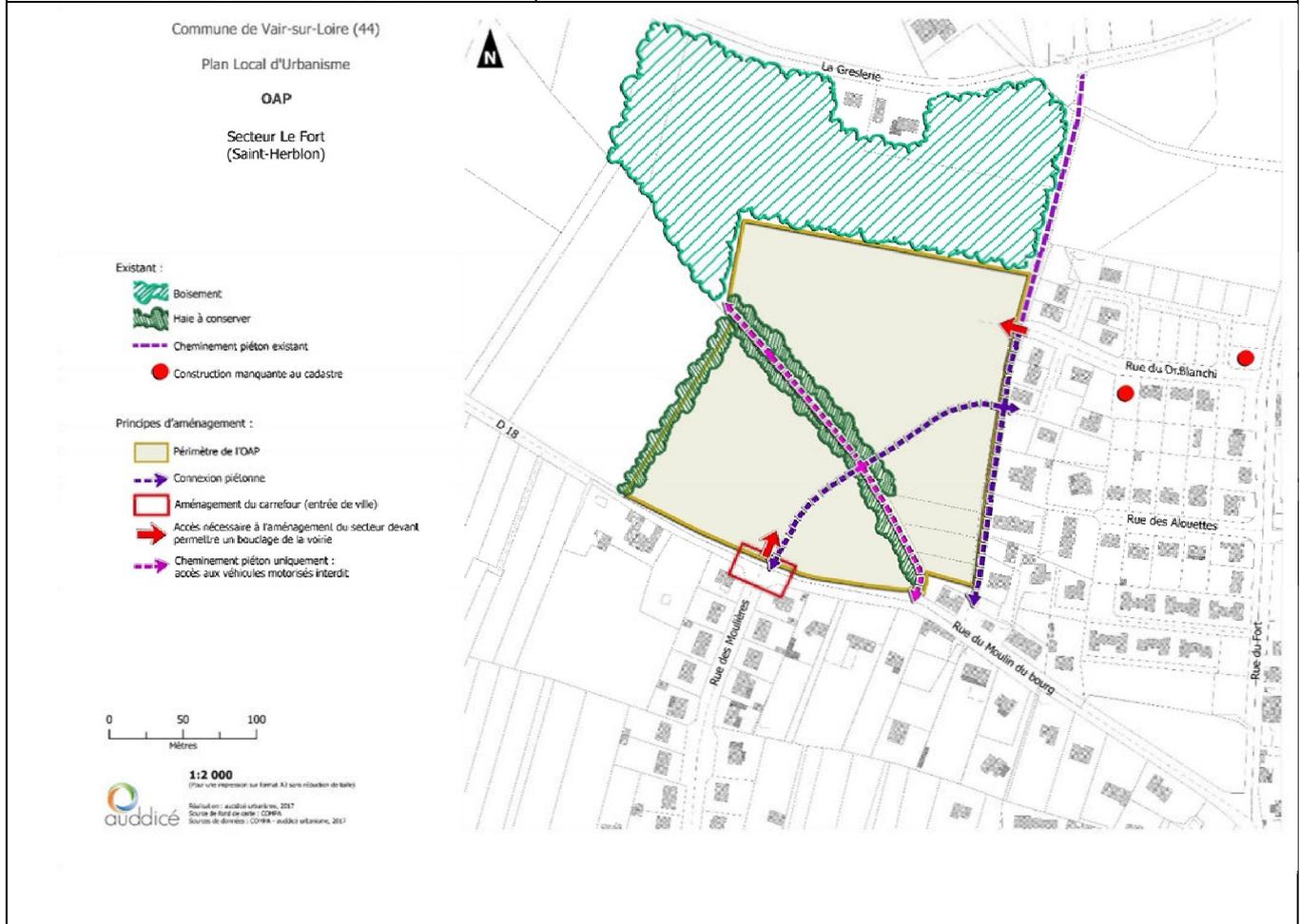


Représentation sur le règlement Extrait de l'OAP



Précisions :

L'OAP s'étend sur une surface de 4,7 ha entièrement dédiée à de l'habitat. Il sera prévu de construire au minimum 71 logements soit une densité d'environ 15 logements par hectare. L'aménagement du site se fera par le biais d'une connexion automobile, la création d'accès et de 18 places de stationnements. L'OAP préserve également la voie douce centrale bordée de haie.



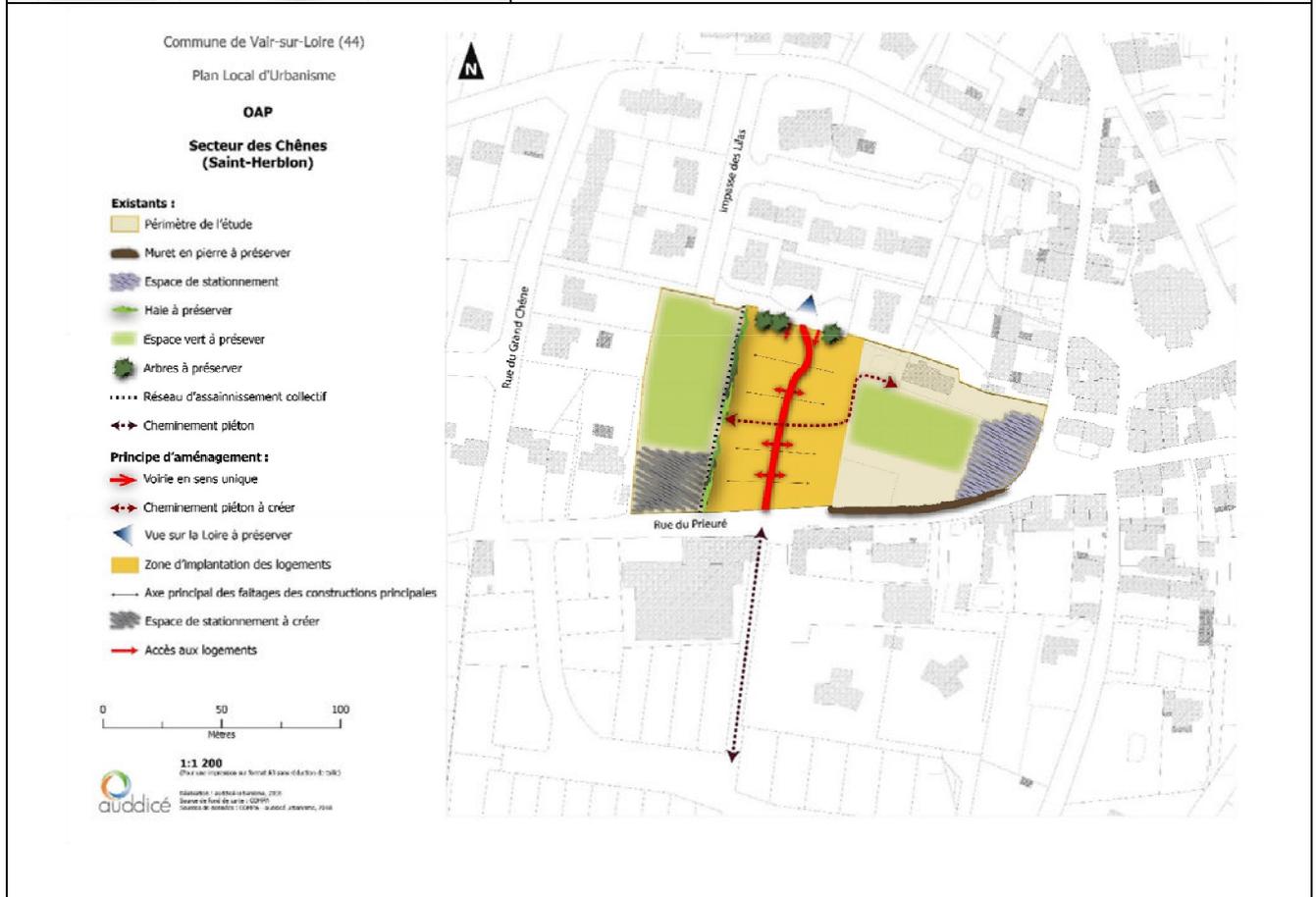
Représentation sur le règlement



Extrait de l'OAP

Précisions :

L'OAP s'étend sur une surface de 1,14 ha dont 0,4 dédié à de l'habitat. Il sera prévu de construire au minimum 8 logements soit une densité d'environ 20 logements par hectare. L'aménagement du site portera sur la création de stationnements, d'une connexion piétonne, et d'une voirie en sens unique. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère du site.



| Représentation sur le règlement | Extrait de l'OAP |
|---|---|
|  | <p>Précisions :</p> <p>L'OAP s'étend sur une surface de 1,03 ha dédiée à de l'habitat. Il sera prévu de construire au minimum 15 logements soit une densité d'environ 15 logements par hectare. L'OAP prévoit un bouclage par la voirie et des accès depuis les fonds de jardin.</p> |

Commune de Vair-sur-Loire (44)
Plan Local d'Urbanisme

OAP
Secteur Rue de la Blanchère
(Saint-Herblon)

Existant :

- Chemin piéton

Principes d'aménagement :

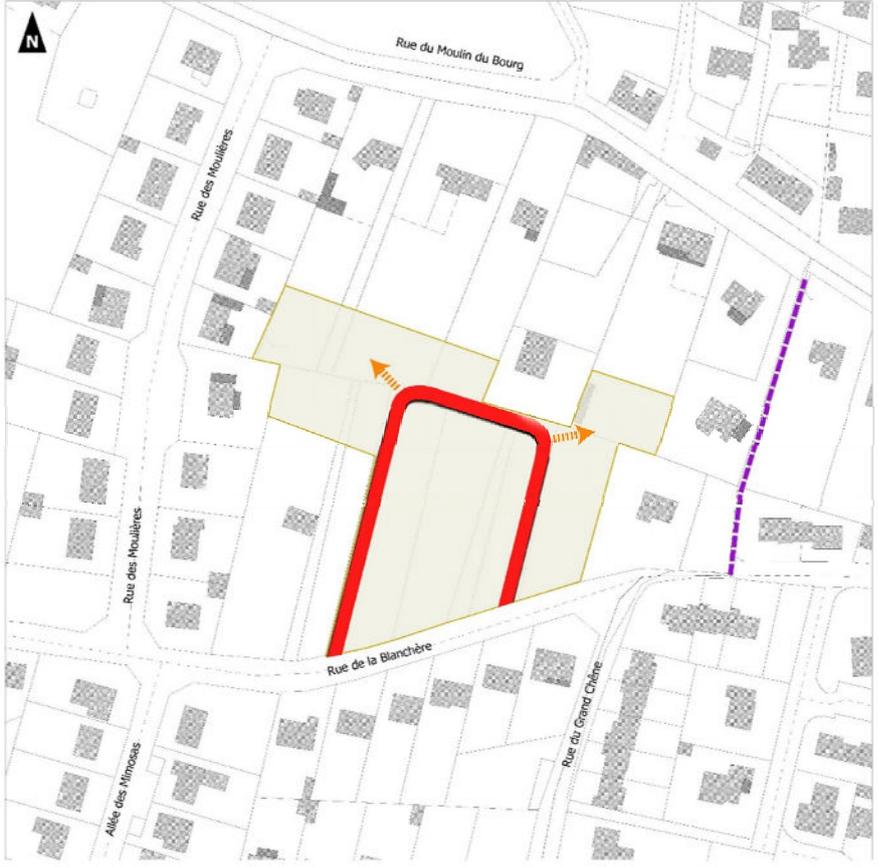
- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▬ Voirie
- Accès pour densifier les arrières de jardins

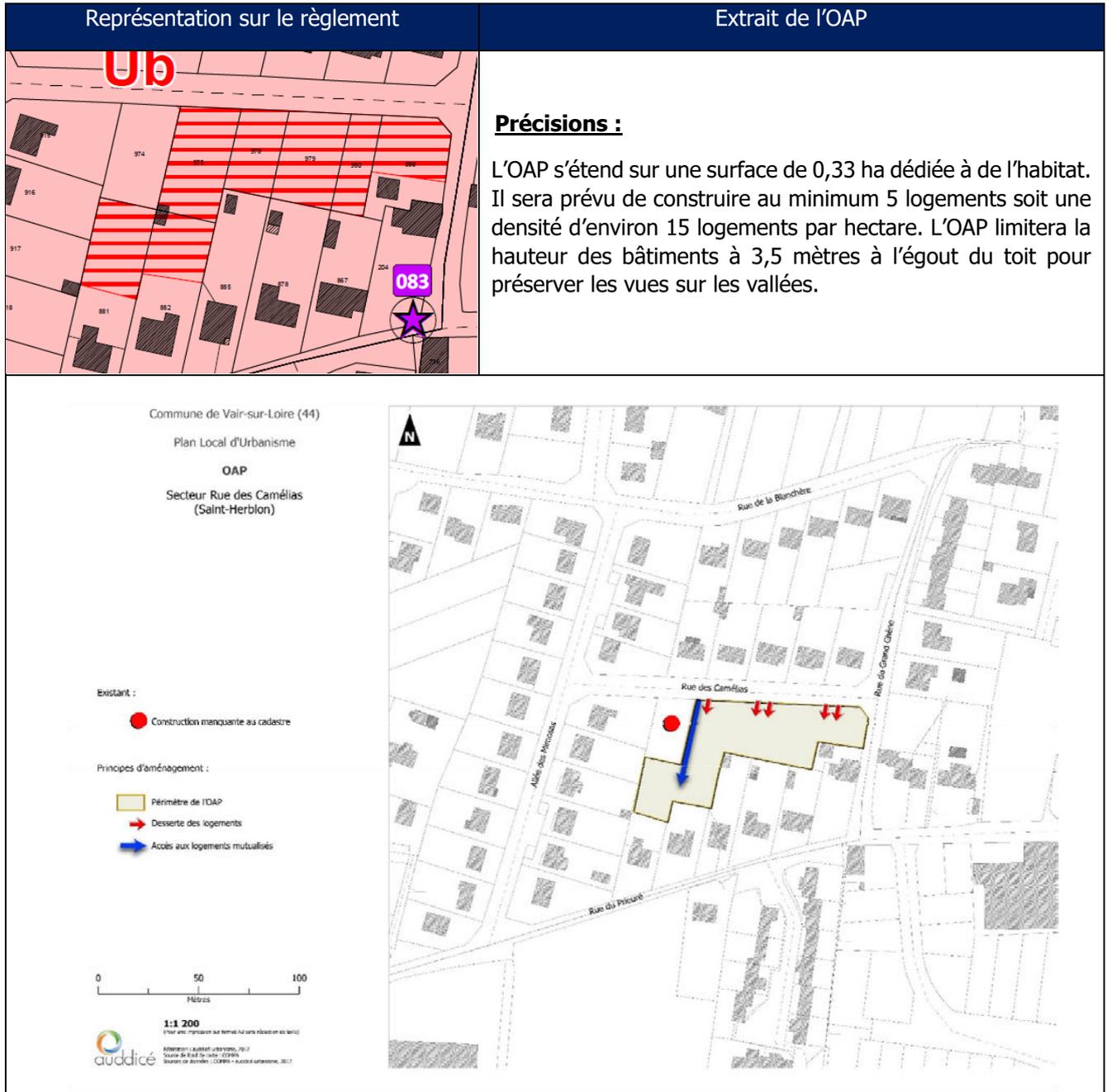
0 50 100
Mètres

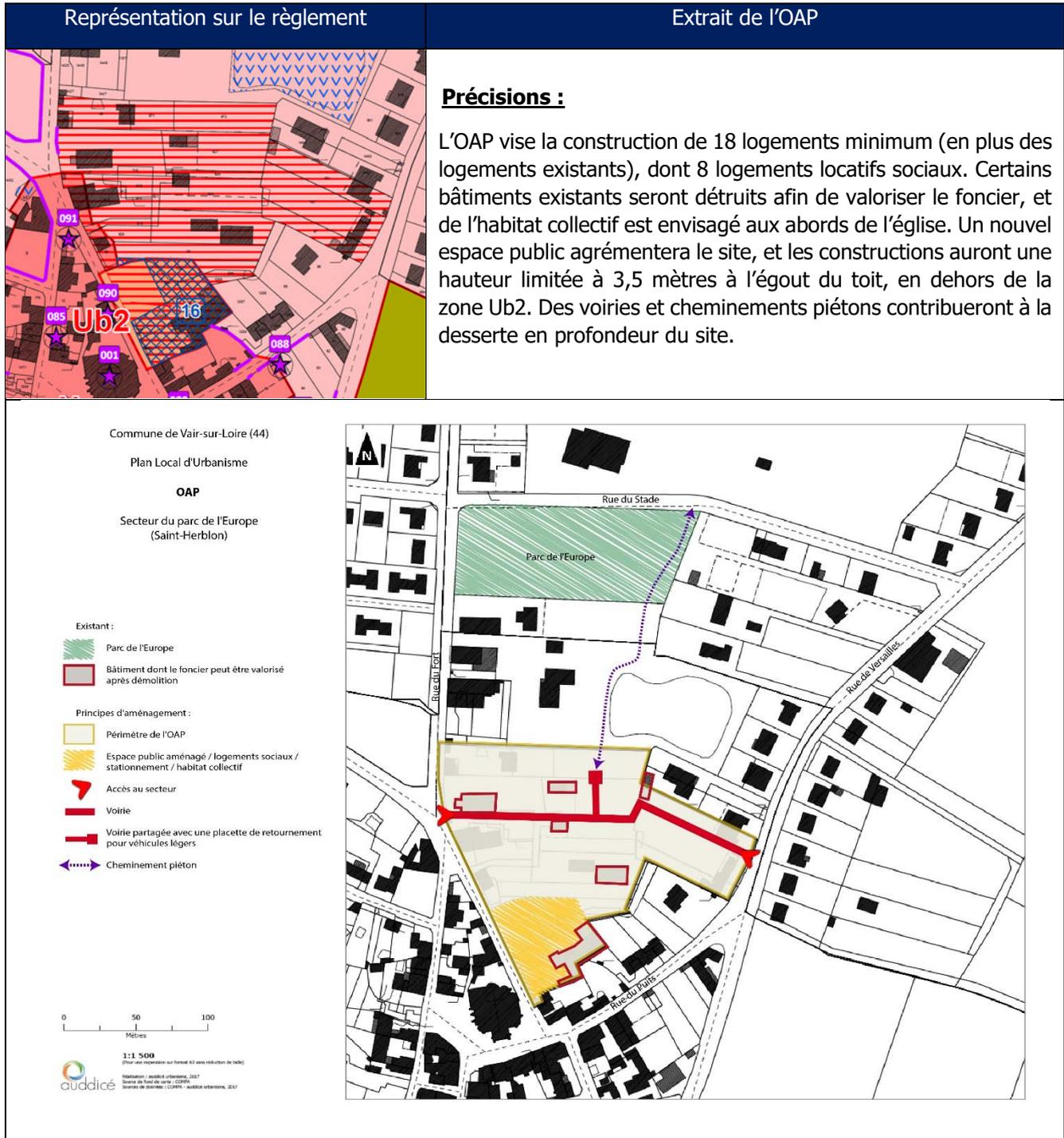
1:1 100
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

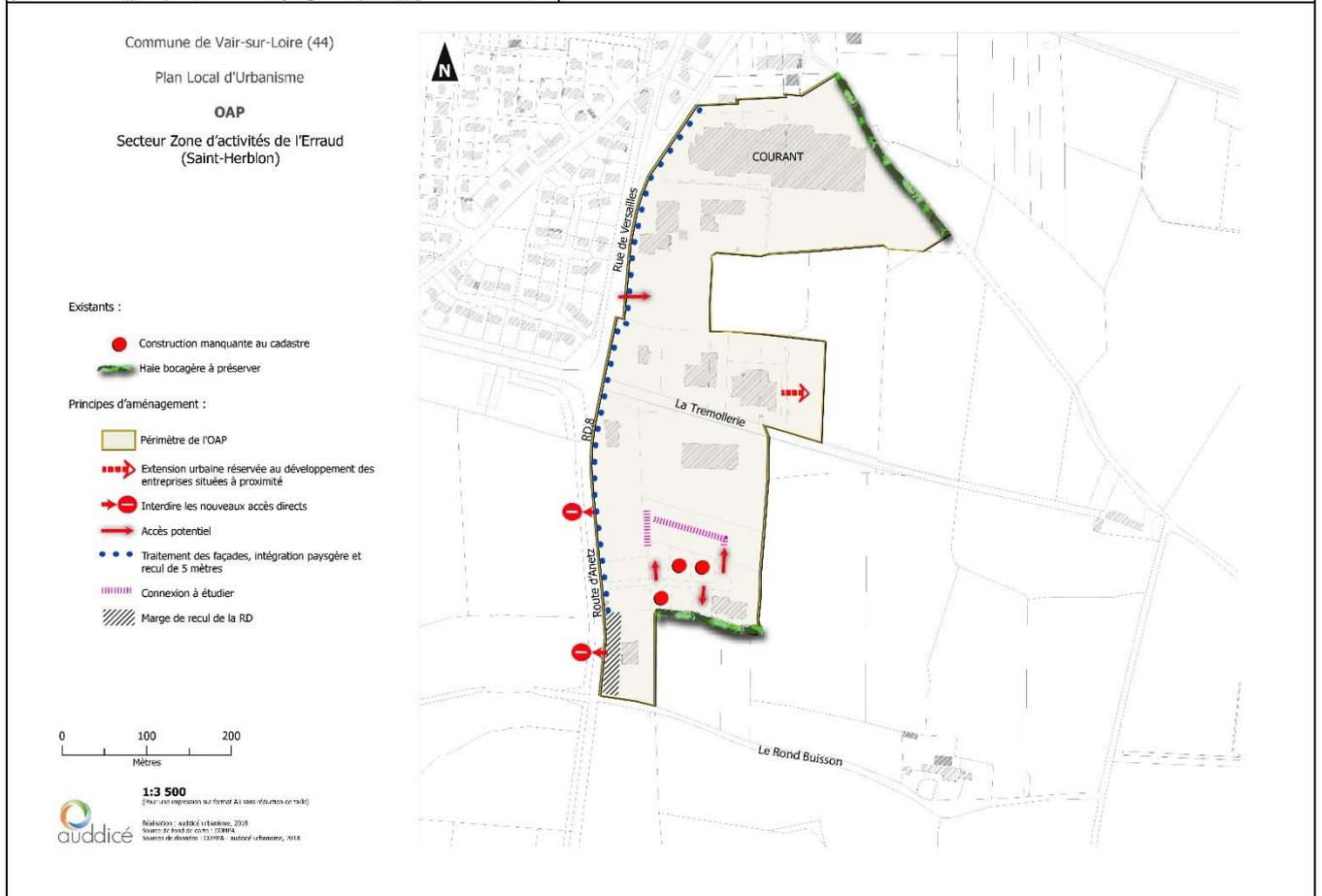
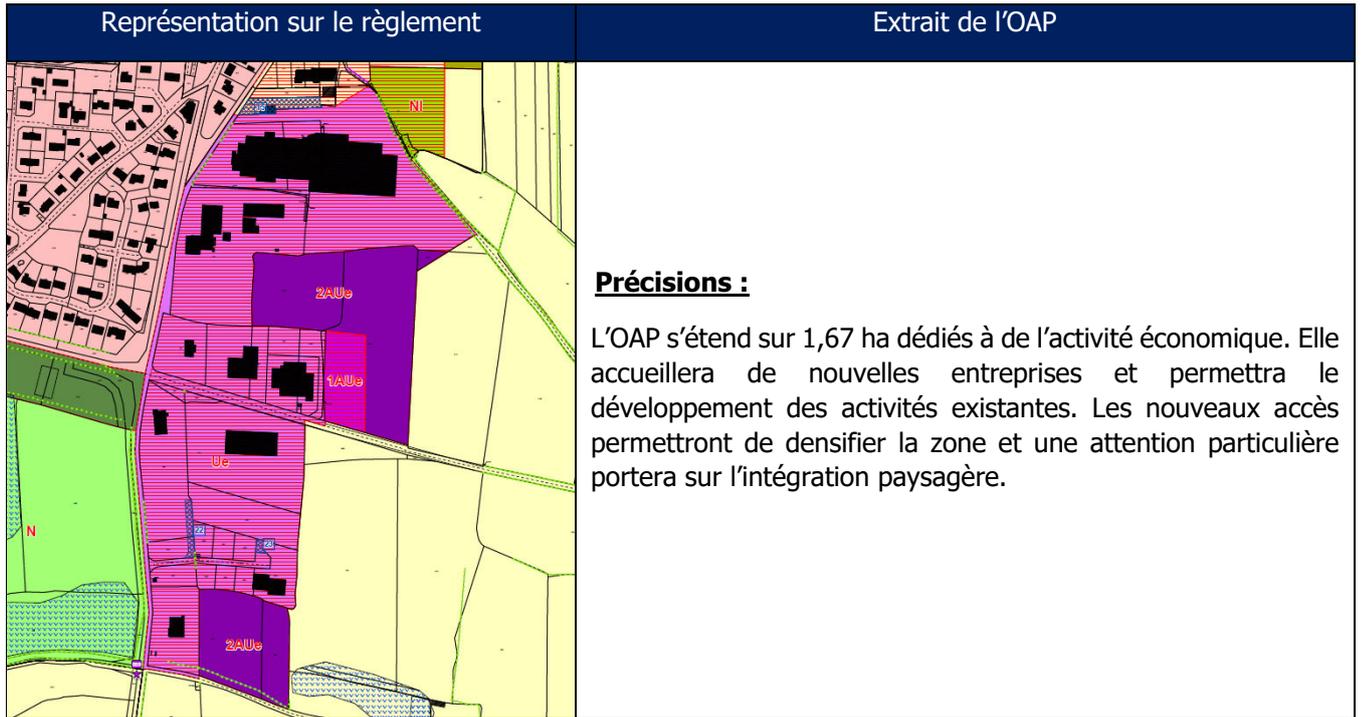
Élaboration : Auddicé Urbanisme, 2017
Scalage de fond de carte : IGN
Sources de données : CC-BY-SA, Auddicé Urbanisme, 2017

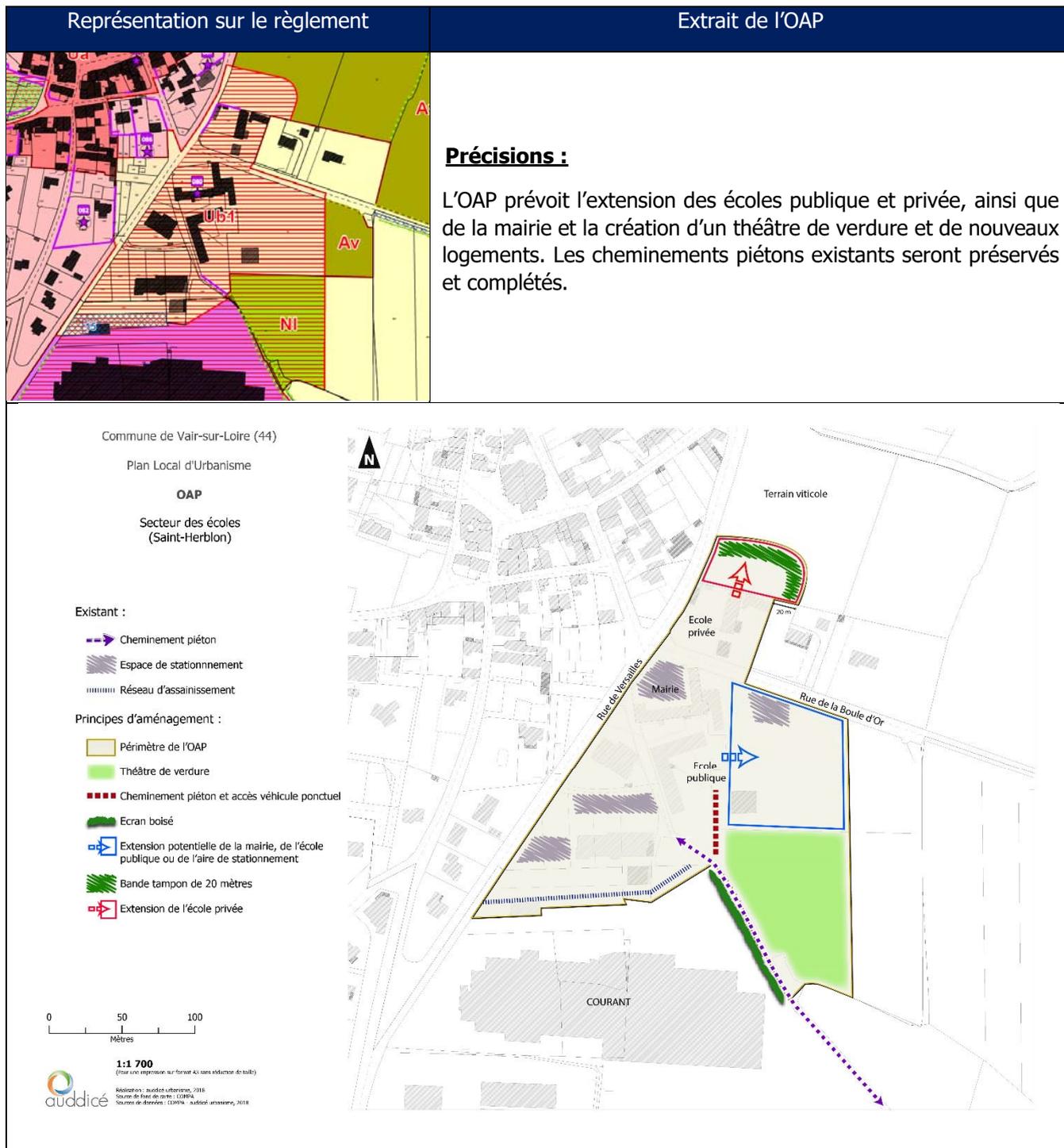


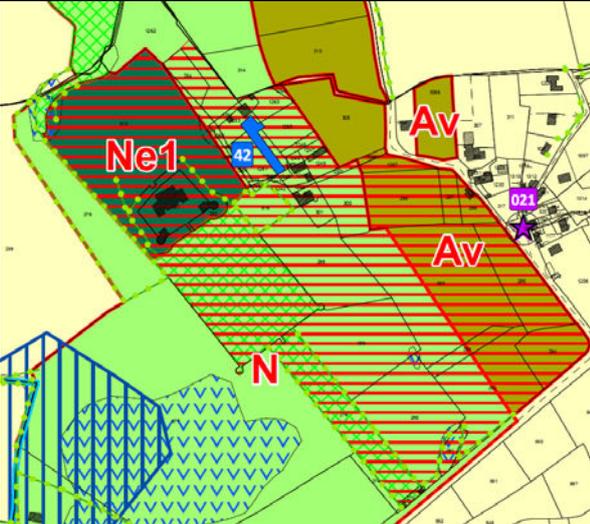










| Représentation sur le règlement | Extrait de l'OAP |
|---|---|
|  | <p>Précisions :</p> <p>L'OAP prévoit la création d'une contre-allée, et ainsi de limiter les entrées et sorties depuis l'allée du château.</p> |

Commune de Vair-sur-Loire (44)
Plan Local d'Urbanisme
OAP
Secteur du Château de Vair

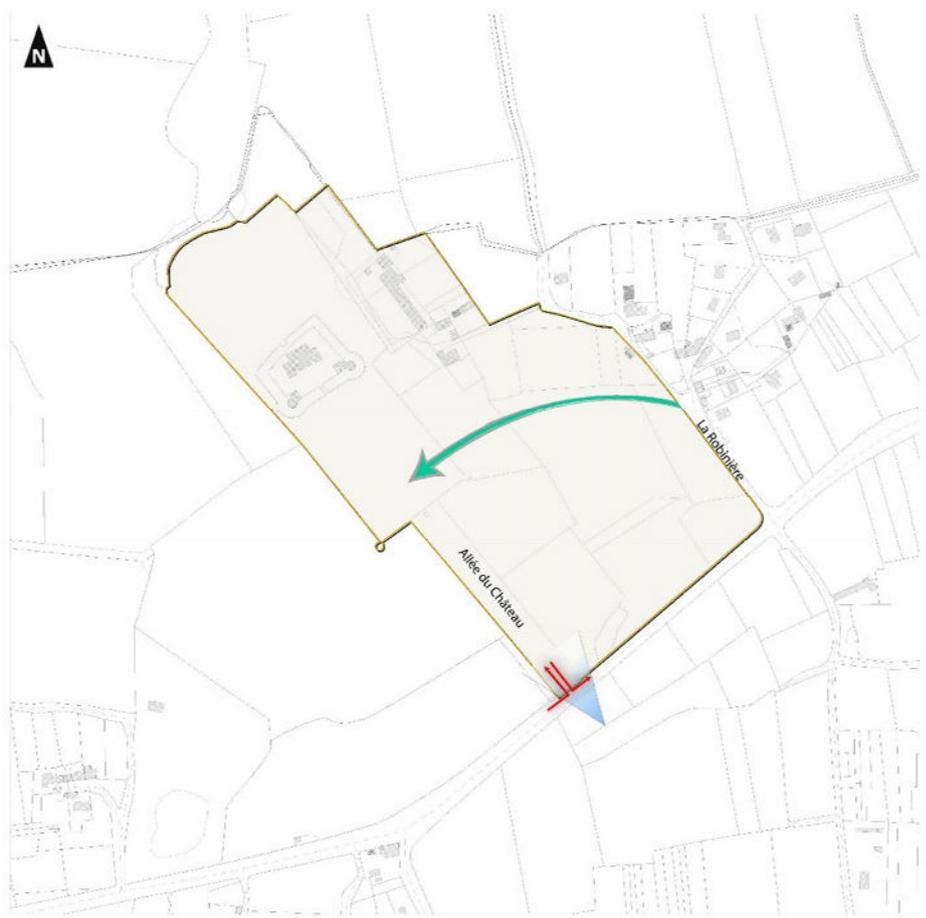
Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Créer une contre allée pour desservir le Château de Vair
-  Conserver la perspective sur le Château
-  Limiter les entrées et sorties depuis l'allée du Château

0 50 100
Mètres

1:3 200
(Pour une impression sur format A3 avec réduction de taille)
Élaborateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données carto : COPRI
Sources de données : COPPIA - auddicé urbanisme, 2018





B. Le règlement

Par traduction du PADD, le règlement délimite les zones suivantes :

| | |
|---|--|
|  | Ua : Secteur urbain historique |
|  | Ub : Secteur urbain récent |
|  | Ub1 : Secteur urbain récent à mixité |
|  | Ub2 : Secteur urbain récent dense |
|  | Ue : Secteur urbain destiné aux activités |
|  | Ui : Secteur urbain destiné aux |
|  | 1AU : Zone à urbaniser à vocation |
|  | 1AUe : Zone à urbaniser destinée aux activités |
|  | 2AU : Zone à urbaniser à long terme à vocation |
|  | 2AUe : Zone à urbaniser à long terme à vocation |
|  | A : Zone agricole |
|  | Ae : Secteur agricole destiné aux activités isolées |
|  | Ah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le comblement des dents creuses au sein des hameaux |
|  | Av : Secteur agricole à vocation viticole |
|  | N : Zone naturelle |
|  | Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées |
|  | Ne1 : Secteur naturel destiné aux activités isolées du Château de Vair |
|  | Nf : Secteur naturel couvert par un document de gestion durable du boisement |
|  | Ni : Secteur naturel destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique |
|  | Ni1 : Secteur naturel destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive et culturelle ou touristique ou pour les énergies renouvelables |
|  | Nn : Secteur naturel à préserver de toutes constructions |
|  | Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés |

Les zones se divisent en quatre groupes :

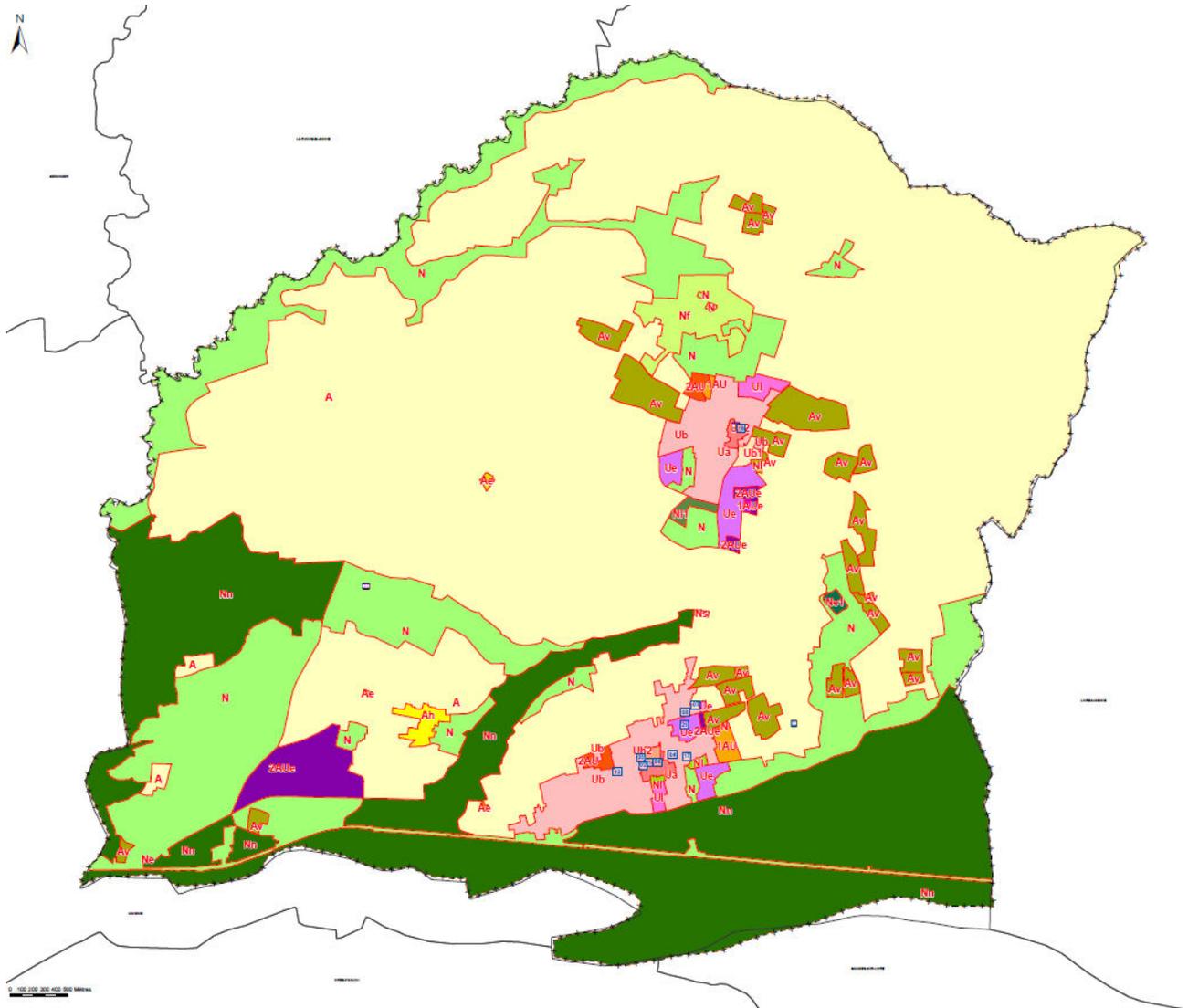
- La zone urbaine, U, qui correspond aux tissus urbains des centres-bourgs ;
- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole. Cette dernière se compose notamment deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limités) permettant la consolidation du hameau de Méron (Ah) et le développement des pension canines et de l'entreprise Chevaux (Ae). Elle compte également un secteur Av qui préserve les terres en AOC.
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme par exemple les boisements, les vallées et les zones humides. La zone N se compose également de STECAL qui permettent la création d'équipement de loisirs ou des aménagements sur le site de la station d'épuration, dans le bourg d'Anetz et pour la création d'un théâtre de verdure. Certains sous-secteurs admettent également l'évolution des activités économiques présentes (château de Vair et restaurant de Bel Air) ;
- La zone d'urbanisation future, 1AU et 2AU à vocation d'habitat ou d'activités économiques.

Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur. Le tableau ci-dessous résume l'usage du sol :

| Zone/Secteur | Portée du classement |
|-------------------|--|
| Ua = 7,0 ha | Secteur urbain historique |
| Ub = 136,4 ha | Secteur urbain récent |
| Ub1 = 3,7 ha | Secteur urbain récent à mixité fonctionnelle |
| Ub2 = 2,2 ha | Secteur urbain récent dense |
| Ue = 31,0 ha | Secteur urbain destiné aux activités économiques |
| UI = 9,1 ha | Secteur urbain destiné aux équipements |
| 1AU = 6,8 ha | Zone à urbaniser à vocation d'habitat |
| 1AUe = 0,6 ha | Zone à urbaniser destinée aux activités économiques |
| 2AU = 7,0 ha | Zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle |
| 2AUe = 50,4 ha | Zone à urbaniser à long terme à vocation économique |
| A = 2838,4 ha | Zone agricole |
| Ae = 1,6 ha | Secteur agricole destiné aux activités isolées |
| Ah = 9,3 ha | Secteur agricole où les nouvelles constructions de logements sont autorisées |
| Av = 122,1 ha | Secteur agricole à vocation viticole |
| N = 741,3 ha | Zone naturelle |

| | |
|------------------|--|
| Ne = 0,2 ha | Secteur naturel destiné aux activités isolées |
| Ne1 = 2,7 ha | Secteur naturel destiné aux activités isolées du Château de Vair |
| NI = 2,9 ha | Secteur naturel destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique |
| NI1 = 4,3 ha | Secteur naturel destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive et culturelle ou touristique ou pour les énergies renouvelables |
| Nf = 43,3 ha | Secteur naturel correspondant à un espace forestier doté d'un plan de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier |
| Nn = 904,7 ha | Secteur naturel à préserver de toutes constructions |
| Ns = 0,6 ha | Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolées |

Le règlement graphique est le suivant :



En plus de ces zones et secteurs, le règlement applique également les prescriptions supplémentaires qui sont présentées dans le tableau suivant :

| Extrait du zonage | Précisions |
|--|--|
|  ***** | <p>Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Mur ou muret identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Les éléments repérés par une étoile violette représentent un patrimoine protégé que les élus ont souhaité mettre en avant et qui caractérise le cadre de vie. Les linéaires violets représentent des murs protégés par le règlement du PLU.</p> | |
|    | <p>Arbre identifié au titre de l'article L151-23</p> <p>Cours d'eau identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Haie ou alignement d'arbres identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Les éléments repérés par une étoile verte représentent un arbre que les élus ont souhaité protéger. Les éléments protégés par un linéaire vert représentent les haies que la commune souhaite protéger afin de favoriser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, tout comme les cours d'eau identifiés par un linéaire bleu.</p> | |
|  | <p>Parc paysager identifié au titre de l'article L151-19</p> |
| <p>Les éléments protégés représentent des parcs paysagers que la commune souhaite protéger afin de préserver les paysages et le patrimoine.</p> | |
|   | <p>Zone urbanisée inondable identifiée au titre des articles R. 151-34 et R. 151-31 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Champ d'expansion des crues identifié au titre des articles R. 151-34 et R. 151-31 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Les secteurs identifiés représentent un risque potentiel d'inondation. Ces trames risque renvoient à l'application du PPRi en vigueur sur le territoire.</p> | |
|  | <p>Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Les zones humides identifiées par le PLU de Vair-sur-Loire correspondent aux zones humides inventoriées par la COMPA et à celles identifiées par l'étude de caractérisation de zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLU de Vair-sur-Loire, d'Anetz et de l'étude sur la zone d'activités des Merceries</p> | |
|  | <p>Périmètres d'attente de projet définis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Un périmètre d'attente est une servitude inscrite au règlement qui permet de figer les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.</p> | |
|  | <p>Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées, une trame de protection a été ajoutée sur les chemins de randonnée mis en avant par le PDIPR. Cette trame a aussi une vocation informative.</p> | |
|  | <p>Périmètre de protection de la canalisation de gaz au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme</p> |
| <p>Pour information à la population, le périmètre de protection de la canalisation de gaz, qui est une servitude d'utilité publique (SUP – SUP1), est présente sur le zonage rappelant ainsi qu'un règlement particulier s'applique aussi sur cette zone.</p> | |

| | |
|---|---|
|  | Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme |
| Les éléments repérés sont apposés sur des parcelles dont la collectivité (Communes, Communauté de Communes ou département) n'est pas propriétaire, mais dont elle souhaiterait faire l'acquisition pour réaliser un projet d'intérêt général. | |
|  | Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme |
| Cette trame renvoie aux OAP. | |
|  | Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme |
| Les éléments repérés avec un numéro représentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Leur localisation avec une photographie des bâtiments en question est précisée en annexe du règlement écrit. | |

2. MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENE

2.1. ANALYSE THEMATIQUE

L'analyse thématique permet de décrire les mesures prises dans le PLU selon les différents enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

| | | |
|---|---|--|
| Le milieu physique | L'artificialisation des sols depuis 1950 | Etat initial : Impact majeur |
| | | Mesures : - définition des volumes à urbaniser en fonction des besoins, - densités à 15 logements par ha dans les OAP, - densification des zones d'activités existantes. |
| | | Surface des zones à urbaniser : 64,8 ha (dont 57,4 ha en 2AU) Impact résiduel fort |
| | Le réchauffement climatique depuis les années 1990 | Etat initial : Impact fort |
| Mesures : - développement des liaisons douces, - rapprochement des habitations et des équipements et des emplois, - protection des parcs. | | |
| Impact résiduel modéré | | |

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| La ressource en eau | Le traitement des eaux usées | Etat initial : Impact faible |
| | | Mesures : - limitation des installations d'assainissement non-collectif. |
| | | Impact résiduel faible |
| | La gestion des eaux pluviales | Etat initial : Impact fort |
| | | Mesures : - limitation de l'imperméabilisation des sols. |
| | | Impact résiduel faible |
| | La qualité de l'eau potable | Etat initial : Impact faible |
| | | Mesures : - constructibilité limitée au sein du périmètre de captage des eaux potables, - les changements de destination autorisés sous condition d'une proximité avec le réseau d'eau potable. |
| | | Impact résiduel faible |

| | | |
|--|--|---|
| Les risques naturels et technologiques | Le risque radon | Etat initial : Impact modéré |
| | | Mesures : - les mesures possibles du PLU sont limitées. |
| | | Impact résiduel modéré |
| | Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau | Etat initial : Impact majeur |
| | | Mesures : - les zones à urbaniser sont situées en dehors des zones inondables, - peu de changements de destination en zone inondable, - limitation des obstacles à l'écoulement des eaux dans les champs d'extension des crues, - encadrement des activités pouvant s'installer en zone inondable. |
| | | Impact résiduel modéré |
| | | Etat initial : Impact majeur |
| | Le risque d'inondation par remontée de nappe | Mesures : - les zones à urbaniser sont situées préférentiellement en dehors des secteurs à sensibilité forte (sauf le Sud de Jardin de Saint-Clément et la zone d'activité de l'Erraud). |
| | | Impact résiduel modéré |
| | Le risque de transport de marchandises dangereuses | Etat initial : Impact fort |
| | | Mesures : - les secteurs à urbaniser sont éloignés de l'autoroute et de la voie ferrée, - les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont éloignées de la canalisation de gaz, - les zones à urbaniser à proximité de la RD 723 sont classées en 2AU. |
| | | Impact résiduel faible |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| La gestion de l'énergie | Le développement des énergies renouvelables | Etat initial : Impact faible |
| | | Mesures : - des densités importantes sont imposées afin de faciliter la gestion des réseaux d'énergie - soutien aux énergies renouvelables et autorisation de création de parcs photovoltaïques sur l'ancien site de la station d'épuration de Saint-Herblon. |
| | | Impact résiduel positif |

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Les pollutions et les nuisances | La présence de sites BASIAS | Etat initial : Impact modéré |
| | | Mesures : <ul style="list-style-type: none"> - les zones à urbaniser sont situées en dehors des sites Basias, - sur les sites Basias, le zonage interdit les nouveaux logements, au cas contraire la maîtrise du projet est portée par la collectivité. |
| | | Impact résiduel faible |
| | Deux ICPE situées dans le bourg d'Anetz | Etat initial : Impact modéré |
| | | Mesures : <ul style="list-style-type: none"> - créer un zonage adapté aux ICPE, - éviter le rapprochement des habitations et des ICPE. |
| | | Impact résiduel faible |
| | Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport | Etat initial : Impact majeur |
| | | Mesures : <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs à urbaniser sont éloignés de l'autoroute et de la voie ferrée, - les zones à urbaniser à proximité de la RD 723 sont classées en 2AU. |
| | | Impact résiduel modéré |

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Le paysage et le patrimoine | La disparition progressive des haies bocagères | Etat initial : Impact modéré |
| | | Mesures : <ul style="list-style-type: none"> - le PLU identifie les haies à préserver. |
| | | Impact résiduel faible |
| | La richesse du patrimoine bâti | Etat initial : Impact faible |
| | | Mesures : <ul style="list-style-type: none"> - le PLU identifie les éléments du patrimoine bâti, les parcs paysagers et certains murs à préserver, - le PLU autorise les changements de destinations sur certains bâtiments ayant un caractère architectural remarquable, - le PLU autorise de nouvelles constructions aux abords du château de Vair afin de développer l'activité de réception qui a permis sa rénovation. |
| | | Impact résiduel positif |
| | L'étalement linéaire et les entrées de ville peu qualitatives | Etat initial : Impact majeur |
| | | Mesures : <ul style="list-style-type: none"> - définition stricte des zones urbaines, - un étalement linéaire est uniquement possible à l'Est du bourg de Saint-Herblon pour des équipements publics |
| | | Impact résiduel positif |

La biodiversité et le patrimoine naturel

Pour limiter l'impact sur la biodiversité et le patrimoine naturel des mesures d'évitement (ME), de réduction (MR) et de compensation (MC) ont été mises en place dans le PLU.

La déclinaison réglementaire de ces mesures sont présentées ci-dessous

Mesure d'évitement :

ME : Protection au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme des haies identifiées à enjeux modérés ou identifiées comme un corridor écologique.

ME : Classement en secteur Nn l'espace boisé situé au nord du bourg de Saint-Herblon

ME : Classement en zone A ou en zone N de certains secteurs à enjeux modérés et forts

ME : Dans certaines OAP préservation des continuités écologiques boisées et arbustives

ME : Protection au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme des zones humides identifiées.

Mesure de réduction :

MR : Dans certaines OAP l'intégration d'aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

MR : Dans certaines OAP implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

MR : Limitation de l'imperméabilisation des sols à 70% ou 80%

MR : Pour les plantations, privilégier des essences locales

MR : Sur le secteur NI1, limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 200 m²

MR : Dans l'OAP du Moulin Grimerault, création d'une marge de recul vis-à-vis de la RD 723 à déterminer lors de l'ouverture du site à l'urbanisation.

MR : Dans l'OAP du Moulin Grimerault, application du principe Eviter/Réduire/Compenser la zone humide identifiée dans l'OAP

2.2. ANALYSE SECTORIELLE

L'évaluation environnementale a permis d'analyser chaque zone à urbaniser afin d'estimer les impacts sur de leur urbanisation. Lorsque les impacts ont été jugés majeurs ou forts, des mesures ont été mises en place :

- Des mesures d'évitement (ME) ;
- Des mesures de réduction (MR) ;
- Des mesures de compensation (MC).

Sur le PLU de Vair-sur-Loire, 6 secteurs ont été ouverts à l'urbanisation :

- La zone d'activités des Merceries ;
- Le secteur du Fort ;
- Le secteur du Moulin Grimerault ;
- Le secteur Jardin de Saint-Clément ;
- L'extension pour la zone d'activités de l'Erraud ;
- L'extension pour la zone d'activités de la Fontaine.

2.3. SYNTHÈSE RELATIVE A L'INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Les mesures d'évitement et de réduction permettent d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif sur l'ensemble des parcelles. A cet effet, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Ainsi, le projet de PLU n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, situés sur et/ou aux abords immédiats du territoire communal de Vair-sur-Loire.