

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

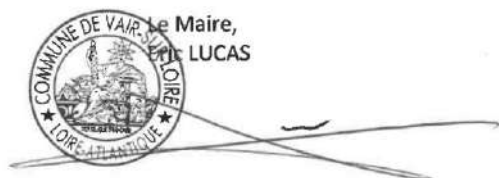


**Tome 2 du rapport de présentation
Justification des choix et évaluation
environnementale**

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

TABLE DES MATIERES	2
I – ANALYSE FONCIERE	6
1. LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2009	6
2. LE BILAN DU PLU DE SAINT-HERBLON DE 2008	14
1. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2008 DE SAINT-HERBLON	14
2. LES SURFACES CONSOMMEES DANS LE PLU DE SAINT-HERBLON	20
3. LE BILAN DU PLU DE PLU D'ANETZ DE 2017	22
4. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES	25
II – JUSTIFICATION DU PADD	33
1. RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES	33
OBJECTIF 1. RECHERCHER UNE COMPLEMENTARITE ENTRE LES DEUX POLARITES, ANETZ ET ST HERBLON EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES	33
OBJECTIF 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PROJETER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS	33
OBJECTIF 3. PRESERVER ET OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE PARTICIPANT AU CADRE DE VIE DES HABITANTS	34
OBJECTIF 4. ASSURER DES FORMES URBAINES DENSES COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAUX D'ENERGIES	34
OBJECTIF 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	34
2. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	35
OBJECTIF 1. CONSOLIDER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES	35
OBJECTIF 2. DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE STRATEGIQUE DES MERCERIES	35
OBJECTIF 3. PERENNISER LES ENTREPRISES ISOLEES DES ZONES D'ACTIVITES	38
OBJECTIF 4. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES	38
OBJECTIF 5. AFFIRMER LA CROISSANCE DU TOURISME NOTAMMENT LIE A LA LOIRE	38
3. RECHERCHER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT	39
OBJECTIF 1. AFFICHER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE	39
OBJECTIF 2. MOBILISER LE POTENTIEL AU SEIN DU TISSU URBAIN	42
OBJECTIF 3. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ESSENTIELLEMENT DANS LES DEUX CENTRALITES	43
OBJECTIF 4. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS	43
OBJECTIF 5. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL	44
4. RENFORCER L'ACCESSIBILITE	44
OBJECTIF 1. AMENAGER LA RD 723 AU NIVEAU DU BOURG D'ANETZ	44
OBJECTIF 2. DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES	45
OBJECTIF 3. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS	45
5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	46
OBJECTIF 1. PRESERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE NATUREL LIGERIE, RESERVOIR DE BIODIVERSITE	46
OBJECTIF 2. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE	46
OBJECTIF 3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES	47
OBJECTIF 4. VEILLER A UNE BONNE GESTION DES EAUX POTABLES, USEES ET PLUVIALES	47

OBJECTIF 5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION.....	47
OBJECTIF 6. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI	48
6. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	48
III – JUSTIFICATION DES OAP.....	55
1. PRESENTATION DES SECTEURS.....	55
1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT.....	55
2. LES OAP DEDIEES AUX EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES	59
2. LE SECTEUR JOSEPH MENORET.....	60
3. LE SECTEUR LE RENAUDEAU.....	61
4. LE SECTEUR JARDIN SAINT-CLEMENT	62
5. LE SECTEUR DU MOULIN GRIMERAULT.....	64
6. LE SECTEUR LE FORT.....	66
7. LE SECTEUR PARC DES CHENES.....	67
8. LE SECTEUR RUE DE LA BLANCHERE	68
9. LE SECTEUR RUE DES CAMELIAS	69
10. LE SECTEUR DU PARC DE L'EUROPE	70
11. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'ERRAUD	71
12. LE SECTEUR DES ECOLES.....	72
13. LE SECTEUR DU CHATEAU DE VAIR.....	73
IV – JUSTIFICATION DU REGLEMENT.....	74
1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	74
2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT	75
3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	75
1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES	75
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES	76
3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	100
4. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES	100
5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	100
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	100
7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	100
8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	101
4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT	102
1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITES	102
2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	102
3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	102
5. LA ZONE URBAINE	103

1.	JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	104
2.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	109
6.	LES ZONES A URBANISER	115
1.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	116
2.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	118
7.	LES ZONES AGRICOLES.....	120
1.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	121
2.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	124
8.	LES ZONES NATURELLES.....	127
1.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	128
2.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	133
9.	BILAN DES SURFACES	136
V – ZOOM SUR LE CHOIX DES STECAL		137
1. LE SECTEUR AE		138
2. LE SECTEUR AH		139
3. LE SECTEUR NE		140
4. LE SECTEUR NL.....		141
5. LE SECTEUR NS		143
V - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....		145
1. INTRODUCTION SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		145
1.	RAPPEL DES TEXTES.....	145
2.	LE PROCESSUS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	146
2. ANALYSE THEMATIQUE		147
1.	LE MILIEU PHYSIQUE	149
2.	LE RESSOURCE EN EAU.....	152
3.	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	155
4.	LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	163
5.	LA GESTION DE L'ENERGIE.....	170
6.	LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....	172
7.	LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE :.....	177
3. ANALYSE SECTORIELLE		178
1.	LA ZONE D'ACTIVITES DES MERCERIES	179
2.	LE SECTEUR DU FORT.....	181
3.	LE SECTEUR DU MOULIN GRIMERAULT.....	183
4.	LE SECTEUR JARDIN SAINT-CLEMENT.....	185
5.	LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FONTAINE.....	187
6.	LA ZONE D'ACTIVITES DE L'ERRAUD.....	189

VI – IMPACT AGRICOLE	191
1. IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES	191
1. IMPACT SUR LES TERRES CLASSEES EN AOC	196
2. IMPACT SUR LES PRATIQUES AGRICOLES	198
1. LIMITER LE RAPPROCHEMENT DES HABITATIONS AVEC LES TERRES EXPLOITEES	198
2. LIMITER LE RAPPROCHEMENT DES HABITATIONS AVEC LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	199
VII – LES INDICATEURS D’EVALUATION	204
1. L’INDICATION DES CIBLES A EVALUER	204
2. LES INDICATEURS D’EVALUATION	204

I – ANALYSE FONCIERE

Avant l'élaboration de son PLU, la commune des Vair-sur-Loire était couverte par le PLU de Saint-Herblon approuvé le 13 octobre 2008 et du PLU d'Anetz approuvé le 13 mars 2017. Le PLU de Saint-Herblon, datant de 2008 a connu plusieurs modifications :

- une modification en 13 septembre 2010 ayant pour but de faire évoluer le règlement et de créer de nouveaux emplacements réservés.
- Une modification le 27 février 2012 afin de modifier ponctuellement quelques points du règlement.

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ». Pour réaliser cet exercice, les surfaces artificialisées depuis 2009, soit 1 an après l'élaboration du PLU de Saint-Herblon ont été analysées. Les données, vues aériennes, entre 2006 et 2008 n'étaient pas disponibles. **Au total 19,97 ha ont été artificialisés entre 2009 et 2018 sur la commune de Vair-sur-Loire.**

1. LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2009

L'analyse de l'artificialisation des sols entre 2009 et 2018 s'est basée sur l'étude de la photo aérienne de 2009.

15,10 ha ont été artificialisés avec une vocation d'habitat. L'étalement urbain concerne essentiellement des opérations groupées réalisées dans le bourg d'Anetz (lotissement rue des Potimarrons, lotissement rue d'Hemyock). L'étalement urbain est également visible dans les hameaux où l'urbanisation linéaire, le long de voie a été très importante.

Lotissement rue des Potimarrons en 2009



Lotissement rue des Potimarrons en 2018



Lotissement rue d'Hemyock en 2009

Lotissement rue d'Hemyock en 2018



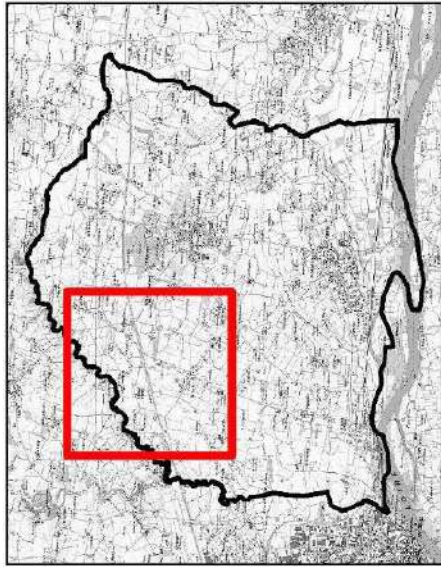
Concernant les surfaces artificialisées depuis 2009, dédiées aux activités économiques elles représentent 4,23 ha qui se répartissent de la manière suivante ;

- 3,07 ha pour les activités agricoles
- 0,24 ha pour du commerce
- 0,92 ha pour d'autres activités économiques.

L'urbanisation propre aux activités économiques concerne **l'installation d'entreprises au sein des zones d'activités** de l'Erraud à Saint-Herblon et rue Pierre Arnaud à Anetz.

0,64 ha a été artificialisé pour la création d'équipements. Ces équipements correspondent à la création de la station d'épuration de Vair-sur-Loire mise en service en 2012.

La consommation foncière depuis 2009 (1/5)



Type d'activité :

-  Habitat
-  Commerce
-  Equipement
-  Activité agricole
-  Autre activité économique



1:12 000

(pour une impression sur format A3 avec réduction de taille)

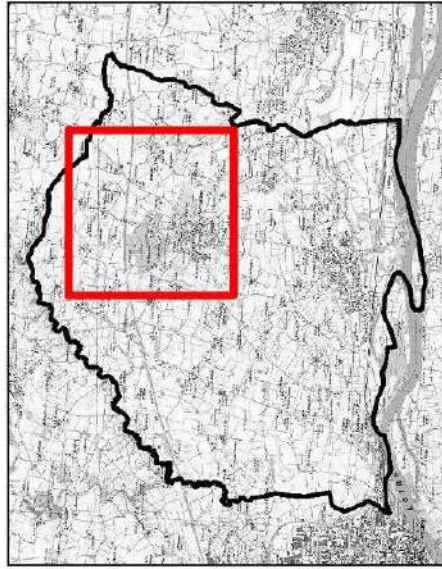
Réalisation : auddicé urbanisme, 2017

Source de données : CDMA

Source de données : COPPA - auddicé urbanisme, 2017



La consommation foncière depuis 2009 (2/5)



Type d'activité :

-  Habitat
-  Commerce
-  Equipement
-  Activité agricole
-  Autre activité économique

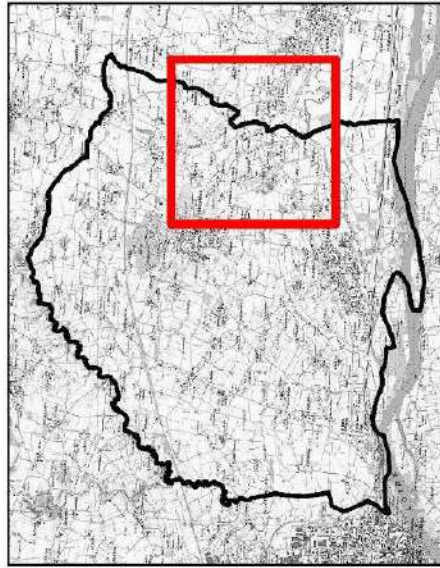


1:12 000

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

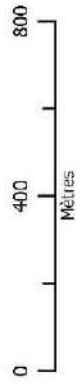
Rédaction : Audidic Urbanisme, 2017
Sources : Plan de cadastre (2014-16)
SOS 2025, 25 Infos - CCFU - Audidic Urbanisme, 2017

La consommation foncière depuis 2009 (3 / 5)



Type d'activité :

-  Habitat
-  Commerce
-  Equipement
-  Activité agricole
-  Autre activité économique



1:12 000

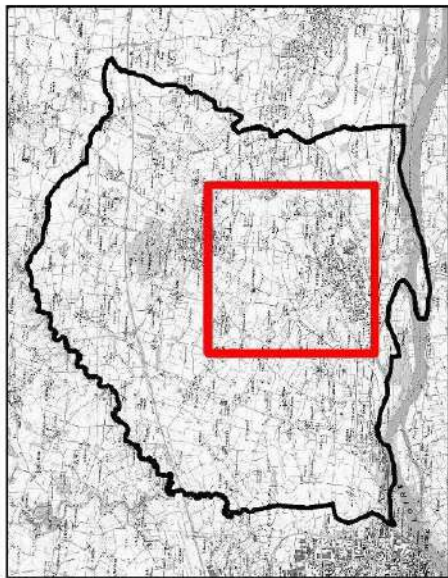
(Pour une impression sur format A3 avec réduction de taille)

Réalisation : auddicé, septembre 2017

Source de l'orthophoto : COPPA

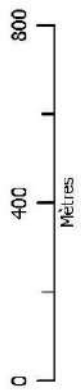
Sources de données : IGN, auddicé, Urbanisme, 2017

La consommation foncière depuis 2009 (4/5)



Type d'activité :

-  Habitat
-  Commerce
-  Equipement
-  Activité agricole
-  Autre activité économique

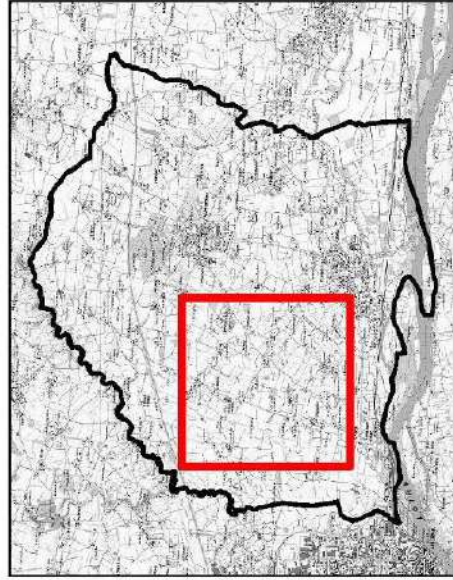


1:12 000

(Par une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Production : août 2017
Source des données : CCMA

La consommation foncière depuis 2009 (5/5)



Type d'activité :

-  Habitat
-  Commerce
-  Equipement
-  Activité agricole
-  Autre activité économique



1:12 000

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Bureau d'Urbanisme, 2017
Source de données cartographiques : COPIA
Sources des données : COPPIV - audit d'urbanisme, 2017



A. Analyse des densités de logements depuis 2009.

Les surfaces urbanisées peuvent être mise en rapport avec le nombre de logements afin d'estimer les densités des opérations de logements.

Entre 2009 et 2018, environ 160 nouveaux logements ont été bâtis sur la commune dont environ 104 dans le bourg d'Anetz et Saint-Herblon. Il existe donc un **rythme de construction d'environ 17,8 logements par an** sur la commune. La densité moyenne dans nouvelles constructions sur cette période est de **10,60 logements par hectare**. La densité des nouvelles constructions varie entre les bourgs et les écarts : dans les écarts la densité est plus faible avec une moyenne de 7,56 logements par hectare, tandis que dans les bourgs, la densité est plus forte avec une moyenne de 13,52 logements par hectare.

	2009 – 2018	
Surface artificialisée (en ha)	19,97 ha	
Dédiée à l'habitat	15,10 ha	
Dédiée aux activités économiques autres qu'agricoles	1,16 ha	
Dédiée à l'activité agricole	3,07 ha	
Dédiée aux équipements	0,64 ha	
Dans le bourg	8,81 ha	
Dans les écarts	11,16 ha	
Nombre de logements	160 logements	
Dans le bourg	104 logements	65 %
Dans les écarts	56 logements	35 %
Densité de logements (logements / ha)	10,60 logements/ha (sur 15,10 ha)	
Dans le bourg	13,52 logements/ha (sur 7,69 ha)	
Dans les écarts	7,56 logements/ha (sur 7,41 ha)	

2. LE BILAN DU PLU DE SAINT-HERBLON DE 2008

1. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2008 DE SAINT-HERBLON

Le PLU de Saint-Herblon datant de 2008 et modifié en 2010 puis en 2012 intégrait **plusieurs zones urbaines (Ua, Uap, Ub, Ue, Ula, Ulb)**

- **La zone Ua** définie dans le PLU de Saint-Herblon comme étant « *secteur du cœur de bourg, déjà urbanisé, à caractère central* ». Cette zone comprend le secteur Uap dans lequel, « *les règles d'implantation sont adaptées afin de permettre la réalisation de projets plus denses* »
- **La zone Ub** que le PLU de Saint-Herblon définit comme étant « *zone d'extension de la zone agglomérée à dominante d'habitat* » ;
- **La zone Ue** définie dans le PLU de Saint-Herblon comme étant « *zone qui regroupe les activités économiques à usage de services, d'artisanat et d'industrie.* » ;
- **La zone Ula** définie dans le PLU de Saint-Herblon comme étant « *destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et les équipements collectifs et d'intérêt général.* »
- **La zone Ulb** définie dans le PLU de Saint-Herblon comme étant « *Zone Ulb destinée à accueillir les activités d'hôtellerie, de restauration et de séminaire* » Cette zone était située en dehors du bourg de Saint-Herblon, aux abords du **hameau du Jarrier**.

Ces zones représentent **100,51 ha.**

Le PLU prévoit, en plus des **disponibilités foncières en zone U, plusieurs zones d'urbanisation future** :

- **La zone 1AUe** que le PLU de Saint-Herblon définit comme étant une « *zone d'extension ouverte à l'urbanisation à vocation économique* »

Cette zone représente **5,41 ha.**

- **La zone 2AU** définie dans le PLU de Saint-Herblon comme étant une « *zone d'extension fermée à l'urbanisation* »

Cette zone représente **80,05 ha.**

Le PLU de Saint-Herblon permet également **des constructions neuves dans les zones Nh1 situées en dehors du bourg**. Ce secteur est défini selon le PLU comme « *Zone d'habitat constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale.*»

Cette zone représente **une surface de 59,61 ha.**

La zone **Nh2 est également un secteur couvrant des zones d'habitat en dehors du bourg**. Dans le PLU de Saint-Herblon il est décrit comme une « *zone des hameaux permettant les réhabilitations et les extensions des constructions existantes* »

Cette zone représente **une surface de 93,73 ha.**

La zone Ni, définie dans le PLU de Saint-Herblon comme une zone naturelle « à vocation de loisirs du bourg » permettait également les constructions neuves mais uniquement à vocation de loisirs.

Cette zone représente une surface de 14,81 ha.

La zone Ns du PLU de Saint-Herblon vise à **protéger les espaces naturels sensibles**. Le PLU de Saint-Herblon la définit comme une « *Zone qui délimite les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou de l'intérêt du paysage* ». Elle comprend une **sous-zone Nsn correspondant au périmètre de protection Natura 2000**.

Cette zone (en incluant le sous-secteur Nsn) représente une surface de 813,89 ha.

Le PLU de Saint-Herblon définit également une **zone Nf** comme une « *zone naturelle destinée aux activités liées à l'exploitation forestière* »

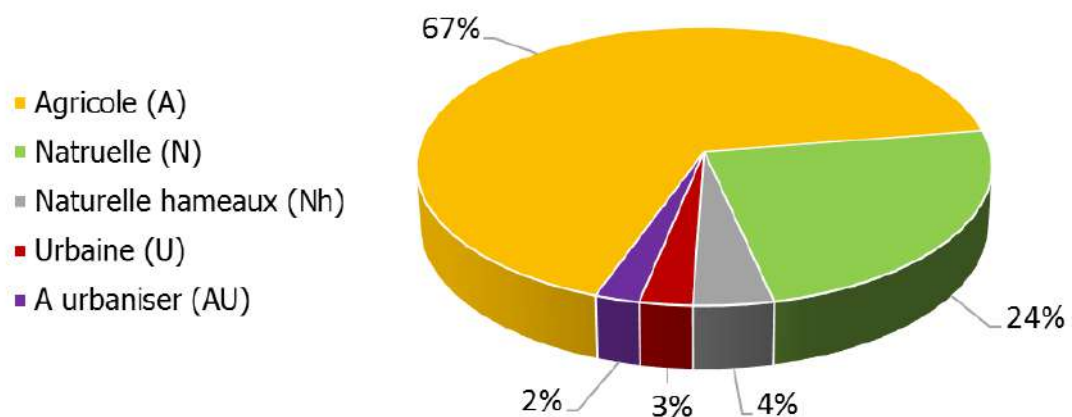
Cette zone représente une surface de 64,14 ha.

La zone A du PLU est dédiée à l'activité agricole. Le PLU la définit comme une « *Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.* »

Elle comprend un sous-secteur Ap « *à vocation agricole où aucune construction n'est autorisée même agricole* »

Cette zone (en incluant le sous-secteur Ap) représente une surface de 2 502,69 ha.


Répartition des surfaces dans le PLU de Saint-Herblon



Zonage du PLU de Saint-Herblon


Partie Nord Ouest










Commune de
Saint Herblon
Loire - Atlantique














(DOCUMENT NON OPPOSABLE)

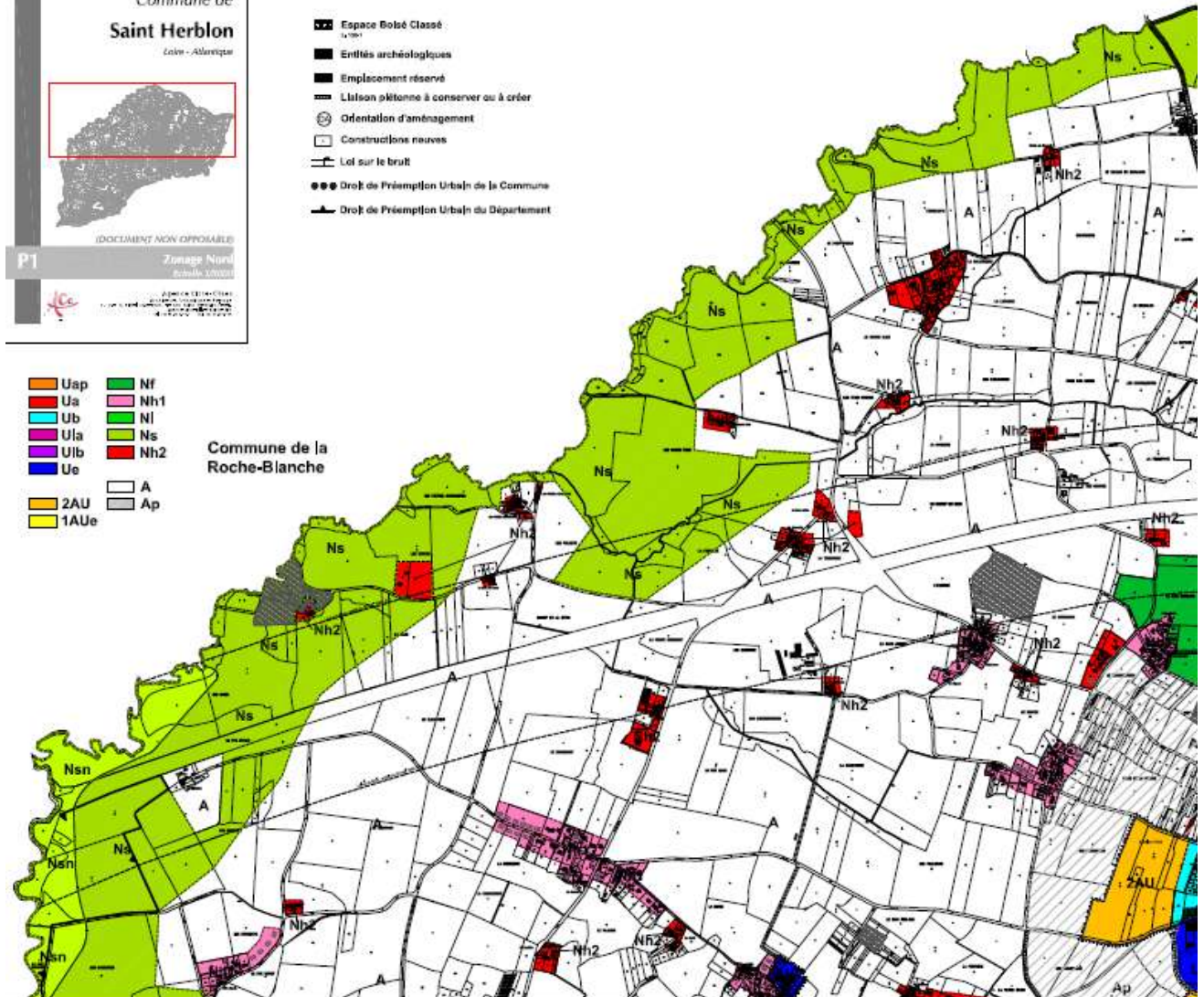
P1 Zonage Partiel
Échelle: 1:10000



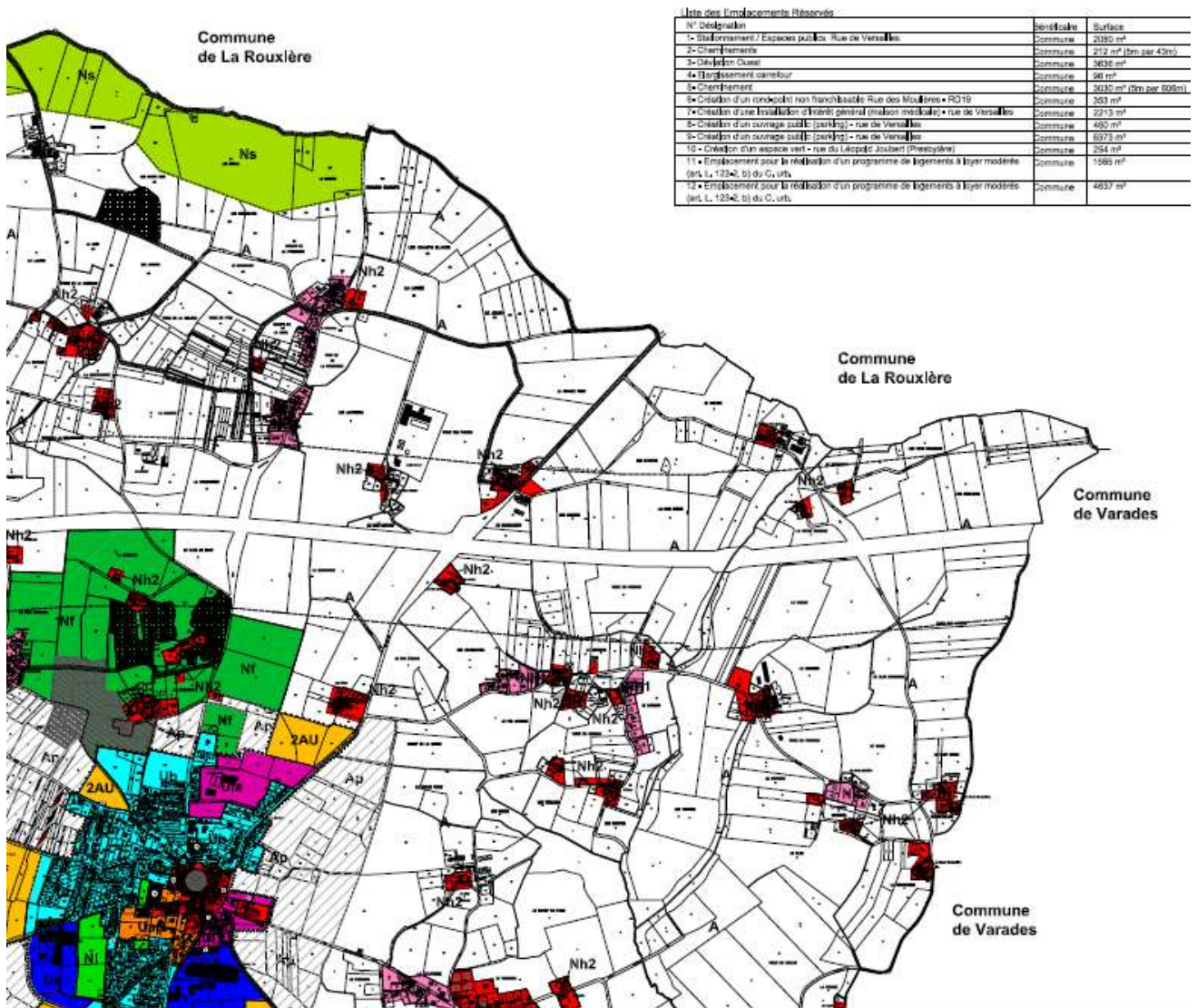
-  Espace Boisé Classé
-  Entités archéologiques
-  Emplacement réservé
-  L'édifice à conserver ou à créer
-  Orientation d'aménagement
-  Constructions neuves
-  Loi sur le bruit
-  Droit de Préemption Urbain de la Commune
-  Droit de Préemption Urbain du Département

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  Uap |  NF |
|  Ua |  Nh1 |
|  Ub |  NI |
|  UJa |  Ns |
|  UJb |  Nh2 |
|  Ue | |
|  2AU |  A |
|  1AUe |  Ap |

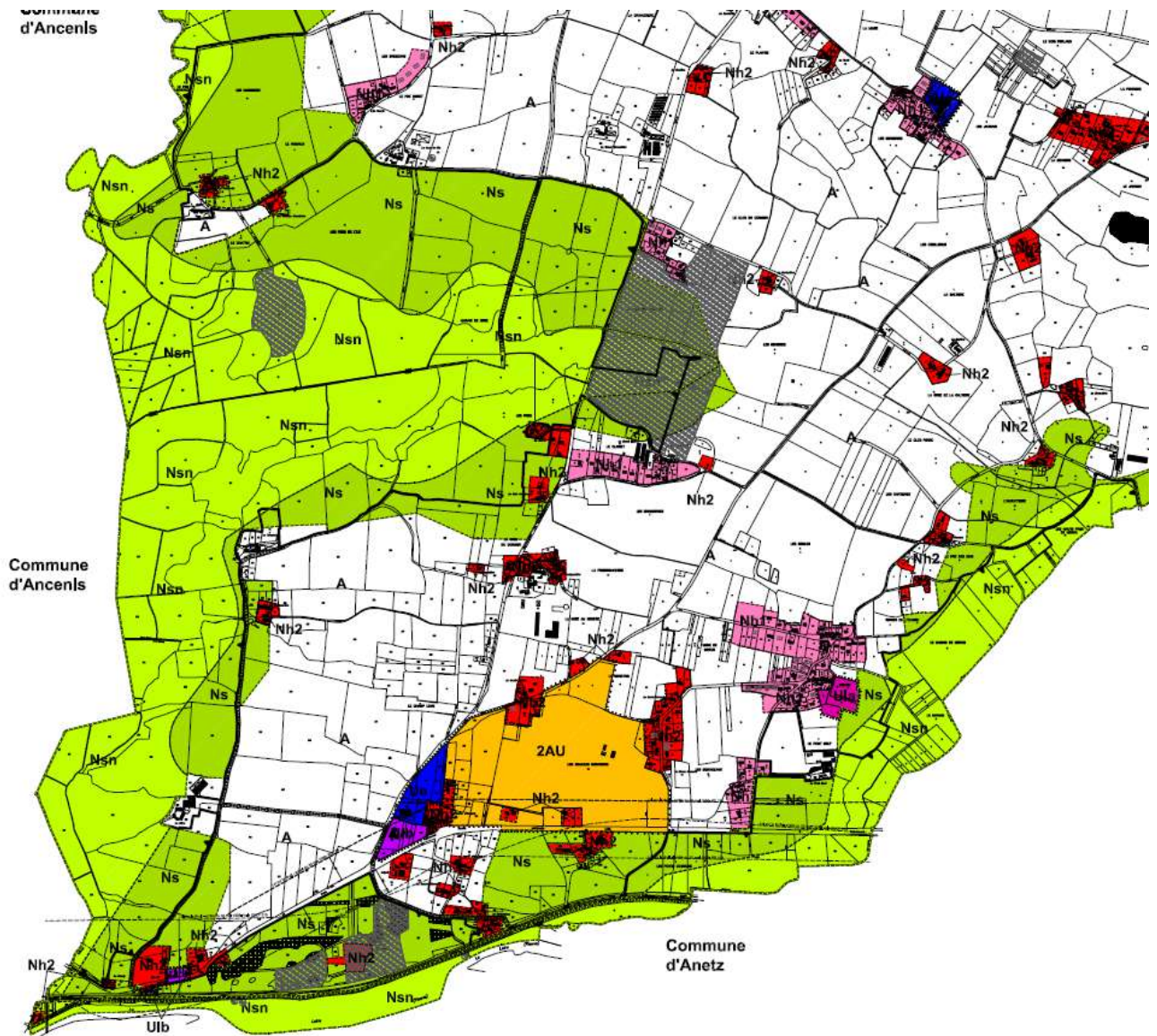
Commune de la Roche-Blanche



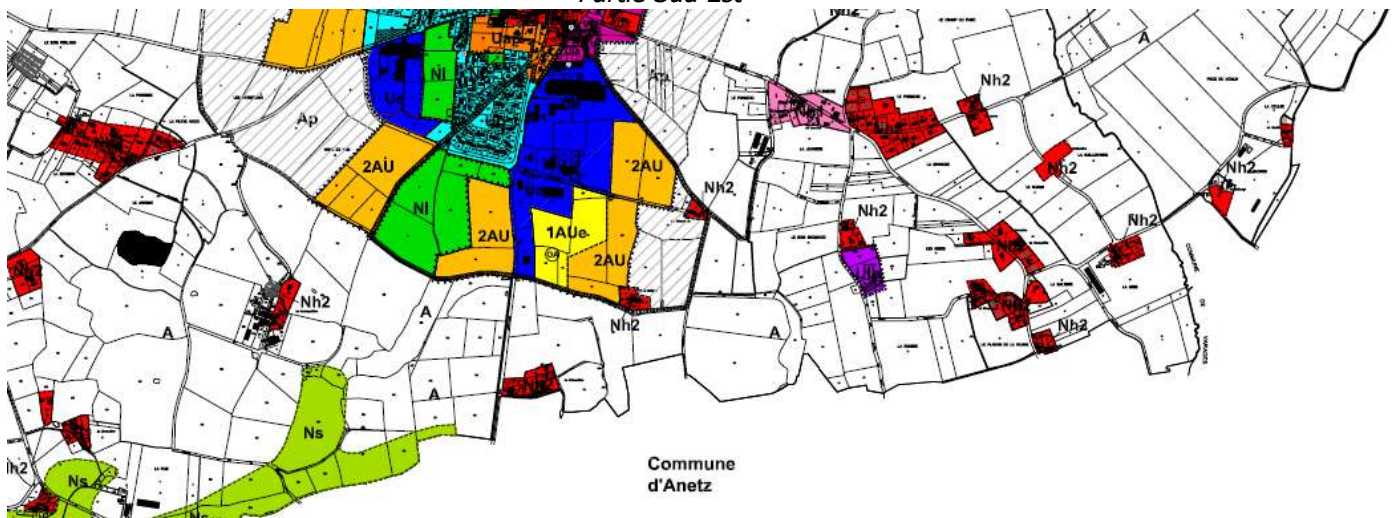
Partie Nord Est



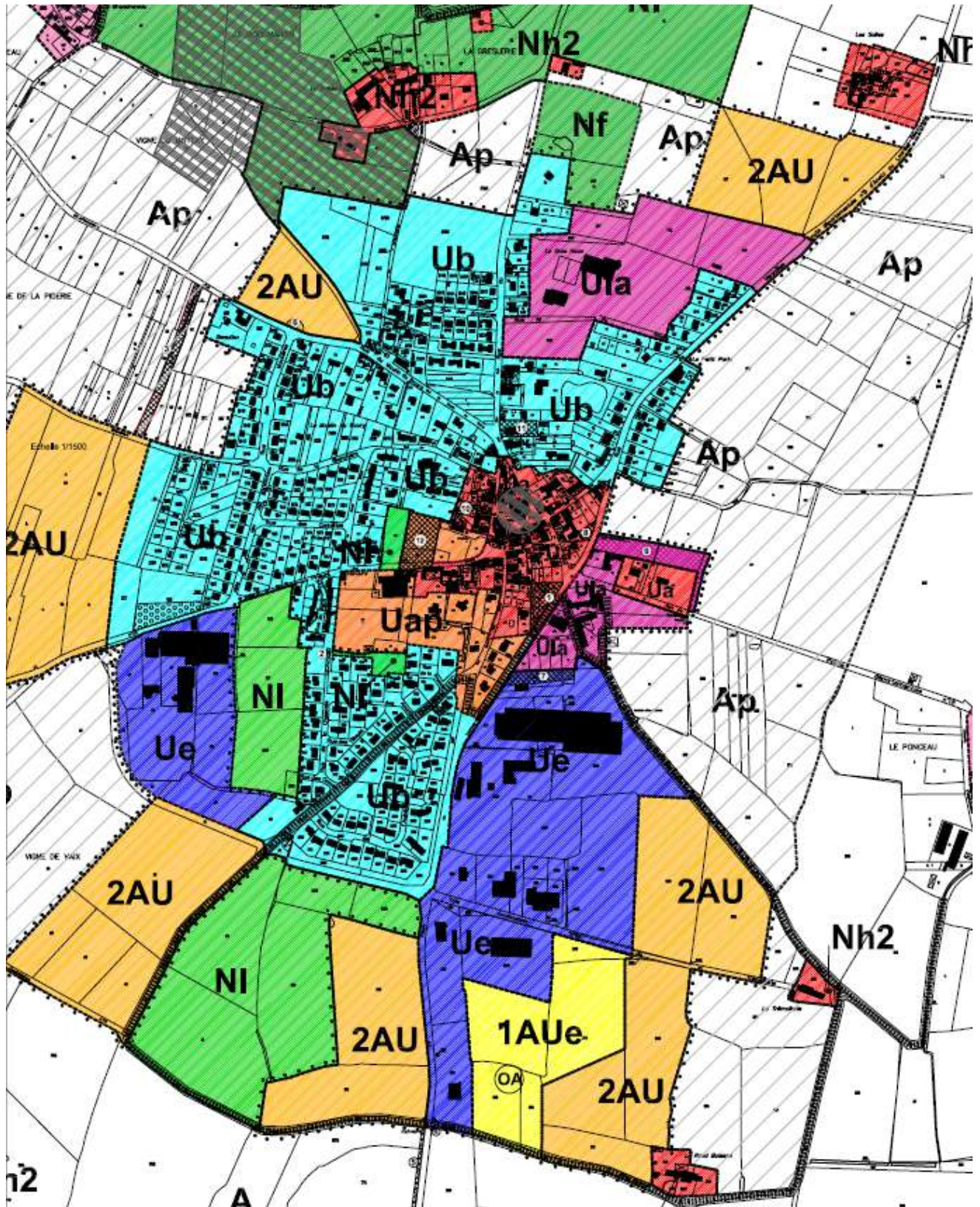
Partie Sud Ouest



Partie Sud Est



Bourg



2. LES SURFACES CONSOMMEES DANS LE PLU DE SAINT-HERBLON

Depuis 2009, 19,97 hectares ont été artificialisés sur la commune de Vair-sur-Loire dont **12,18 ha à Saint-Herblon**. L'artificialisation des sols sur le territoire de Saint-Herblon se répartit par secteur du PLU de 2008 selon le tableau ci-contre.

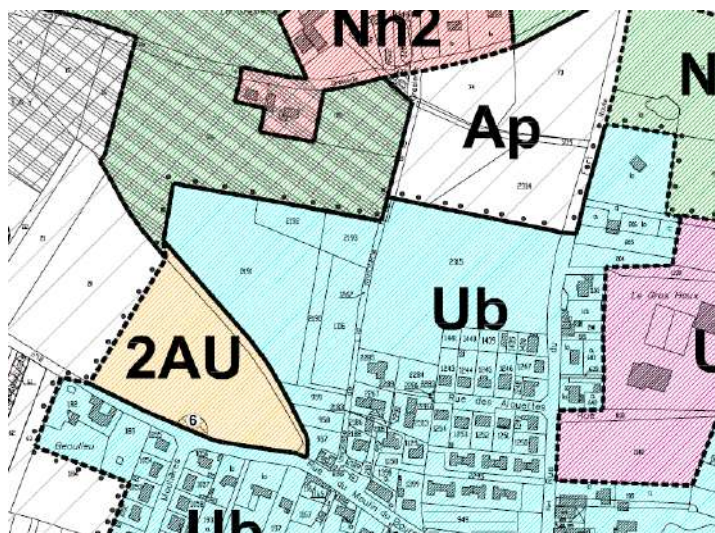
Secteurs du PLU de 2008	Superficie en ha
1AUe	0,34
A	2,96
Nh1	5,72
Nh2	1,11
Ub	2,05
Total	12,18

L'artificialisation s'est en grande partie réalisée dans le **secteur Nh1** qui permettait la construction de logements dans les hameaux. **Ce type de construction, au coup par coup, le long des voiries est très consommateur d'espace.**

Une partie de l'urbanisation s'est également réalisée en zone Ub. **La zone Ub comportait plusieurs dents creuses et couvrait des zones d'extension urbaines au sens strict du terme** comme le lotissement le Fort.

L'urbanisation de la zone agricole correspond à la création de bâtiments agricoles.

Zonage du lotissement du Fort dans le PLU de Saint-Herblon



B. Zoom sur la consommation foncière des zones à urbaniser

Le PLU prévoyait, en plus des **disponibilités foncières en zone U, plusieurs zones d'urbanisation future. Les zones à urbaniser représentaient 85,41 ha dans le PLU de Saint-Herblon.**


- **La zone 1AUe** que le PLU définit comme étant une « zone d'extension ouverte à l'urbanisation à vocation économique ».
- **La zone 2AU** définie dans le PLU comme étant une « zone d'extension fermée à l'urbanisation »

Noms de la zone (PLU 2008)	Surface la zone	Surface construite depuis 2009
1AUe	5,41 ha	0,34 ha
2AU	80,05 ha	0 ha
TOTAL	85,41 ha	0,34 ha

Zones à urbaniser du PLU en vigueur

Saint-Herblon



 Zones à urbaniser



1:7 000

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

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017

Source de fond de carte : COPPE

Source de données : COPPE, auddicé urbanisme, 2017

3. LE BILAN DU PLU DE PLU D'ANETZ DE 2017

Le PLU d'Anetz datant de 2017 intégrait **plusieurs zones** :

La zone urbaine qui correspond « *aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »

Elle est constituée de 4 secteurs :

- le secteur Ua, correspondant « *au tissu urbain ancien de la commune* » et qui représente 4,5 ha.
- le secteur Ub, correspondant « *à l'urbanisation récente et moyennement dense de la commune* » et qui représente 85,1 ha.
- le secteur Ue, correspondant « *aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques* » et qui représente 11,3 ha.
- le secteur Ul, correspondant « *aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs de toute nature (bâtiments, installations, aménagements, infrastructures, ...)* » et qui représente 2,2 ha.

Cette zone représente 103,1 ha.

La zone à urbaniser qui correspond « *aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Elle est constituée de plusieurs secteurs :

- le secteur 1AU, correspondant « *aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation* » et qui représente 6,7 ha.
- le secteur 1AUe, correspondant « *aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation* » et qui représente 0,8 ha.
- le secteur 2AU, correspondant « *aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble* » et qui représente 4,0 ha.

Cette zone représente 11,5 ha.

La zone agricole qui correspond « *aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* »

Cette zone représente 313,9 ha.

La zone naturelle et forestière qui correspond « *aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère* »

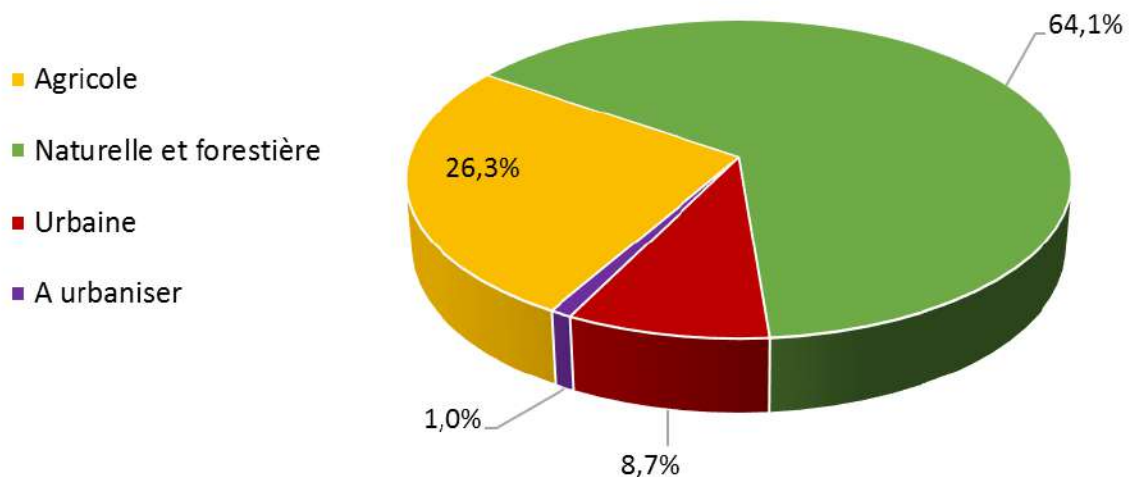
d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

Elle comprend trois secteurs :

- **secteur Ns** « destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement,...) » et représentant 0,6 ha.
- **secteur N-p** « couvrant des sites riches aux niveaux écologique, environnemental, paysager (zone natura 2000, ...), ... et concernés en grande partie par des problématiques de zones inondables » et représentant 761,4 ha.
- **secteur NI** « destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale » et représentant 2,0 ha.

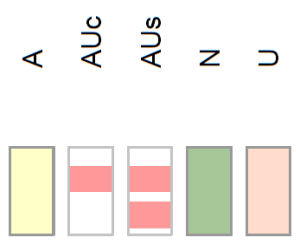
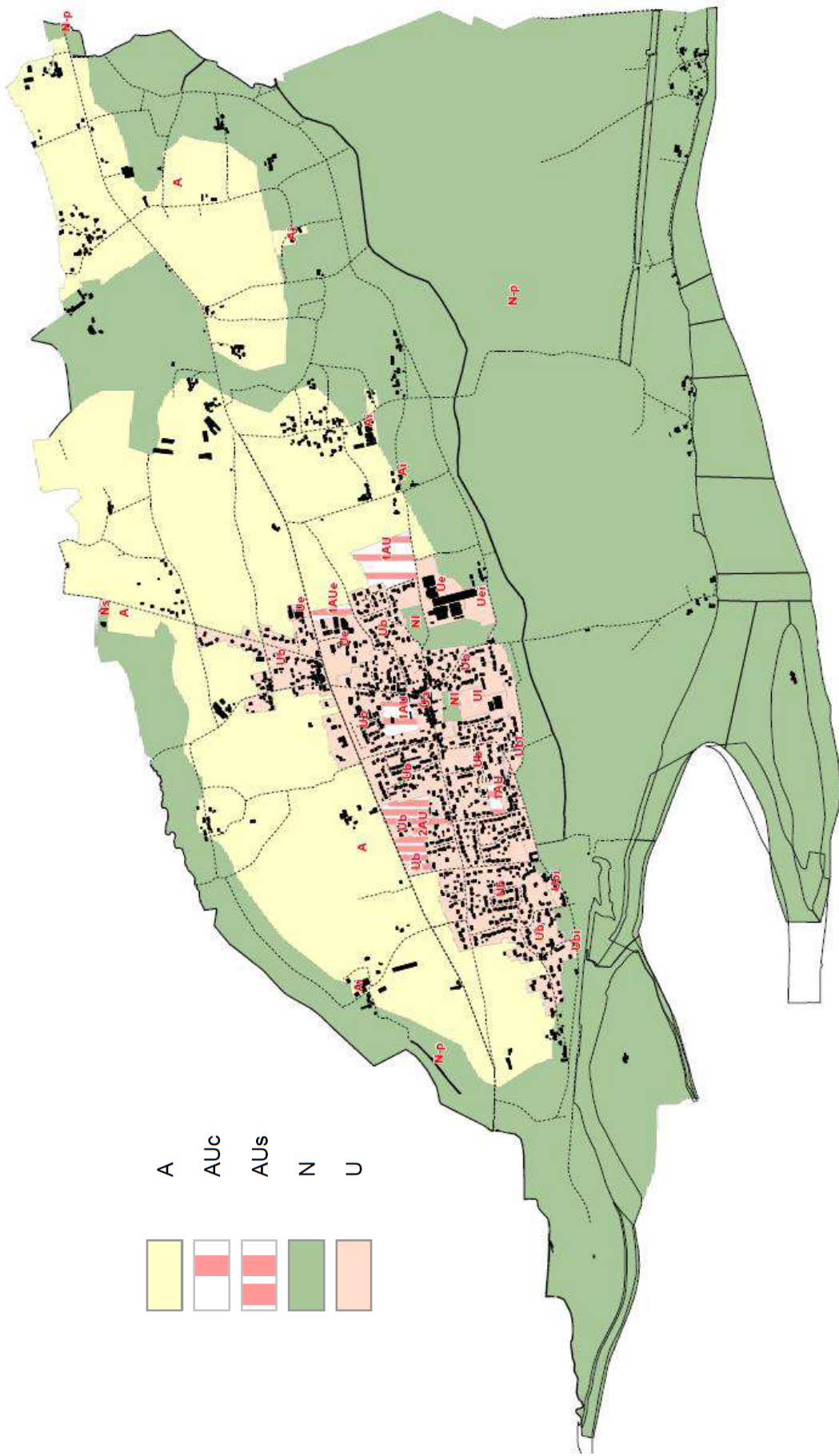
Cette zone représente 763,9 ha.

Répartitions des surfaces dans le PLU de d'Anetz



Le PLU d'Anetz a été approuvé en 2017, après la prescription du PLU de Vair-sur-Loire. Etant donné, sa courte durée d'application, il n'est pas possible d'en tirer le bilan.

Zonage du PLU de d'Anetz



4. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même** ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique). Aucune rétention foncière n'y est appliquée ;
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 50% de rétention foncière sur ces espaces densifiables ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Application de 50% de rétention foncière sur ces sites ;
- **Terrain stratégique** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables mais leur emplacement est stratégique. La collectivité souhaite acquérir ces terrains pour différentes raisons précisées ci-dessous.
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées.

L'analyse des disponibilités foncières est résumée dans le tableau ci-dessous :

Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU

Diagnostic foncier (hors OAP)	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
Saint-Herblon	0,5	4	52	56,5
Anetz	0	6,5	25	31,5
Méron	0	1	6	7
Total	0,5	11,5	83	95

Synthèse du nombre de logements au sein des OAP

OAP	Nom	Comblement (n° du terrain) ou extension	Nbr de logements potentiels	Nbr de logements potentiels après application d'une rétention foncière de 50%*
Anetz	Joseph Menoret	Comblement (80)	35	35
	Le Renaudeau	Comblement (66)	9	9
	Jardin Saint-Clément	Extension de l'urbanisation	80	80
	Moulin Grimerault	Extension de l'urbanisation (62 - 107 - 108 - 68 - 103)	47	47
Saint-Herblon	Le Fort	Extension de l'urbanisation	71	71
	Rue de la Blanchère	Comblement (13-18-20-24)	15	7,5
	Parc des Chênes	Comblement (31)	8	8
	Rue des Camélias	Comblement (30)	5	2,5
	Parc de l'Europe	Comblement (21 -19 -26 -25)	18	9
Total			288	269

* application d'une rétention foncière de 50% sur les OAP composées essentiellement de terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain

Total logements =	364
dont en extension	198
dont à l'intérieur du tissu urbain (avec les OAP de densification)	166



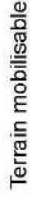
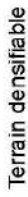



Localisation	Type	Numéro	Superficie en m ²	Nombre de logements	Justification
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	1	977	2	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	2	2661	7	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	3	1786	4	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	4	543	1	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	5	525	1	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	6	6213	0	Vocation économique ou d'équipement
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	7	613	1	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	8	794	1	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	9	708	1	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	10	7760	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	11	1887	0	Enjeux hydrauliques
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	12	1228	1	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	13	2668	Cf OAP Rue de la Blanchère	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	14	6871	0	Vocation économique ou d'équipement
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	15	5392	0	Enjeux hydrauliques
Saint-Herblon	Site potentiel de renouvellement urbain	16	714	1	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	17	984	1	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	18	2077	Cf OAP Rue de la Blanchère	
Saint-Herblon	Site potentiel de renouvellement urbain	19	1583	Cf OAP parc de l'Europe	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	20	5029	Cf OAP Rue de la Blanchère	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	21	4580	Cf OAP parc de l'Europe	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	23	785	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Saint-Herblon	Terrain densifiable	24	1360	Cf OAP Rue de la Blanchère	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	25	1486	Cf OAP parc de l'Europe	
Saint-Herblon	Site potentiel de renouvellement urbain	26	1069	Cf OAP parc de l'Europe	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	27	790	1	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	28	574	0	Enjeux hydrauliques (zones humides)
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	29	2880	4	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	30	3072	Cf OAP rue des Camélias	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	31	4075	Cf OAP Parc des Chênes	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	32	4425	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	33	1573	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Saint-Herblon	Terrain densifiable	34	2313	3	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	36	4054	9	

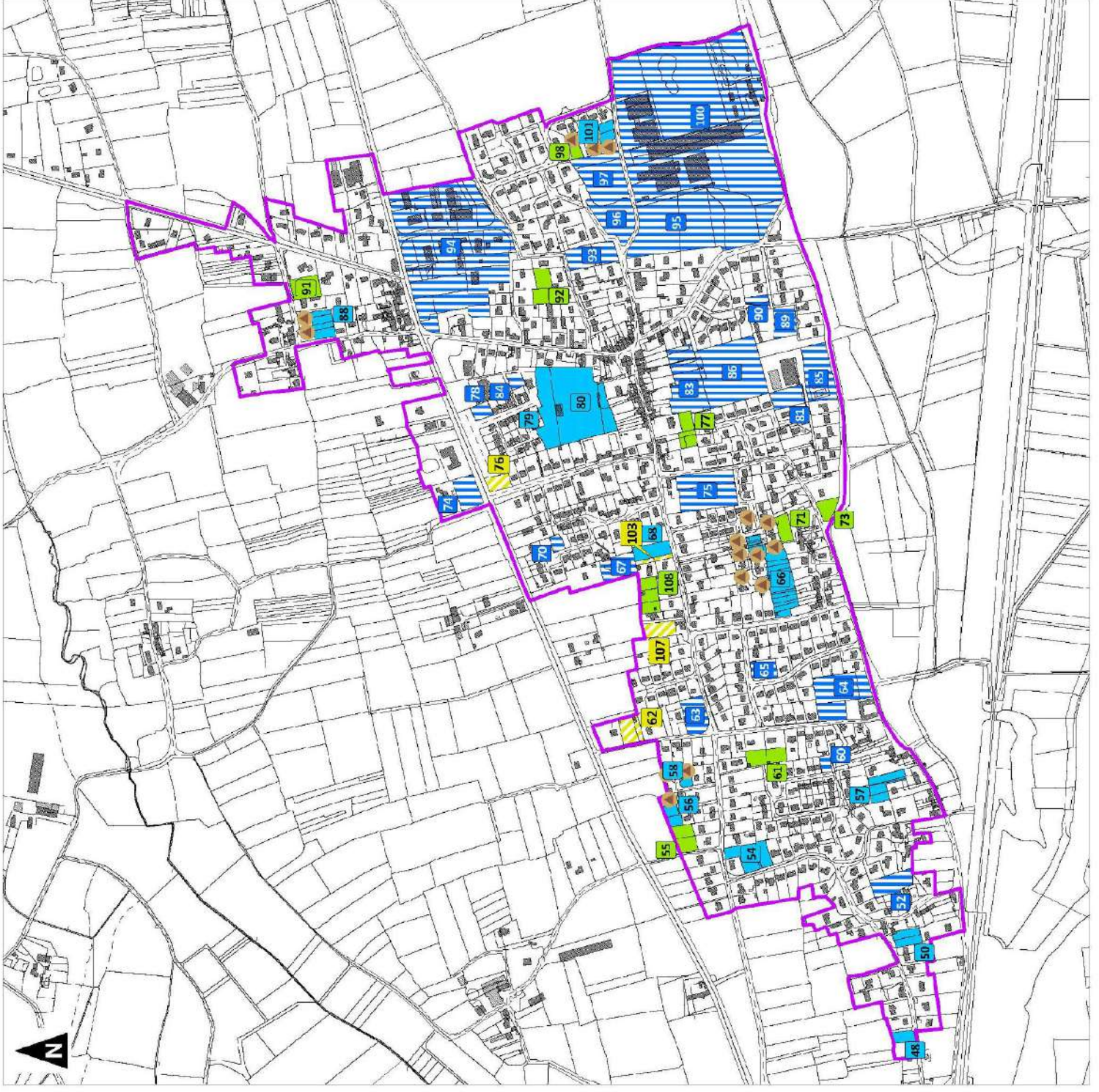
Saint-Herblon	Terrain densifiable	37	875	1	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	38	1041	1	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	39	3059	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Saint-Herblon	Terrain densifiable	40	1001	1	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	41	1565	2	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	42	5196	12	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	43	2743	6	
Saint-Herblon	Terrain mobilisable	44	540	1	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	45	2067	0	Enjeux hydrauliques
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	46	4351	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	47	176865	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain mobilisable	48	908	1	
Anetz	Terrain mobilisable	50	1591	2	
Anetz	Terrain non mobilisable	52	2791	0	Enjeux hydrauliques
Anetz	Terrain mobilisable	54	3471	3	
Anetz	Terrain densifiable	55	2020	2	
Anetz	Terrain mobilisable	56	1150	2	
Anetz	Terrain mobilisable	57	2430	4	
Anetz	Terrain mobilisable	58	405	1	
Anetz	Terrain mobilisable	59	415	1	
Anetz	Terrain non mobilisable	60	650	0	Enjeux hydrauliques (bassin d'orage)
Anetz	Terrain densifiable	61	2190	2	
Anetz	Terrain stratégique	62	1990	0	Accès à une zone d'urbanisation future
Anetz	Terrain non mobilisable	63	2996	0	Enjeux hydrauliques
Anetz	Terrain non mobilisable	64	7380	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain non mobilisable	65	1866	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain mobilisable	66	7116		Cf OAP Le Renaudeau Tranche 3
Anetz	Terrain non mobilisable	67	2860	0	Enjeux hydrauliques
Anetz	Terrain mobilisable	68	1861		Cf OAP Moulin Grimerault
Anetz	Terrain mobilisable	69	1072	2	
Anetz	Terrain non mobilisable	70	696	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain densifiable	71	1297	2	
Anetz	Terrain mobilisable	72	459	1	
Anetz	Terrain densifiable	73	1207	1	
Anetz	Terrain non mobilisable	74	2565	0	Autres (recul par rapport à la voirie)
Anetz	Terrain non mobilisable	75	7715	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain stratégique	76	1243	0	Voie
Anetz	Terrain densifiable	77	1925	2	
Anetz	Terrain non mobilisable	78	1065	0	Vocation économique ou d'équipement

Anetz	Terrain mobilisable	79	4787	8	
Anetz	Terrain mobilisable	80	13584		cf OAP Centre bourg
Anetz	Terrain non mobilisable	81	2261	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain non mobilisable	83	7462	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain non mobilisable	84	845	0	Enjeux hydrauliques
Anetz	Terrain non mobilisable	85	5673	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain non mobilisable	86	13460	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain mobilisable	88	2844	2	
Anetz	Terrain non mobilisable	89	2540	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain non mobilisable	90	769	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain densifiable	91	2201	1	Enjeux hydrauliques
Anetz	Terrain densifiable	92	2054	2	
Anetz	Terrain non mobilisable	93	3982	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain non mobilisable	94	46 619	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain non mobilisable	95	16378	0	Autres (espace tampon entre l'activité économique et les habitations)
Anetz	Terrain non mobilisable	96	4834	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain non mobilisable	97	7589	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain densifiable	98	555	1	
Anetz	Terrain mobilisable	99	568	1	
Anetz	Terrain non mobilisable	100	90747	0	Vocation économique ou d'équipement
Anetz	Terrain mobilisable	101	1079	2	
Saint-Herblon	Terrain non mobilisable	102	3186	0	Enjeu touristique / loisirs / espaces verts
Anetz	Terrain stratégique	103	560	0	Accès à une zone d'urbanisation future
Méron	Terrain densifiable	105	1577	1	
Saint-Herblon	Terrain densifiable	106	1052	1	
Anetz	Terrain stratégique	107	1735		Cf OAP Moulin Grimerault
Anetz	Terrain densifiable	108	2472		Cf OAP Moulin Grimerault
Méron	Terrain mobilisable	109	2017	2	
Méron	Terrain mobilisable	110	1651	1	
Méron	Terrain mobilisable	111	2290	3	
Méron	Terrain densifiable	112	948	1	

Les résultats de l'étude sont représentés graphiquement dans la carte sur la page qui suit.

Diagnostic foncier
Anetz

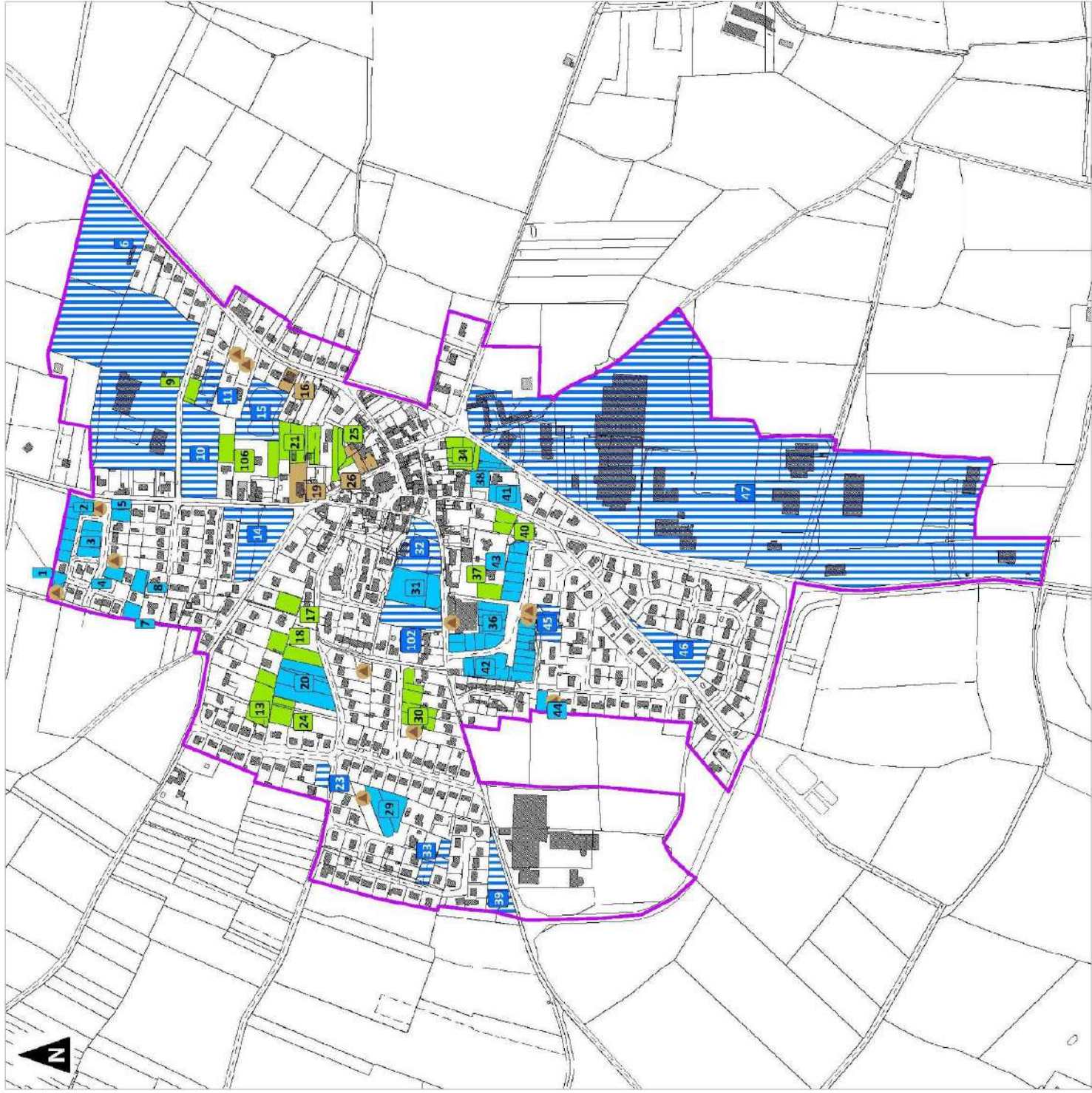
-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable



1:7 500
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Rédaction : addicé urbanisme, 2019
Copie de l'original : CCOPPA
Sources de données : CCOPPA - addicé urbanisme, 2019

**Diagnostic foncier
Saint Herblon**










- Construction principale manquante
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain mobilisable
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain stratégique
- Terrain non mobilisable

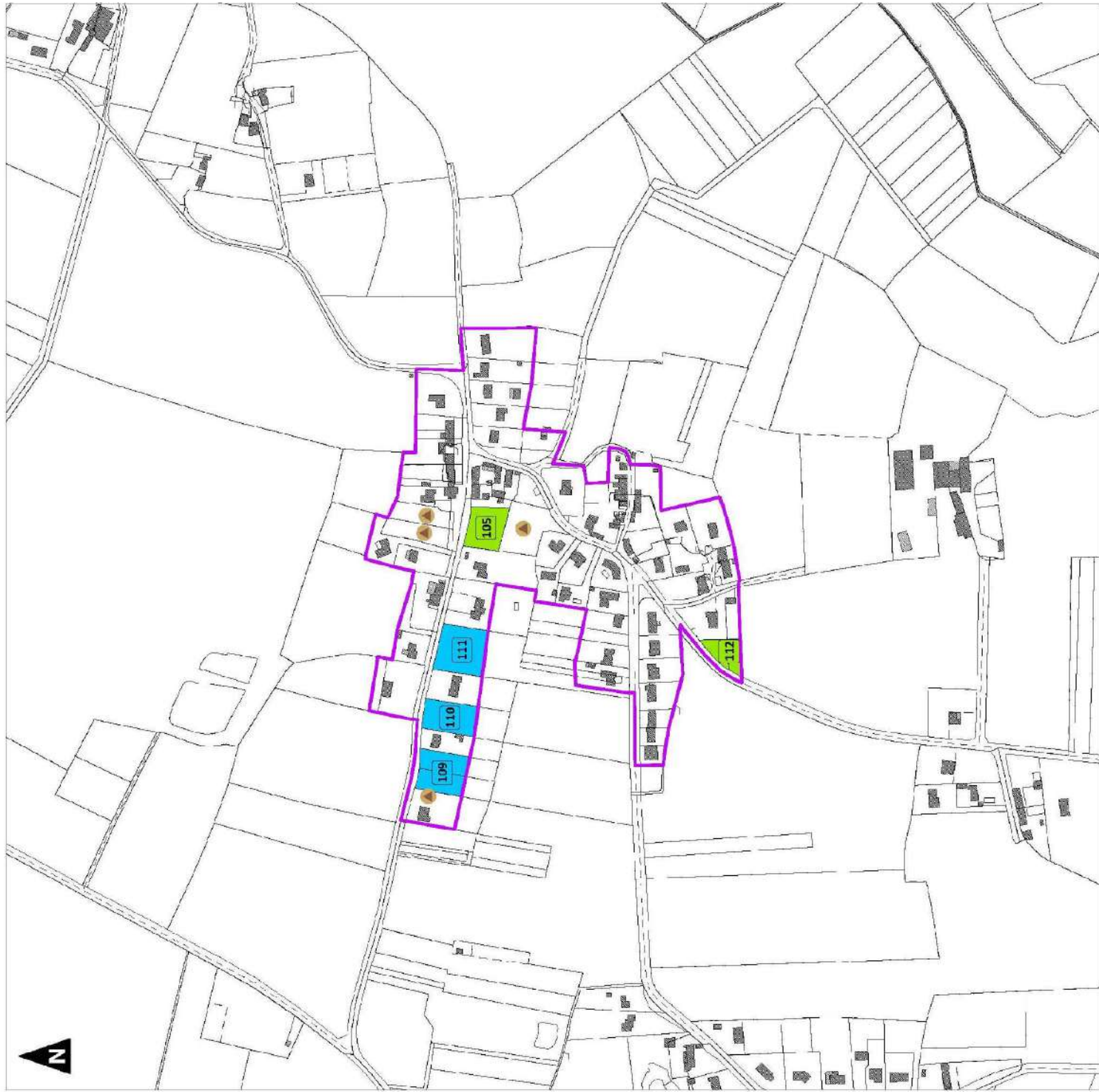


1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddiced urbanisme, 2012
Source de données cart. : CNIPA
Sources de données : COPHY, auddiced urbanisme, 2012

**Diagnostic foncier
Méron**

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable



1:4 000

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

Publication : addicé Urbanisme, 2019
Source de l'orthophotographie : IGN
Source des données : CORINE - addicé Urbanisme, 2017

II – JUSTIFICATION DU PADD

1. RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

Objectif 1. RECHERCHER UNE COMPLEMENTARITE ENTRE LES DEUX POLARITES, ANETZ ET ST HERBLON EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Texte du PADD

Répartir les équipements sportifs et services associés de façon équilibrée sur les deux bourgs de la commune.

Maintenir l'offre en services de santé.

Structurer l'offre commerciale du territoire en :

- Renforçant l'offre commerciale des vitrines de Loire.
- Développant une offre commerciale de proximité à côté de la mairie de Vair-sur-Loire.

Accueillir de manière préférentielle les commerces et les services de proximité répondant aux besoins quotidiens de la population dans ces centralités.

Justification

La municipalité a souhaité éviter la création d'une concurrence entre les bourgs de Saint-Herblon et d'Anetz et a cherché à développer les complémentarités en offre d'équipements et de services. Cet objectif est également inscrit dans la charte de la commune nouvelle qui précise dans la déclinaison de l'ambition 1 : « Répartir de façon équilibrée les équipements et les services, en s'appuyant sur les spécificités de chacune des communes (pôle commercial à Anetz, pôle santé à Saint-Herblon) »

Récemment, sur le secteur d'Anetz, a été développé un petit centre commercial le long de la RD 723 qui accueille maintenant un bar tabac, une boulangerie, un établissement grill/restauration et une auto-école. Le site devrait être étoffé prochainement et ainsi pouvoir accueillir de nouvelles activités trouvant là un effet vitrine intéressant, grâce à la présence de la RD 723. De plus, le site est à proximité du groupe garderie/cantine ce qui renforce la fréquentation du lieu et crée une véritable nouvelle centralité.

En complémentarité de cette centralité, la municipalité a souhaité étoffer l'offre de commerces et services de proximité sur le bourg de Saint-Herblon.

Objectif 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PROJETER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS

Texte du PADD

Mener une réflexion sur les besoins en équipements sportifs, culturels et de loisirs sur l'ensemble du territoire notamment au regard de l'offre intercommunale.

Renforcer les pôles sportifs selon leur spécialité, en maintenant un équilibre entre les deux bourgs historiques.

Permettre le développement des équipements scolaires.

Justification

Afin de permettre le développement des équipements et de répondre au mieux aux besoins des habitants, le PLU anticipe les besoins d'extension des équipements publics dans les bourgs d'Anetz et de Saint-Herblon. Il prévoit notamment de potentielles extensions de l'école privée de Saint-Herblon et des écoles publiques.

Objectif 3. PRESERVER ET OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE PARTICIPANT AU CADRE DE VIE DES HABITANTS

Texte du PADD

Maintenir et assurer la valorisation des poumons verts au sein des bourgs (parc de l'Europe, parc des Chênes, conservatoire de l'osier...).

Envisager des jardins familiaux partagés.

Permettre un aménagement de l'ancienne station d'épuration à Saint-Herblon.

Justification

Tout en permettant la densification du tissu urbain, les espaces verts dans les bourgs d'Anetz et de Saint-Herblon seront confortés pour assurer à tous un cadre de vie agréable.

Objectif 4. ASSURER DES FORMES URBAINES DENSES COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAUX D'ENERGIES

Texte PADD

Encadrer la densification du tissu urbain.

Optimiser les potentiels réseaux d'énergies qui pourront être mis en place.

Justification

Pour permettre une densification de qualité du tissu urbain, plus de 40% de logements situés dans la partie actuellement urbanisée feront l'objet d'une opération groupée. Ces aménagements inscrits au PLU éviteront les constructions anarchiques et incohérentes avec l'existant. La densification encadrée par les OAP permet de favoriser la qualité du cadre de vie.

De plus, aujourd'hui, l'énergie devient une ressource rare, qu'il convient d'économiser. Pour cela, il est également important de privilégier des formes urbaines compactes favorables à la mise en place de réseaux d'énergie économes.

Enfin, pour des raisons de sécurité, aucune zone de projet à vocation d'habitat n'a été projetée sur ou à proximité de la canalisation de gaz représentée sur le zonage pour information.

Objectif 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Texte PADD

Favoriser le développement des communications numériques.

Justification

Dans un monde de plus en plus connecté, il est important d'anticiper la mise en place des réseaux de communication numérique.

2. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 1. CONSOLIDER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

Texte du PADD

Conforter les zones d'activités artisanales de la Fontaine et de l'Erraud en permettant leur densification et des extensions adaptées, dans un cadre de consommation foncière d'espace maîtrisée et en lien avec l'objectif « faciliter l'implantation des entreprises artisanales dans les zones d'activité de proximité » inscrit dans la charte de la commune nouvelle.

Justification

Cet objectif rejoint une orientation de la charte de la commune nouvelle. En effet, la charte précise la volonté de « faciliter l'implantation des entreprises artisanales dans les zones d'activité de proximité ». Ainsi, la commune souhaite pérenniser ces zones d'activités économiques en permettant leur densification et des extensions limitées afin de favoriser le développement des activités en place, ou permettre la décohabitation d'activités enclavées dans le tissu urbanisé, voire l'installation d'activités nouvelles.

Objectif 2. DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE STRATEGIQUE DES MERCERIES

Texte du PADD

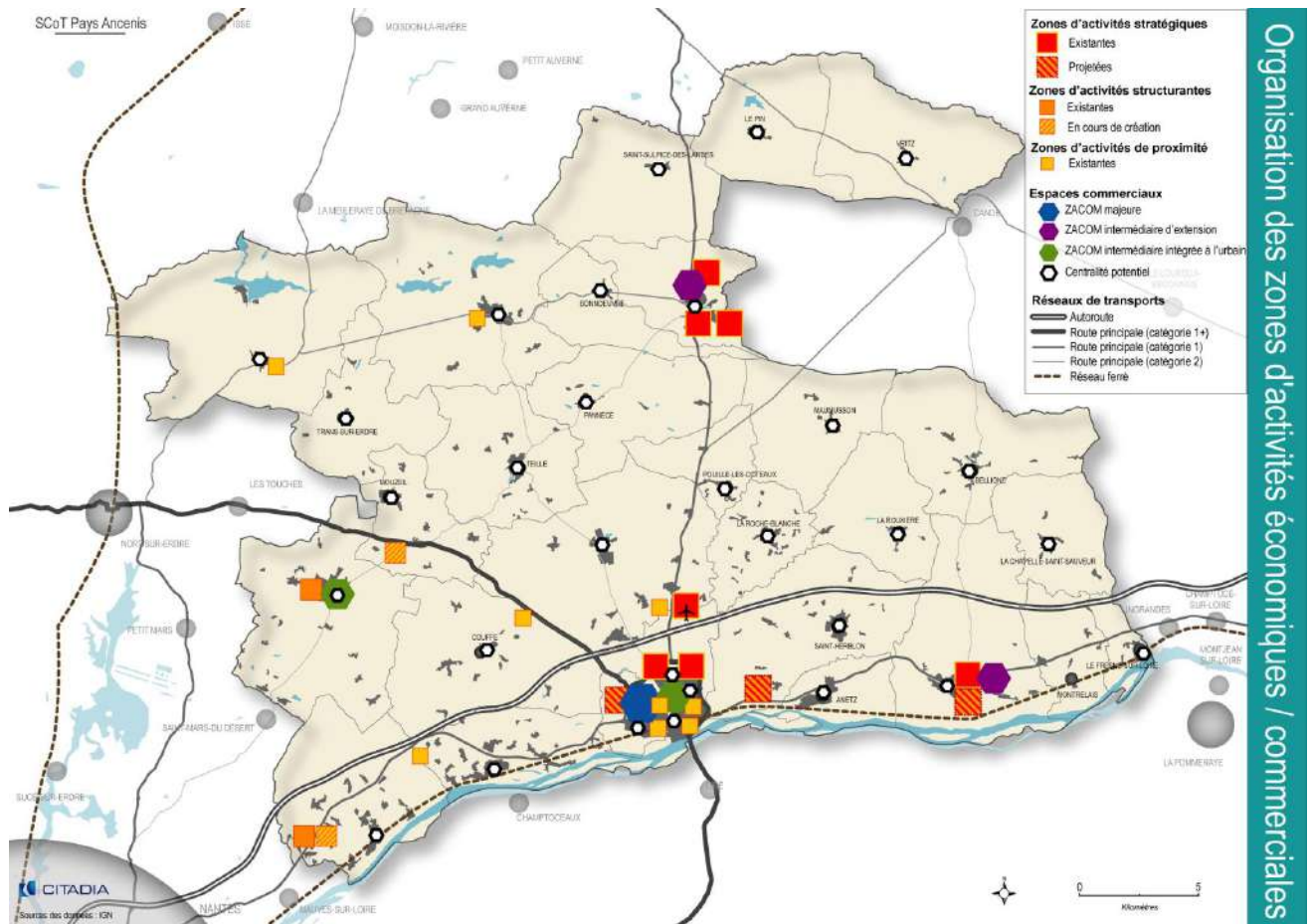
Permettre la création de la zone d'activités stratégique des Merceries inscrite dans le SCOT du Pays d'Ancenis.

Intégrer le site d'activité du Jarrier dans l'aménagement de la zone d'activités des Merceries pour permettre le développement des entreprises installées sur le site.

Justification

De par sa position à proximité directe d'Ancenis, pôle d'emplois principal de la Communauté de Communes, Vair-sur-Loire a été identifiée par le SCOT du Pays d'Ancenis pour accueillir une zone d'activités stratégique (cf. cartographie présente à la page suivante).

Cette nouvelle zone d'activités stratégique permettra l'accueil de nouvelles entreprises à proximité d'Ancenis, pôle principal du territoire de la COMPA. Les zones d'activités situées sur la ville d'Ancenis ou à proximité immédiate sont complètes et ne permettent plus l'accueil de nouvelles entreprises. La zone d'activités stratégique sera ainsi positionnée à proximité d'Ancenis, sur les bords de la RD 723.



Depuis quelques mois, les signes d'une forte reprise sont sensibles. Entre juin 2018 et avril 2019, 47 demandes pour du foncier et 24 pour des locaux ont été formulées auprès du pôle développement économique de la COMPA.

Des disparités sont observées tant au niveau temporel que géographique avec des secteurs très demandés, en particulier autour de l'échangeur autoroutier (mais pas uniquement), notamment pour les projets exogènes.

Aujourd'hui, certains secteurs sont très proches de la saturation avec très peu d'offre disponible voire complets, en particulier sur le pôle central du Pays d'Ancenis.


Or, il n'est aujourd'hui pas possible de satisfaire plusieurs demandes d'envergure (supérieures à 5 ha) du fait du manque de disponibilités d'un seul tenant sur le secteur central. Les demandes de plus de 5000 m² sont également difficiles à satisfaire.

Le tableau ci-après représente l'évolution de la commercialisation des zones d'activités du SCOT.

Etat d'avancement de la commercialisation des zones d'activités d'envergure intercommunale

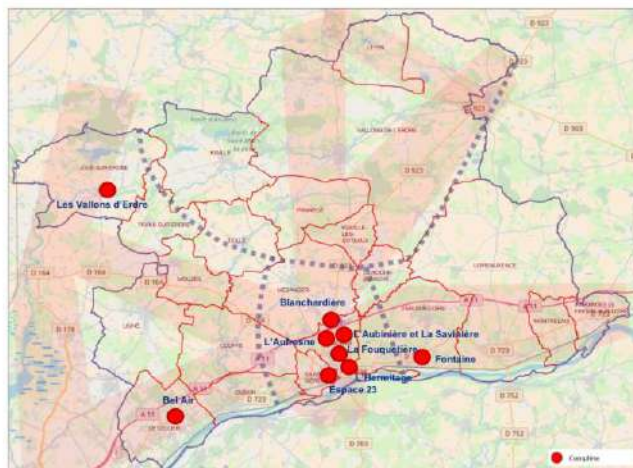
Evolution depuis l'approbation du SCOT

Nom et typologie de la zone	Communes	Etat d'avancement de la commercialisation					Emprise totale (ha)
		0%	25%	50%	75%	100%	
Zones d'activités stratégiques autour du pôle central							
Aéropôle	Ancenis/Mésanger	[Progression bar]					93
Château-Rouge (extension)		[Progression bar]					10
Fouquetière	Ancenis	[Progression bar]					6
Savinière/Aubinière	Ancenis	[Progression bar]					70
Merceries	Saint-Herblon	[Progression bar]					35
La Bricauderie*	Saint-Géréon	[Progression bar]					80
Zones d'activités stratégiques autour des pôles secondaires et assimilés							
Les Molières	Saint Mars la Jaillé	[Progression bar]					13
Le Croissel/L'Erdre	Saint Mars la Jaillé	[Progression bar]					63
La Ferté/Le Point du Jour	Varades	[Progression bar]					43
Ferté/Point du Jour extension		[Progression bar]					24
Zones d'activités structurantes							
Les Coudrais	Ligné	[Progression bar]					10
Les Mesliers	Mouzeil	[Progression bar]					32
Les Relandières (extension)	Le Cellier	[Progression bar]					22
Zones d'activités de proximité							
Les Fuzeaux	Riailé	[Progression bar]					6
Les Vallons d'Erdre	Joué-sur-Erdre	[Progression bar]					5
La Joie**	Le Cellier	[Progression bar]					/
Les Brûlis**	Oudon	[Progression bar]					/

 Evolution depuis l'approbation du SCOT

Il convient de noter, qu'un grand nombre de zones sont aujourd'hui quasi complètes sur le territoire, particulièrement sur le pôle central.

Les zones complètes sur l'ensemble du territoire



Ceci implique de réserver à court, moyen et long terme, sur ce secteur, des espaces pour les activités économiques, ce qui est le cas pour la zone des Merceries.

Objectif 3. PERENNISER LES ENTREPRISES ISOLEES DES ZONES D'ACTIVITES

Texte du PADD

Conforter les entreprises en développement sur le territoire (telles que Storopack, Chevaux et Merial) sur leurs sites respectifs en affirmant leur emprise et en évitant de rapprocher les nouveaux logements.

Justification

La municipalité a choisi d'offrir la possibilité à l'entreprise Storopack sur le secteur d'Anetz et à l'entreprise Merial sur le secteur de Saint-Herblon de se maintenir sur leurs sites actuels. En ce sens, le site sur lequel les activités sont présentes (l'emprise foncière) sera identifié en tant que site économique, leur garantissant ainsi un espace de respiration favorable à des extensions contenues des installations et constructions existantes. Néanmoins, pour prendre en compte les enjeux environnementaux, les parties concernées par des zones humides seront exclues de ce site. De plus pour éviter les conflits de voisinages, le PLU conserve les coupures d'urbanisation entre les zones résidentielles et les sites de ces entreprises.

La commune compte plusieurs entreprises installées en dehors du bourg, dans les écarts. Si le choix des élus est de prioriser le développement des entreprises au sein des zones d'activités économiques, ils souhaitent néanmoins que les entreprises majeures du territoire, source d'emplois, et situées en dehors du tissu urbain puissent perdurer. Ainsi un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permettra les extensions de l'entreprise Chevaux située dans le hameau de la Haie. Le PLU permet également le développement des pensions canines situées en zone agricoles et naturelles par la création d'un secteur spécifique. En effet, le développement de ces activités est plus adapté en milieu rural qu'en milieu urbain.

Objectif 4. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES

Texte du PADD

Préserver les terres agricoles, notamment les zones Appellation d'Origine Contrôlée qui caractérisent le territoire de Vair-sur-Loire.

Permettre la diversification de l'agriculture.

Pérenniser et permettre le développement des exploitations agricoles.

Faciliter la mobilité des engins dans la stratégie d'aménagement des voiries et des espaces publics.

Justification

L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural. La commune souhaite en assurer la pérennité, en préservant les terres agricoles et en permettant la diversification de l'activité agricole.

Objectif 5. AFFIRMER LA CROISSANCE DU TOURISME NOTAMMENT LIE A LA LOIRE

Texte du PADD

Valoriser les éléments qui participent à la dynamique touristique et aux loisirs : patrimoine naturel remarquable (La Loire, la Boire Torse, les Marais de Méron et de Grée...), sentier la Loire à Vélo, éléments

patrimoniaux (viviers, châteaux et notamment le Château de Vair...), cheminements de découverte, éco-musée, conservatoire de l'osier...

Permettre la création d'activités touristiques sur des bâtiments ayant un caractère architectural remarquable et/ou situés sur les bords de la Loire.

Permettre le développement d'activités de restauration et de réception situées en dehors du bourg.

Justification

Depuis de nombreuses années la commune travaille à la mise en valeur de son territoire lequel propose actuellement un grand nombre de cheminements de découverte tel que le sentier de la Loire à vélo (près de 30 000 passages annuels), des éléments patrimoniaux intéressants (viviers, château, ...) et un patrimoine naturel remarquable (la vallée de Loire et le marais de Méron, ...). Pour favoriser la mise en valeur de son patrimoine, la municipalité a souhaité permettre le changement de destination pour des activités touristiques sur des bâtiments ayant un patrimoine remarquable, notamment autour du château de Vair, et des bâtiments situés sur les bords de la Loire en lien avec le développement de la Loire à vélo.

La municipalité a également souhaité permettre le développement du restaurant les Terrasse de Bel Air et du château de Vair dont l'activité est notable.

3. RECHERCHER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT

Objectif 1. AFFICHER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE

Texte du PADD

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.

Justification

La municipalité a fait le choix de maîtriser la croissance démographique par rapport aux années passées. Cette maîtrise de l'évolution démographique permet d'intégrer la tendance récente au ralentissement de la croissance observée ces dernières années, mais également d'éviter un déséquilibre d'évolution au sein du territoire communautaire, qui à travers son SCOT affiche une orientation de « maîtrise de la croissance ».

Les projections chiffrées ci-dessous sont issues du tableau présenté à la page suivante.

Le besoin en résidences principales entre 2013 et 2030

Avec une **hausse de 28,4% de la population, la commune sera théoriquement composée de 5 766 habitants** (ligne A). En 2030, la taille moyenne des ménages est projetée à 2,60 personnes selon une poursuite du desserrement des ménages constaté (ligne G). Pour accueillir 5 766 habitants, la commune devra disposer de 552 logements supplémentaires occupés (lignes N).

L'objectif en matière de production en logements pour accroître la population est donc fixé à l'occupation de 552 unités à l'horizon 2030 dont :

- 61 logements pour stabiliser la population, ce que l'on qualifie de « point 0 » (en raison du desserrement des ménages projeté à 2,60 personnes par ménage) (ligne H) ;
- 491 logements pour accroître la population (avec l'objectif de croissance de 28,4%) (ligne J).

Le besoin en logements entre mai 2018 et 2030

Le besoin en résidences principales est de **32,5 résidences principales par an**, soit 390 résidences principales sur la période allant de 2018 à 2030. Le débat du PADD en conseil municipal a eu lieu le 5 mars, à partir de cette date le sursis à statuer est utilisé sur les demandes d'autorisations d'urbanisme non compatibles avec le projet de PLU.

Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de logements vacants et une stabilisation des résidences secondaires. Ces deux facteurs n'engendrent donc pas de besoins en logements.

Le besoin en logements sur la période mai 2018 – 2030 est donc de 390 logements.

	Recensements population			Evolution de la population	
	1999	2008	2013	A horizon 2030	
	Scénario			SC1	SC2
	Taux de croissance projeté ---->			0%	+ 28,4%
	Nombre d'habitants projeté ---->			4491	5766
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2008 - 2008/2013		2,59%	2,15%	0,00%	1,5%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES					
A	Nombre d'habitants	3 209	4038	4491	5766
B	Résidences principales occupées	1123	1467	1666	
C	Nombre de résidences secondaires	59	49	46	
D	Nombre de logements vacants	45	92	100	
E	Nombre total de logements = B+C+D	1227	1608	1812	
F	Part des logements vacants en % = D/E	3,67%	5,72%	5,52%	
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B	2,86	2,75	2,70	2,60
H	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B				61
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES					
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G			1727	2218
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			0	491
PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS ET DES RESIDENCES SECONDAIRES					
K	Nombre de logements vacants en 2030 Stabilisation du nombre de logements vacants entre 2013 et 2030 = D			100	100
L	Nombre de résidences secondaires en 2030 Stabilisation du nombre de résidences secondaires entre 2013 et 2030 = C			46	46
BESOIN EN LOGEMENTS					
M	Nombre total de logements en 2030 = I + K + L			1873	2364
N	Besoin total en logements pour la période 2013 - 2030 = M - E			61	552
O	Besoin total en logements annuel = N / (2030 - 2013)			4	32,5
P	Besoin en logements à produire entre 2018 et 2030 = L x (2030 - 2018)			43	390
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN					
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")	166			
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination	28			
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = P - Q - R			0	196

La répartition de la production de logements entre 2018 et 2030

La répartition de la production de logements pour répondre aux besoins en logement entre 2018 et 2030 est la suivante :

- 166 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée. Parmi ces 166 logements :
 - 95 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée, en dehors des OAP. Parmi ces 95 logements :
 - 83 logements sont en dents creuses : sur ces terrains aucune rétention foncière n'est appliquée
 - 11,5 logements sont en terrain densifiable : sur ces terrains une rétention foncière de 50% est appliquée. 23 logements potentiels ont été estimés mais seulement 11,5 ont été retenus dans le projet de territoire.
 - 0,5 logement est en site potentiel de renouvellement urbain : sur ces terrains une rétention foncière de 50% est appliquée. 1 logement potentiel a été estimé mais seulement 0,5 a été retenu dans le projet de territoire.

Diagnostic foncier (hors OAP)	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain mobilisable	Terrain mobilisable	Total
Saint-Herblon	0,5	4	52	56,5
Anetz	0	6,5	25	31,5
Méron	0	1	6	7
Total	0,5	11,5	83	95

- 71 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée, au sein des OAP. Sur ce potentiel de logements, une rétention foncière est retenue sur les OAP situées sur des terrains densifiables ou des sites potentiels de renouvellement urbain.

OAP	Nom	Nombre de logements potentiels	Application d'une rétention foncière de 50% sur les OAP situées essentiellement sur des terrains densifiables et des sites potentiels de renouvellement urbain
Anetz	Joseph Menoret	35	35
	Le Renaudeau	9	9
Saint-Herblon	Rue de la Blanchère	15	7,5
	Parc des Chênes	8	8
	Rue des Camélias	5	2,5
	Parc de l'Europe	18	9
Total			71

- 28 logements en changement de destination. 55 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, 28 logements ont été retenus dans le projet de territoire (application d'une rétention de 50%)
- 196 logements en construction neuve en extension de l'urbanisation. Ces logements seront situés sur plusieurs zones à urbaniser sur lesquelles aucune rétention foncière n'a été appliquée.

Compatibilité avec le SCOT et le PLH :

Le projet de PLU propose la production 390 logements entre 2018 et 2030 soit 32,5 logements par an.

Ainsi, il répond à l'objectif de production de 50 logements par an pour les communes de Vair-sur-Loire, La Roche Blanche et Pouillé-les-Coteaux. En effet, au prorata des objectifs de logements du PLH, le SCOT fixe un objectif d'environ 33 logements par an sur la commune de Vair-sur-Loire.

Commune	Nombre de logements à produire selon PLH	Nombre de logements à produire selon le SCOT		
		Nombre de logements à produire entre 2014-2030	Nombre de logements par an	Mode de calcul
Vair-sur-Loire	195	553	33	<i>au prorata du PLH</i>
Roche Blanche	55	156	9	<i>au prorata du PLH</i>
Pouillé-les-Coteaux	50	142	8	<i>au prorata du PLH</i>
Total	300	850	50	Objectif défini par le SCOT

OBJECTIF 2. MOBILISER LE POTENTIEL AU SEIN DU TISSU URBAINTexte du PADD

Optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, plus de 40 % des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain. Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis des cœurs du bourg, de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain :

- Le secteur en cœur de bourg en remplacement du stade d'Anetz. Les enjeux sont particulièrement forts puisque ce site permet de créer une articulation entre le bourg historique et la nouvelle centralité commerciale et de services des Vitrites de Loire. Une attention particulière est portée sur les flux et les déplacements compte-tenu de la multitude d'utilisateurs fréquentant ce secteur.
- Le quartier du parc de l'Europe. Ce site situé au cœur du bourg de Saint-Herblon présente des potentialités de renouvellement urbain (présence de hangars, ancien garage, foncier mobilisable en cœur d'îlot...). En concertation avec les habitants, le projet vise à proposer des orientations pour optimiser l'îlot et assurer un traitement qualitatif du secteur, en particulier autour de l'église.
- Le secteur du Parc des Chênes. Ce site stratégique offre aux habitants un poumon vert dans le bourg. Le projet veille à préserver cette vocation et permet de préserver au mieux les éléments patrimoniaux, de favoriser les mobilités douces et/ou de développer l'offre en logements.
- Les secteurs de la rue de la Blanchère et de la rue des Camélias à Saint-Herblon et du Renaudeau à Anetz. Ces sites présentent du foncier disponible et densifiable de taille importante. Le projet vise à définir des orientations pour organiser et valoriser au mieux l'espace et le foncier.

Justification

Sur ces secteurs, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer leur optimisation ou leur valorisation. Ainsi, le PLU favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et limite les besoins en extensions de l'urbanisation.

OBJECTIF 3. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ESSENTIELLEMENT DANS LES DEUX CENTRALITES

Texte PADD

Projeter l'essentiel des nouveaux logements dans les bourgs d'Anetz et de Saint-Herblon afin de conforter les équipements et les services du territoire.

Définir les zones d'extensions urbaines à destination de l'habitat à proximité directe des bourgs.

En dehors des bourgs, limiter la dispersion de l'habitat en permettant des nouvelles constructions à destination d'habitation uniquement au sein du hameau de Méron qui dispose de l'assainissement collectif.

Justification

Le renforcement des centralités urbaines passe par un choix adapté de localisation des futures opérations majeures à vocation d'habitat dans les bourgs de Saint-Herblon et Anetz, lieux de vie principaux de la commune.

Pour limiter le dispersement de la population et éviter le mitage de l'espace agricole et naturel, la municipalité a fait le choix de permettre la création de nouveaux logements uniquement dans le tissu urbain existant du hameau de Méron. Méron est l'un des hameaux les plus importants de la commune et est le seul disposant de l'assainissement collectif.

OBJECTIF 4. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Texte PADD

Rechercher une densité plus forte sur les opérations d'ensemble du centre-bourg, proches des commerces et services, afin de répondre aux besoins d'une population plus âgée ou des jeunes ménages.

Prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du Programme Local de L'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis.

Justification

Cet objectif rejoint la charte de la commune nouvelle. Cette dernière explicite le souhait de « *Mieux anticiper les besoins en logements* »

- *Conduire une politique volontariste pour le logement des personnes âgées et des jeunes (adaptation du parc immobilier à la population vieillissante et dépendante,...)*
- *Accès à la propriété et aux locatifs ».*

Ainsi, la municipalité souhaite ajuster son offre de logements afin de l'adapter au besoin de la population. Entre 1999 et 2013, les effectifs de personnes de plus de 60 ans ont fortement augmenté (+ 333, soit + 67%). Les séniors recherchent des logements plus petits et adaptés à leurs besoins. De même, les jeunes ménages, en attente d'accéder à la propriété, recherchent des logements locatifs de petites tailles.

C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent diversifier la taille des logements et des parcelles. Il s'agit de créer conjointement des logements spacieux d'une part et des logements plus petits d'autre part pour répondre à une partie des ménages composés d'une ou deux personnes. Ces ménages composent 54% des ménages recensés à Vair-sur-Loire en 2013.

OBJECTIF 5. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL

Texte PADD

Permettre la construction de nouveaux logements dans le hameau de Méron.

Permettre les extensions et les annexes des habitations existantes en zones agricoles ou naturelles, sous certaines conditions.

Permettre les changements de destination en prenant en compte l'activité agricole mais également le caractère patrimonial et les conditions de desserte (voiries et réseaux).

Justification

La commune de Vair-sur-Loire est composée de nombreux écarts qui caractérisent le paysage communal et qui abritent une part importante de la population. La municipalité a choisi de continuer à pouvoir offrir quelques terrains à bâtir dans ces hameaux afin de diversifier l'offre. Cette offre de terrains constructibles pour de nouveaux logements répond à un besoin particulier, celui de vivre en campagne, en dehors du bourg. Sur la commune de Vair-sur-Loire, cette offre est possible dans le hameau de Méron. Sur les autres écarts, la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée, mais l'habitat pourra continuer d'évoluer : des annexes et extensions seront possibles sous conditions.

Les élus souhaitent permettre la création de nouveaux logements en changement de destination dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé le travail de repérage sur l'entièreté du territoire en dehors des zones urbaines et des zones interdisant le changement de destination selon le PPRi.

4. RENFORCER L'ACCESSIBILITE

Objectif 1. AMENAGER LA RD 723 AU NIVEAU DU BOURG D'ANETZ

Texte du PADD

Sécuriser et réaménager le secteur de la Barbinière en partenariat avec le Conseil Départemental afin d'améliorer l'accessibilité du bourg d'Anetz et de sécuriser sa traversée par la RD 723.

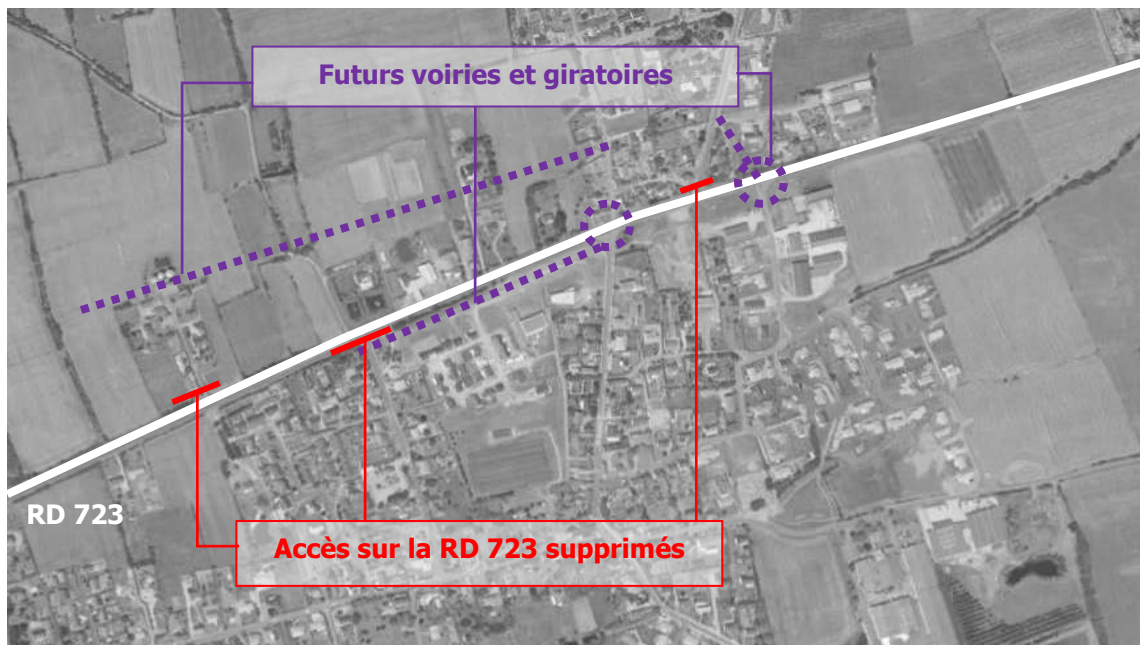
Justification

L'un des objectifs de la charte de la commune nouvelle est de « *Sécuriser la traversée de la RD723 (route départementale) : Aménagements routiers, création de liaisons douces* ».

Le projet consiste notamment :

- à la mise en place de deux giratoires,
- à la suppression d'un certain nombre d'accès directs sur la D 723,
- à la création d'une voie de desserte arrière pour les bâtisses dont les accès directs seront supprimés,
- à la création d'une nouvelle voie entre le futur giratoire au niveau de la zone artisanale de la Fontaine et la route du bourg de Saint-Herblon.

Il va permettre de sécuriser les conditions de déplacements dans la commune et notamment les échanges Nord/Sud.



Objectif 2. DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Texte du PADD

Développer les cheminements au sein du tissu urbain existant et futur et assurer notamment l'aménagement de liaisons douces depuis les quartiers d'habitation vers les centralités.

Prévoir des traversées piétonnes sécurisées sur la RD 723 pour encourager les déplacements doux entre Anetz et Saint-Herblon.

Envisager une liaison douce entre Ancenis et la future zone des Merceries.

Favoriser les liaisons douces entre les hameaux et les centres-bourgs.

Justification

Pour améliorer la mise en relation entre les quartiers et entre les hameaux et les bourgs et favoriser le lien social, la collectivité met l'accent sur le développement et l'amélioration des liaisons douces.

Les nouveaux quartiers seront desservis par des liaisons douces connectées à celles existantes dans l'agglomération et articulés aux centralités.

Objectif 3. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS

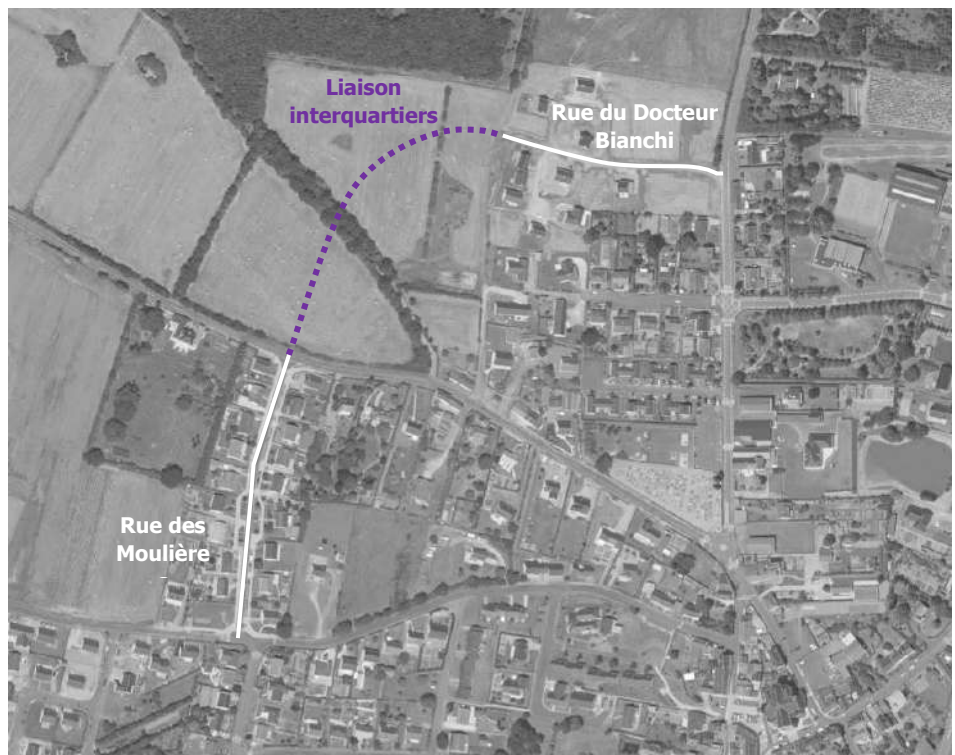
Texte du PADD

Développer les liaisons interquartiers, notamment à Saint-Herblon en créant un bouclage entre la rue de Docteur Bianchi et la rue des Moulières.

A Anetz, conduire une réflexion sur l'organisation des déplacements et des flux (notamment en termes de cohabitation entre les différents usagers) et plus précisément sur le fonctionnement de la centralité autour des Vitrites de Loire et du futur Quartier Est (Jardin Saint-Clément).

Justification

Afin de favoriser les liens entre les différents quartiers et limiter les flux de passages dans le centre-bourg de Saint-Herblon, une voirie reliant la rue du Docteur Bianchi et la rue des Moulières est inscrite dans le PLU de Vair-sur-Loire.



5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Objectif 1. PRESERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE NATUREL LIGERIE, RESERVOIR DE BIODIVERSITE

Texte PADD

Préserver les vallées, les vallons et les zones naturelles présentant des intérêts écologiques (ZNIEFF, Zone Natura 2000, ZICO, espaces naturels sensibles...) : Marais de Méron, Vallée de La Loire, Boire Torse et les prairies intermédiaires couvrant les bords de Loire, îles Briand, Boire Rousse et Bernardeau....

Justification

La vallée de la Loire abrite un patrimoine naturel exceptionnel et constitue un élément important de l'identité de la commune. Les élus souhaitent protéger ce patrimoine et valoriser ces paysages en limitant les possibilités de constructions neuves sur ces territoires uniques.

Objectif 2. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

Texte PADD

Préserver la trame verte et bleue identifiée sur le territoire communal : vallées de la Loire, marais de Méron, marais de Grée,...

Protéger et renforcer le maillage bocager jouant un rôle de continuité écologique notamment les haies situées le long des cours d'eau ou en zone Natura 2000.

Préserver les cours d'eau.

Justification

La municipalité a choisi de protéger les haies jouant un rôle de corridors écologiques. Les continuités hydrauliques essentielles pour l'écoulement des eaux pluviales et pour la gestion du cycle de l'eau sont également préservées en interdisant les nouvelles constructions à leurs abords.

Objectif 3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES

Texte PADD

Préserver les zones humides identifiées selon le principe : éviter, réduire, compenser.

Définir les zones d'extension urbaine en dehors des zones humides majeures identifiées.

Justification

Selon la Loi sur l'eau de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

Objectif 4. VEILLER A UNE BONNE GESTION DES EAUX POTABLES, USEES ET PLUVIALES

Texte PADD

Préserver le périmètre de captage d'eau potable de l'Ile Delage.

Limitier l'imperméabilisation des sols en zone urbaine et imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur la zone d'activités de l'Erraud.

Justification

La préservation des périmètres de protection du captage d'eau potable de l'Ile Delage permet de s'assurer de la qualité de l'eau potable.

En limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant une gestion à la parcelle des eaux pluviales sur la zone d'activités de l'Erraud, le PLU limite l'écoulement des eaux pluviales et ses conséquences.

Objectif 5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Texte PADD

Définir les zones d'extensions urbaines en dehors des zones inondables.

Limitier la constructibilité dans les secteurs soumis aux risques d'inondations en conformité avec le PGRI Loire Bretagne et le PPRi Loire Amont.

Interdire les changements de destination sur les secteurs où l'aléa inondation est le plus fort.

Justification

Le PLU cherche à réduire le risque d'inondation en limitant la vulnérabilité des biens et des personnes en zones inondables.

Objectif 6. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI**Texte PADD**

Protéger le patrimoine de pays et les paysages en :

- limitant les nouvelles constructions dans la vallée de la Loire et sur les marais de Méron et de Grée ;
- préservant les vues depuis le bourg de Saint-Herblon sur la vallée de la Loire ;
- protégeant les éléments remarquables du patrimoine bâti qui jalonnent le territoire (murs en pierres, calvaires, moulins, belle demeures...)

Justification

Le patrimoine de pays et le paysage est un élément de l'identité et du cadre de vie de la commune.

6. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**Texte PADD****Consommation foncière à vocation d'habitat du projet communal**

Viser une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à destination de l'habitat d'environ 13,6 ha d'ici 2030.

Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Sur les secteurs situés en cœurs de bourg, les densités sont plus élevées :

- 20 logements par ha sur le secteur du parc des Chênes à Saint-Herblon,
- 18 logements par ha sur le secteur Joseph Menoret à Anetz.

Consommation foncière à vocation d'activités économique

Fixer un objectif de renouvellement urbain de 50% dans l'implantation des activités économiques au sein des zones d'activités artisanales et de proximité (La Fontaine et l'Erraud).

Permettre la réalisation de la zone d'activités intercommunale stratégique des Merceries sur une surface d'une trentaine d'hectares de terrains non-bâties.

Justification**Consommation foncière à vocation d'habitat du projet communal**

- La modération de la consommation foncière

A Vair-sur-Loire, entre 2009 et 2018, environ 15,10 ha ont été urbanisés pour de l'habitat, soit un rythme de 1,67 ha par an. Le projet de PLU prévoit l'urbanisation d'environ 13,6 ha en extension urbaine entre 2018 et 2030. Cette surface comprend le projet Jardin de Saint-Clément accordé en 2017, couvrant une surface de 4 ha.

Consommation foncière observée entre 2009 et 2018		Consommation maximale envisagée en extension urbaine par le PLU entre 2018 et 2030	
Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
15,10 ha	1,68 ha/an	13,6 ha	1,13 ha/an

Localisation du projet Jardin de Saint-Clément accordé en 2017 et couvrant une surface de 4 ha, compris dans la consommation foncière maximale envisagée en extension urbaine par le PLU entre 2018 et 2030



- Compatibilité avec le SCOT

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

Le SCOT retient un objectif maximal de consommation foncière d'environ 690 ha sur 17 ans pour les besoins en logements et pour les activités économiques (soit un objectif annuel de 41 ha). Cette estimation inclut aussi bien l'extension urbaine que le renouvellement urbain.



Commune	Nombre de logements à produire selon PLH	Surface dédiée à l'habitat entre 2014 et 2030 selon le SCOT		Surface par an dédiée à l'habitat selon le SCOT	
		Nombre d'unité	Mode de calcul	Nombre d'unité	Mode de calcul
Vair-sur-Loire	195	36,9 ha	<i>au prorata du PLH</i>	2,1 ha/an	<i>au prorata du PLH</i>
La Roche Blanche	55	10,4 ha	<i>au prorata du PLH</i>	0,6 ha/an	<i>au prorata du PLH</i>
Pouillé-les-Coteaux	50	9,4 ha	<i>au prorata du PLH</i>	0,6 ha/an	<i>au prorata du PLH</i>
Total	300	56,7 ha	Enveloppe maximale fixée par le SCOT	3,3 ha/an	Enveloppe maximale fixée par le SCOT

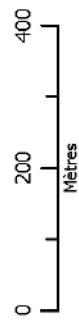
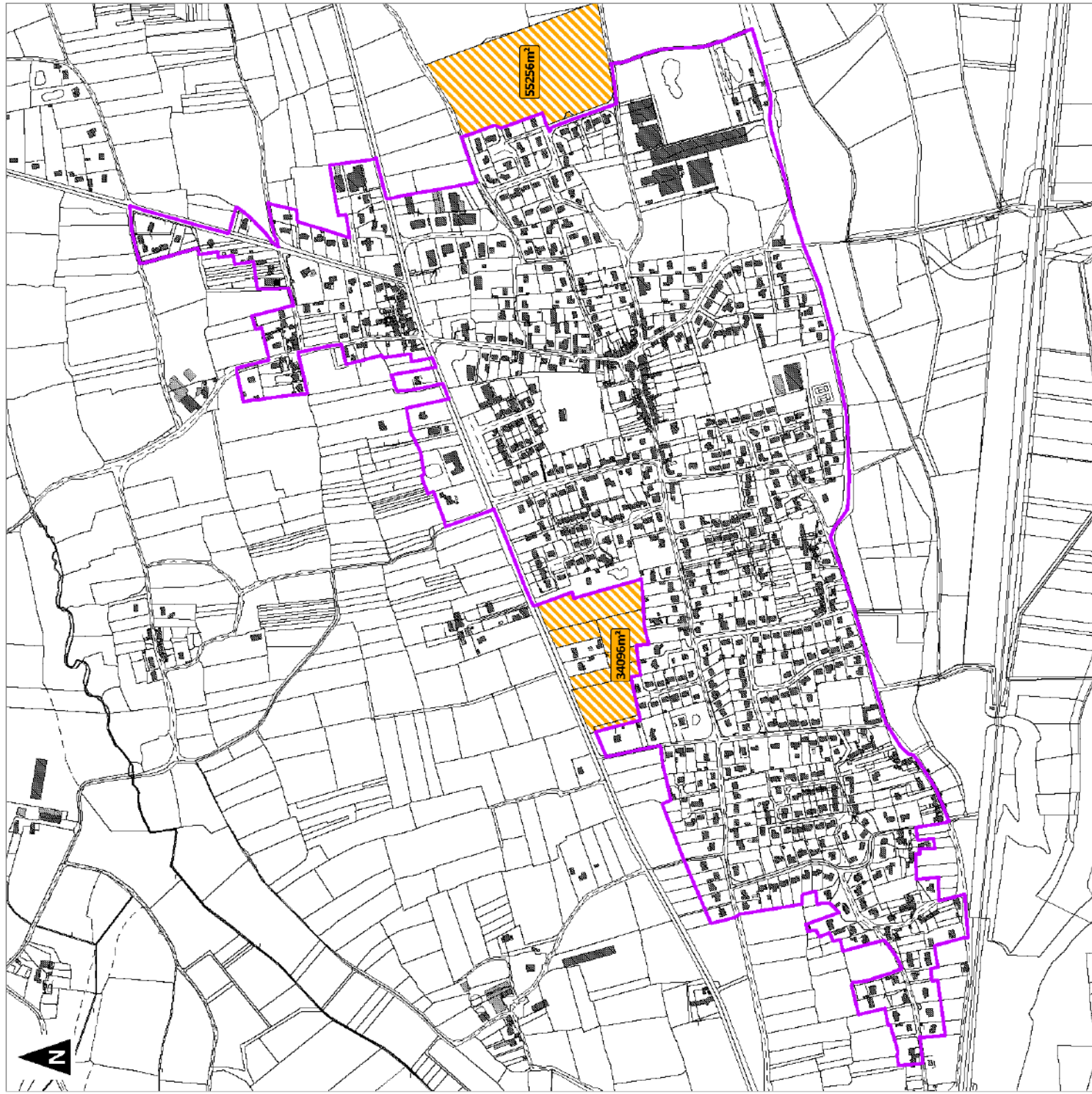
L'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain a permis d'identifier que les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain (terrains mobilisables) couvraient une surface de 8,3 ha. De plus, 13,6 ha ont été identifiés en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat.

L'enveloppe foncière dédiée à l'habitat entre 2018 et 2030 au sein du PLU de Vair-sur-Loire est **donc de 21,9 ha, soit une moyenne annuelle de 1,82 ha**. Ces chiffres sont compatibles avec le SCOT qui fixe une enveloppe foncière maximale de 2,1 ha par an entre 2014 et 2030.

Enveloppe foncière dédiée à l'habitat dans le PLU de Vair-sur-Loire (2017-2030)	Superficie totale	Superficie moyenne annuelle
Terrain mobilisable	8,3 ha	0,69 ha/an
Extension de l'urbanisation	13,6 ha	1,13 ha/an
Total habitat	21,9 ha	1,82 ha/an

Zones d'extension urbaine à vocation d'habitat Anetz

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Zone d'extension urbaine à vocation d'habitat



1:7 500


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

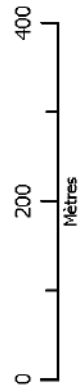
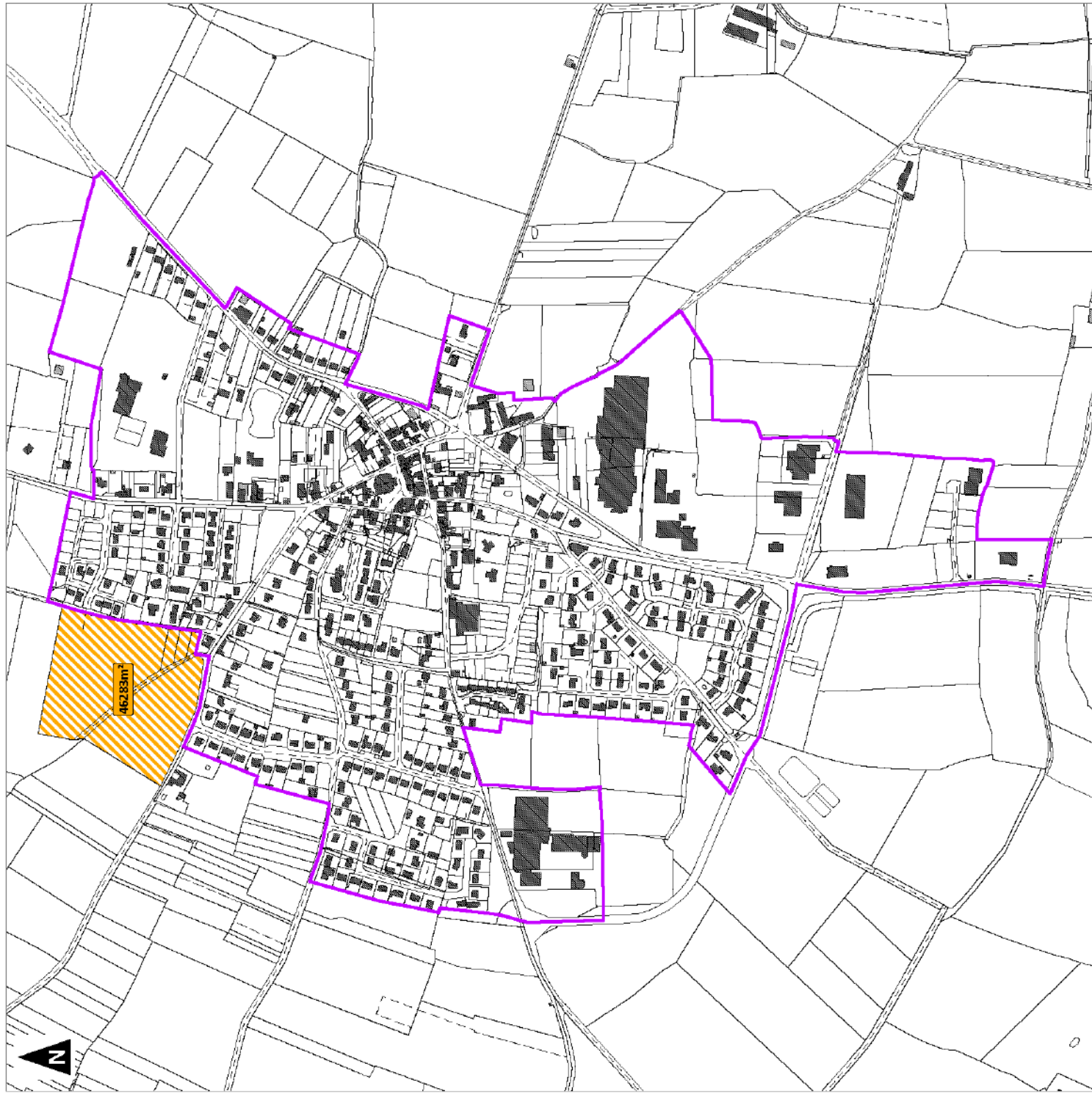
Établissement : adducis urbanisme - 2023

Source de l'outil de carte : COPRA

Source de données : COPRA - adducis urbanisme, 2018

Zones d'extension urbaine à vocation d'habitat Saint-Herblon

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Zone d'extension urbaine à vocation d'habitat



1:6 000

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

Etablissement : adducé urbanisme, 2019

Source de l'outil de carte : COPRA

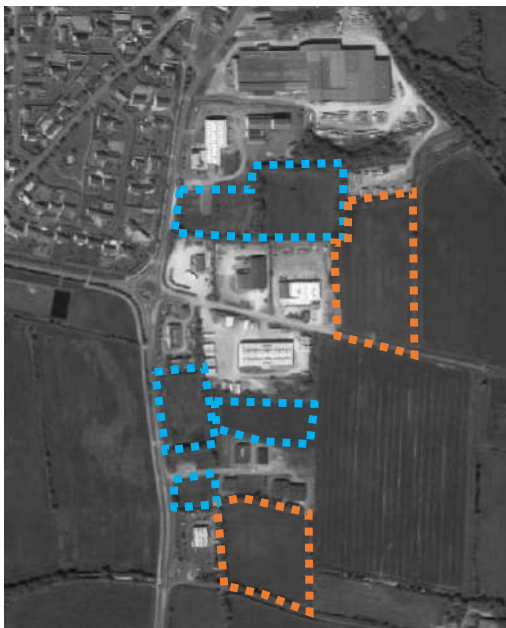
Source de données : COPRA - adducé urbanisme, 2018

Consommation foncière à vocation d'activités économiques du projet communal

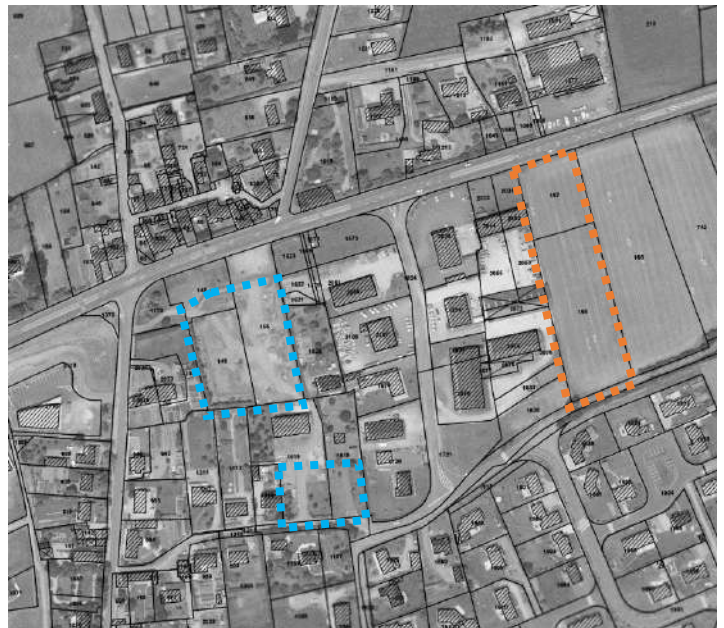
	<i>Zone d'activités de l'Erraud</i>	<i>Zone d'activités de la Fontaine</i>	<i>Total sur les secteurs de projet communal</i>
Surface en extension urbaine	3,3 ha	0,7 ha	4,0 ha
Surface en renouvellement urbain	3,5 ha	0,8 ha	4,3 ha
Total des surfaces dédiées à l'activité économique dans le projet communal	6,8 ha	1,5 ha	8,3 ha
% de renouvellement urbain	51%	53%	52%

Localisation des surfaces en renouvellement urbain et en extension urbaine pour de l'activité économique

Zone d'activités de l'Erraud



Zone d'activités de la Fontaine

*Consommation foncière à vocation d'activités économiques du projet intercommunal*

Le projet de la zone d'activités des Merceries est porté par la Communauté de Communes et est à ce titre inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis. Ce dernier identifie les Merceries comme une zone d'activités stratégique projetée d'une trentaine d'hectares afin de répondre aux besoins en foncier à vocation économique à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi, la consommation foncière liée à la zone d'activités des Merceries doit être étudiée à l'échelle de l'intercommunalité et non uniquement à l'échelle de la commune de Vair-sur-Loire. La consommation foncière liée à la zone d'activités des Merceries est justifiée au sein du SCOT de la COMPA.

Extrait de l'évaluation environnementale du SCOT de la COMPA

Axe	Sous axe	Situations en 2013 – état zéro	Scénario au fil de l'eau	Scénario retenu dans le SCOT	Raison du Choix / Justification
AXE 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources	Moderer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain	69 ha consommés / an entre 99 et 09 dont : 52 ha / an pour les besoins en habitat 17 ha / an pour les activités économiques Densité : 9 logements / ha entre 99 et 09.	65 ha consommés / an entre 2014 et 2030 dont : 44 ha / an pour les besoins en habitat 21 ha / an pour les activités économiques Densité : 11 logements / ha entre 2014 et 2030. Développement résidentiel et périurbanisation dans les communes de la frange Ouest (secteur de Ligné). Périurbanisation généralisée sur le Pays. Consommation foncière importante dans les communes de la frange Ouest du Pays.	40 ha consommés / an entre 2014 et 2030 dont : 23 ha / an pour les besoins en habitat 17 ha / an pour les activités économiques Densité : 18 logements / ha entre 2014 et 2030. Atténuation de la périurbanisation en raison du recentrage de la production de logements sur les pôles. Atténuation de la consommation foncière due à la maîtrise des rythmes de constructions et à une augmentation des densités de construction.	Face au développement démographique et résidentiel qu'a connu le Pays d'Ancenis au cours des dernières années et des conséquences liées en termes de consommation d'espace et de qualité urbaine, le Pays d'Ancenis souhaite s'engager dans une politique de modération de la consommation d'espace . A ce titre, le choix se porte vers la densification , le renouvellement urbain et la promotion de formes urbaines économes en espaces, respectueuses de l'environnement et des paysages . L'hétérogénéité du territoire impose de moduler les règles de densité de construction. De même, la disparité des activités économiques susceptibles de s'implanter ou se développer sur le territoire impose une certaine souplesse dans la définition de règles a priori.

III – JUSTIFICATION DES OAP

1. PRESENTATION DES SECTEURS

1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **9 secteurs** :

- 6 secteurs qui permettent **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** : les secteurs « Joseph Menoret », « Le Renaudeau », « Parc des chênes », « Rue de la Blanchère », « Parc de l'Europe » et « Rue des Camélias »
- 3 secteurs en **extensions urbaines** : les secteurs « **Jardin Saint-Clément** » « **Moulin Grimerault** » et « **Le Fort** ».

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité **minimum de 15 logements** par ha.

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie en hectare	Superficie à vocation d'habitat en hectare	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité habitat minimum (logements / hectare)
Parc des chênes	1,1	0,4	8		20
Rue de la Blanchère	1,0	1,0	15		15
Parc de l'Europe *			Estimé à environ 18 nouveaux logements*	8	
Rue des Camélias	0,3	0,3	5		15
Jardin Saint-Clément	5,5	5,3	80	5	15
Joseph Menoret	8,6	1,9	35	10	18
Le Renaudeau	0,6	0,6	9		15
Moulin Grimerault	4,9	3,1	47		15
Le Fort	4,7	4,7	71		15
Total	26,7	17,3	292	23	15,8

* Parc de l'Europe. Cette OAP consiste à densifier un secteur déjà artificialisé en grande partie. L'OAP propose donc un aménagement « *en dentelle* », à travers les constructions existantes.

L'optimisation de l'ilot conduira à augmenter le nombre de logements de 18 unités (sur le périmètre rouge identifié sur la carte).

- *Les densités*

En fixant un nombre minimum de logements les OAP s'assurent d'une gestion économe du foncier. L'offre en logements est également diversifiée. Avec une densité de 20 ou 18 logements par hectare, les OAP situées au plus près des cœurs de bourgs présentent des densités plus importantes rappelant celles déjà observables en cœur de bourg. Sur les espaces plus périphériques, les densités sont plus faibles avec un minimum de 15 logements par hectare.

- *La production de logements sociaux*

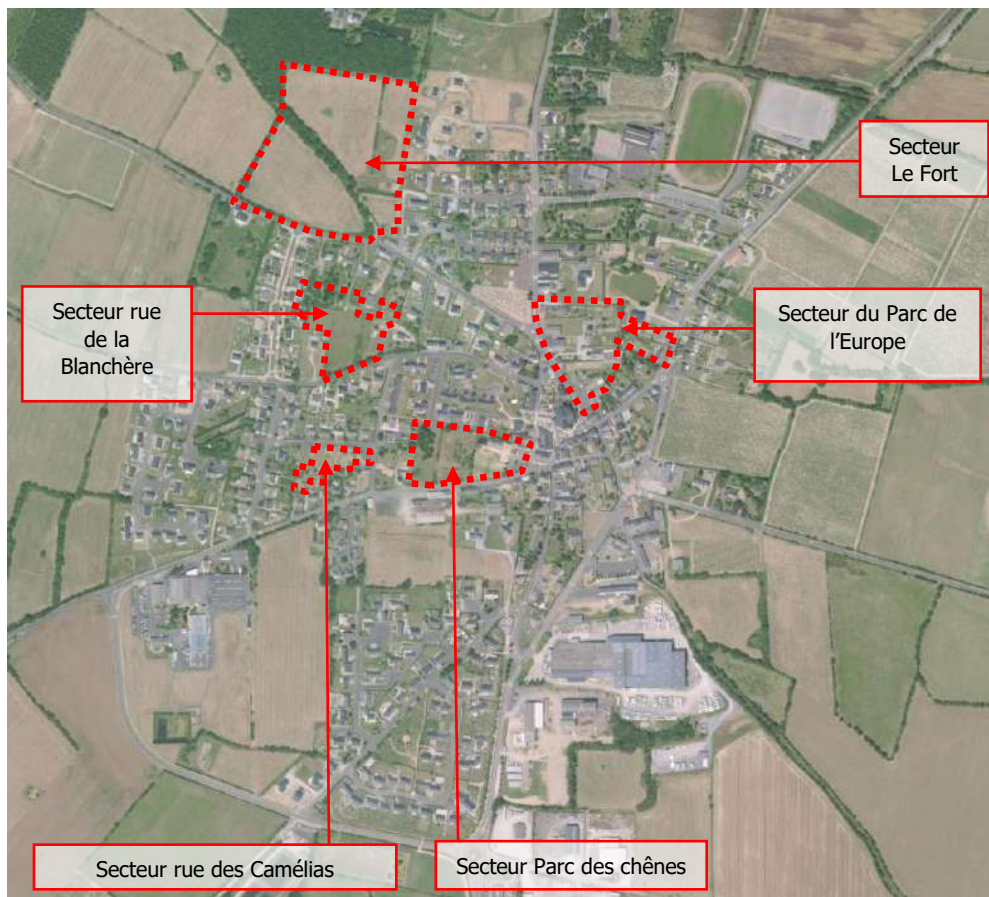
Les OAP prévoient également une part de logements sociaux pour répondre aux besoins de tous. A Vair-sur-Loire, au prorata des objectifs de construction de nouveaux logements, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COMPA prévoit la production de 13 logements sociaux sur la période 2014 - 2020. Le PLU est projeté jusqu'à l'horizon 2030 ce qui conduit à un besoin de 35 logements sociaux entre 2014 et 2030 pour répondre aux objectifs du PLH. Cependant entre 2014 et 2018, 12 logements sociaux ont été produits à Vair-sur-Loire (plus précisément à Saint-Herblon en face du parc de Chênes). Sur la période 2018 – 2030, il reste donc 23 logements sociaux à produire pour répondre aux objectifs du PLH :

- 8 logements sont produits sur le bourg de Saint-Herblon qui au total entre 2014 et 2030 aura accueilli 20 logements sociaux supplémentaires ;
- 15 logements sociaux sont produits sur le bourg d'Anetz.

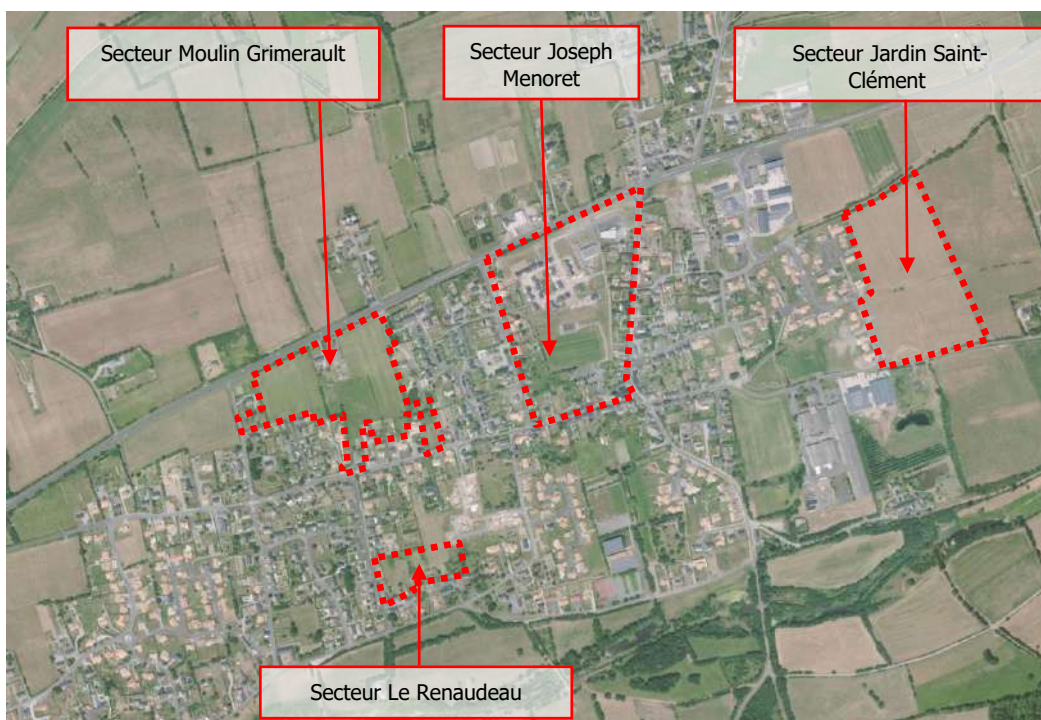
Compatibilité avec le PLH

	Objectif de construction PLH entre 2014 et 2020	Objectif de construction de logements sociaux entre 2014 et 2020	Nombre de logements sociaux à produire entre 2014 et 2030	Nombre de logements produits entre 2014 et 2018	Nombre de logements à produire entre 2018 et 2030
Vair-sur-Loire	195	13 (<i>calculé au prorata</i>)	35 (<i>calculé au prorata</i>)	12	23
La Roche Blanche et Pouillé les Coteaux	105	7 (<i>calculé au prorata</i>)	19 (<i>calculé au prorata</i>)		
Total	300	20	54 (<i>calculé au prorata</i>)		

Localisation des OAP dédiées à l'habitat à Saint-Herblon



Localisation des OAP dédiées à l'habitat à Anetz



Pour encadrer la consommation foncière de terres agricoles et éviter la surabondance dans l'offre de terrains à bâtir à un instant T, le PLU prévoit un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP en zone à urbaniser et proposant plus de 20 logements neufs en zone à urbaniser. Les OAP concernées sont : jardin Saint-Clément, le secteur du Moulin Grimerault et le secteur du Fort.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation

OAP en zone à urbaniser	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Jardin Saint-Clément (Anetz)	80 logements	Non règlementé
Moulin Grimerault (Anetz)	47 logements	Lorsque 80% des logements du secteur Joseph Menoret seront commercialisés
Le Fort (Saint-Herblon)	71 logements	Non règlementé

Le secteur du Fort est le seul secteur de plus de 20 logements sur Saint-Herblon. Pour ne pas bloquer le développement du bourg de Saint-Herblon, l'ouverture à l'urbanisation du lotissement du Fort n'est pas soumise à un échancier. Il est à noter qu'une partie du secteur du Fort est classé en zone 2AU et est donc fermée à l'urbanisation dans un premier temps.

Sur le secteur Jardin Saint-Clément, un permis d'aménager pour 60 lots a déjà été accordé en 2017. Le projet est lancé et ne peut donc pas être inclus dans l'échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Le secteur Joseph Menoret est situé dans le cœur du bourg d'Anetz. Son urbanisation en renouvellement urbain et à proximité des commerces et services permet de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles et de renforcer la centralité d'Anetz : c'est le premier secteur de plus de 20 logements à urbaniser sur Anetz. A l'inverse, le secteur du Moulin Grimerault, situé en extension urbaine ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque que 80% des logements programmés sur le secteur Joseph Menoret seront commercialisés. Le PLU priorise ainsi la réalisation de logements au sein du tissu urbain.

2. LES OAP DEDIEES AUX EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Deux OAP permettent d'encadrer la densification et l'extension de la zone d'activité artisanale de l'Erraud. Une seconde OAP permet d'encadrer le développement du secteur des écoles à Saint-Herblon et une dernière OAP permet d'encadrer le secteur du château de Vair qui accueille une activité de réception et de tourisme. La localisation de cette dernière OAP située en dehors des bourgs est précisée dans le chapitre qui lui est consacré.

Localisation des OAP dédiées à de l'activité économique et aux équipements à Saint-Herblon



2. LE SECTEUR JOSEPH MENORET

Chiffres clés :

- 8,6 ha dédiés à l'habitat dont 1,9 dédié à l'implantation de nouveaux logements
- 35 logements minimum
- Densité minimum de 18 logements/hectare



Le site retenu par les élus correspond à l'ancien terrain de football, situé au cœur du bourg d'Anetz.

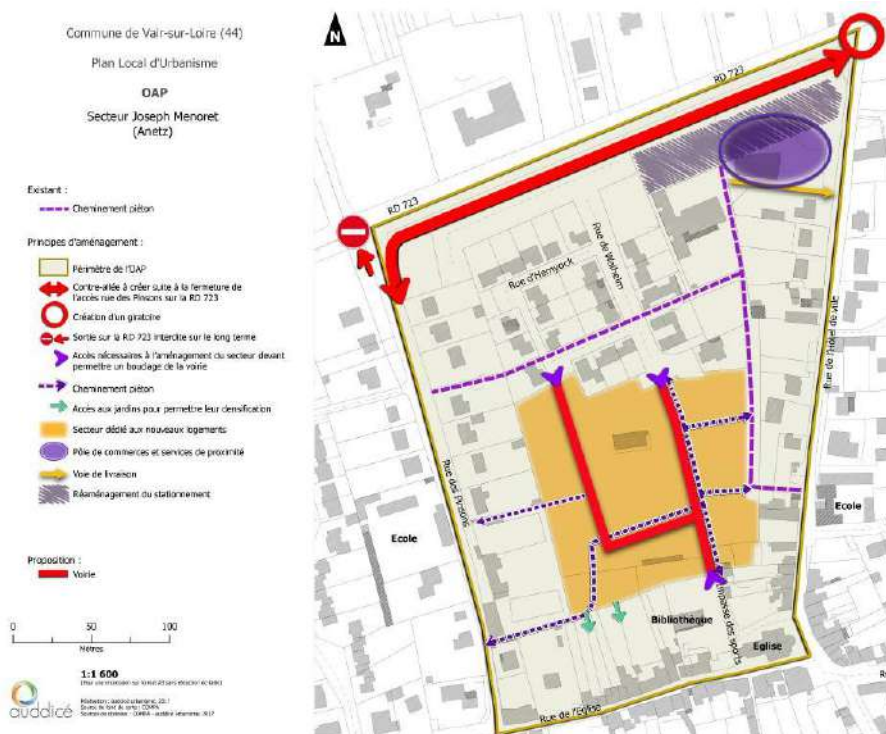
Sur la commune de Vair-sur-Loire, l'offre en équipements sportifs dédiés au football est localisée dans le bourg de Saint-Herblon. Le terrain de football d'Anetz est voué à disparaître. La municipalité a fait le choix de valoriser ce foncier situé à proximité des écoles et des commerces, en logements.

Cette OAP vise à proposer une diversité de logements dans le cœur du bourg d'Anetz, allant de l'habitat individuel à l'habitat collectif. Dans la continuité du tissu urbain ancien, l'OAP propose une densité minimum de 18 logements par hectare. Située à proximité des services et des équipements, l'OAP accueillera également des logements sociaux.

L'OAP renforce les Vitrites de Loire

en orientant son développement vers les commerces et services de proximité. Son accessibilité est également repensée avec le réaménagement des parkings et la création d'une voie de livraison.

Au vu du nombre de nouveaux logements, des places de stationnement visiteurs sont nécessaires. Au minimum, 18 places de stationnement visiteur devront être réalisées soit 1 place visiteur pour 2 logements. Ces places visiteurs pourront être utilisées pour les équipements situés à proximité (écoles, bibliothèque...). Elles devront donc être accessibles à tous.



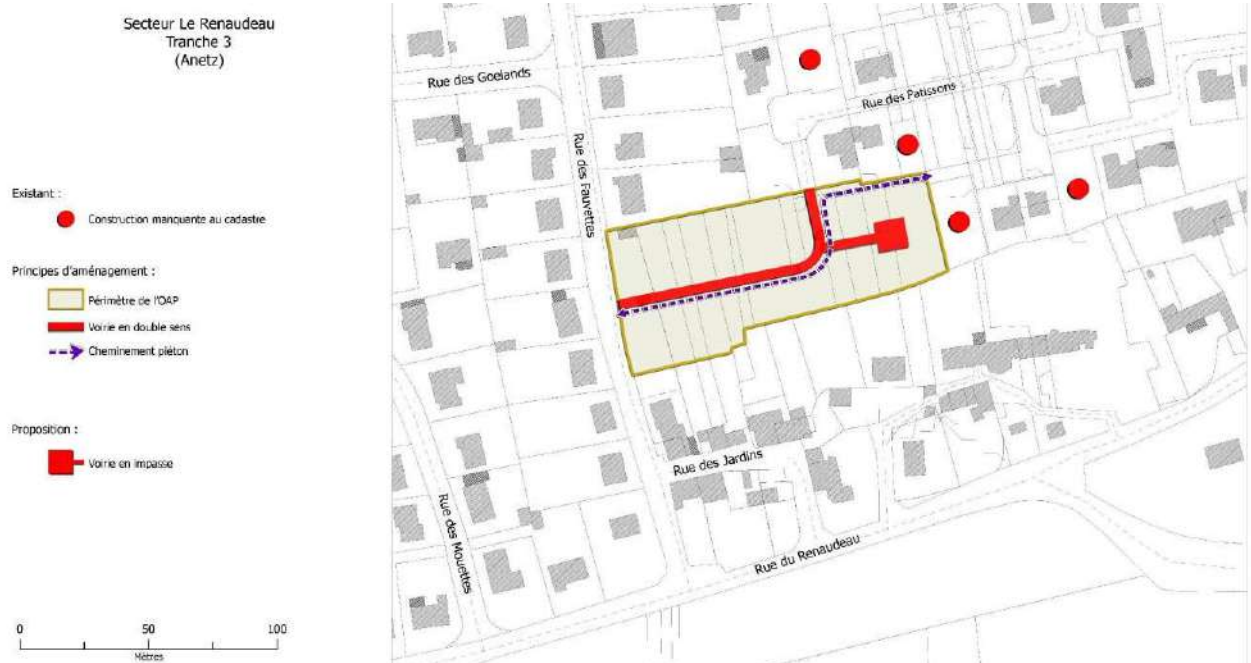
3. LE SECTEUR LE RENAUDEAU

Chiffres clés :

- 0,6 ha dédié à l'habitat
- 9 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare



Le site retenu par les élus correspond à de vastes arrières de jardins situés en continuité du lotissement du Renaudeau.



Le site retenu correspond à la tranche 2 du lotissement du Renaudeau. L'OAP permet d'assurer une connexion entre le lotissement et la rue des Fauvettes, et d'assurer un nombre minimum de logements.

Au vu du nombre de nouveaux logements, des places de stationnement visiteurs sont nécessaires. Au minimum, 3 places de stationnement visiteurs devront être réalisées soit 1 place visiteurs pour 3 logements.

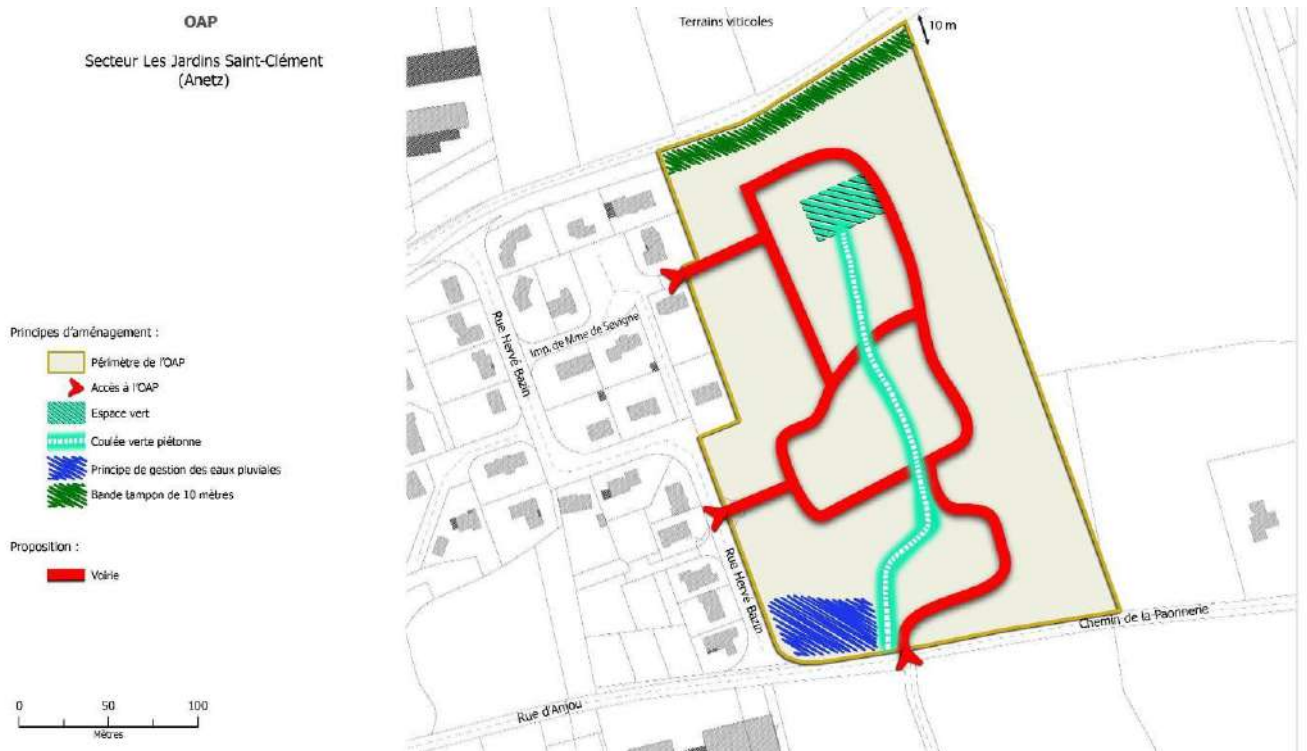
4. LE SECTEUR JARDIN SAINT-CLEMENT

Chiffres clés :

- 5,5 ha dont 5,3 ha dédiés à l'habitat
- 80 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare



Le site retenu par les élus est situé à l'Est du bourg, en continuité du bourg. Il permettra d'accueillir une part importante du volet habitat du PLU de Vair-sur-Loire.



Un permis d'aménager, correspondant aux principes de l'OAP, a été accordé sur 4,4 ha en 2017 (première tranche). Le porteur de projet prévoyait un aménagement global sur l'ensemble du secteur dont il maîtrise le foncier. Une deuxième tranche, intégrée dans l'OAP reste donc à réaliser. L'OAP s'assure de la continuité entre

la tranche 1 et la tranche 2. Néanmoins, sur la partie Nord, une bande de 10 mètres est classée en zone naturelle et est donc inconstructible, afin d'éviter de rapprocher les habitations des terrains viticoles.

Extrait de la note descriptive du permis d'aménager Jardin de Saint-Clément – la partie foncée correspond au permis d'aménager, la partie en clair correspond à la deuxième tranche.



Au vu du nombre de nouveaux logements, des places de stationnement visiteurs sont nécessaires. Au minimum, 20 places de stationnement visiteurs devront être réalisées soit 1 place visiteurs pour 4 logements.

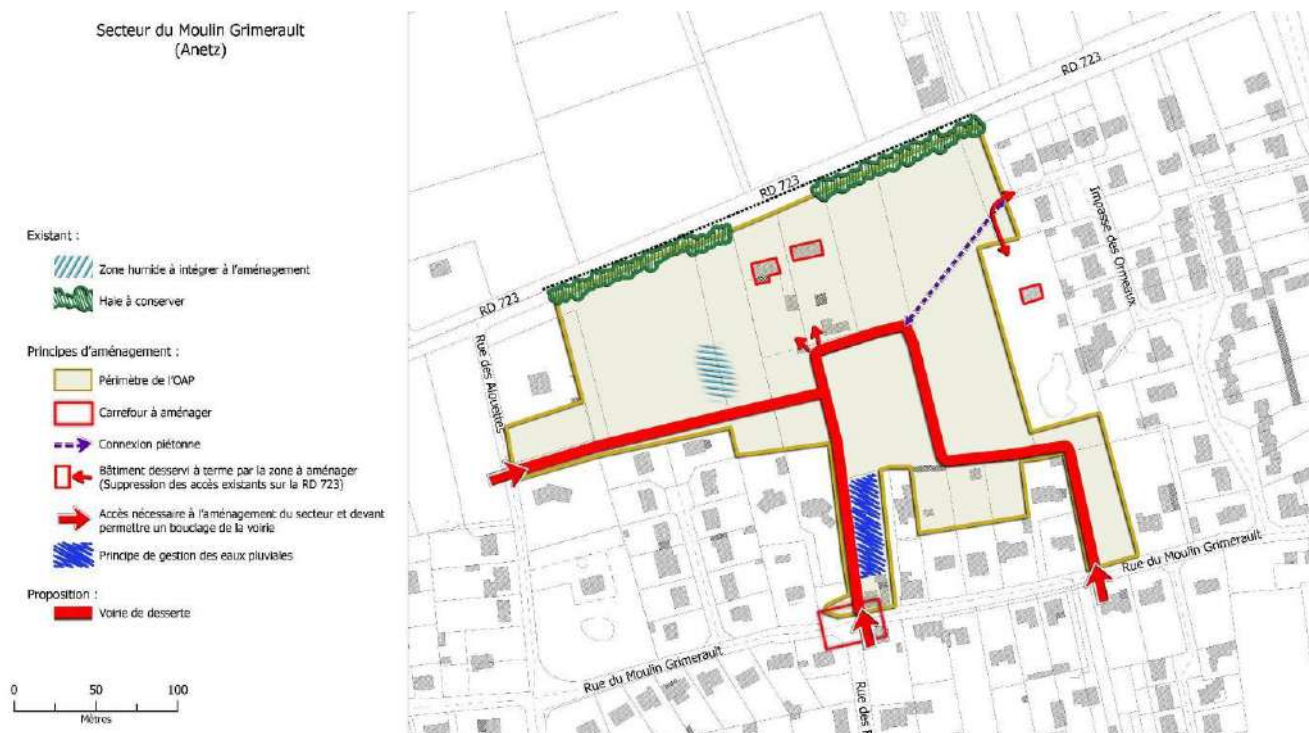
5. LE SECTEUR DU MOULIN GRIMERAULT

Chiffres clés :

- 4,9 ha dédiés à l'habitat dont 1,8 dans la marge de recul de la RD 723 de 75 mètres (reste 3,1 ha constructibles)
- 47 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare



Le site retenu correspond à une vaste prairie située entre le bourg d'Anetz et la RD 723.



Situé entre le tissu urbain et la RD 723 ce vaste espace n'a plus de vocation définie. Pour le valoriser, la municipalité a souhaité développer un projet d'habitat. Le site est classé en 2AU (c'est-à-dire fermé à l'urbanisation). Lors de l'ouverture à l'urbanisation du site, une marge de recul sera déterminée pour limiter les nuisances vis-à-vis de la RD 723. De plus les haies bocagères existantes seront préservées afin de jouer le rôle d'écran.

Pour estimer le nombre de logements potentiels, le projet d'OAP se base sur une marge de recul de 75 mètres (application de la loi Barnier) mais cette marge de recul pourra être réduite lors de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP. Le secteur d'OAP représente 4,9 ha dédiés à l'habitat. Si l'on déduit de 75 mètres de marge de recul vis-à-vis de la RD 723, il reste 3,1 ha constructibles, soit 47 logements avec l'application d'une densité de 15 logements/ha

L'un des objectifs de l'OAP vise à réduire les sorties directes sur la RD 723 classée à grande circulation en prévoyant de nouveaux accès pour les logements ayant une sortie sur cette même route. L'OAP améliore donc la sécurité sur la RD 723.

Au vu du nombre de nouveaux logements, des places de stationnement visiteurs sont nécessaires. Au minimum, 12 places de stationnement visiteurs devront être réalisées soit 1 place visiteurs pour 4 logements.

6. LE SECTEUR LE FORT

Chiffres clés :

- 4,7 ha dédiés à l'habitat
- 71 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare



Le site retenu par les élus **est en continuité du lotissement le Fort et correspond actuellement à des terres agricoles.**



L'OAP prévoit la réalisation d'une connexion entre la rue des Moulières et la rue du Dr Bianchi. Cette connexion permet notamment de contourner le centre-bourg de Saint-Herblon au Nord-Ouest.

L'OAP vise également à préserver le chemin du Branchereau en s'assurant de son caractère piétonnier et en préservant les haies bocagères qui le bordent.

Au vu du nombre de nouveaux logements, des places de stationnement visiteurs sont nécessaires. Au minimum, 18 places de stationnement visiteurs devront être réalisées soit 1 place visiteurs pour 4 logements.

Enfin l'OAP s'assure de la qualité d'entrée de ville via la préservation d'une haie bocagère et la création d'un aménagement du carrefour qui marquera l'entrée dans un espace urbain et limitera la vitesse des automobilistes.

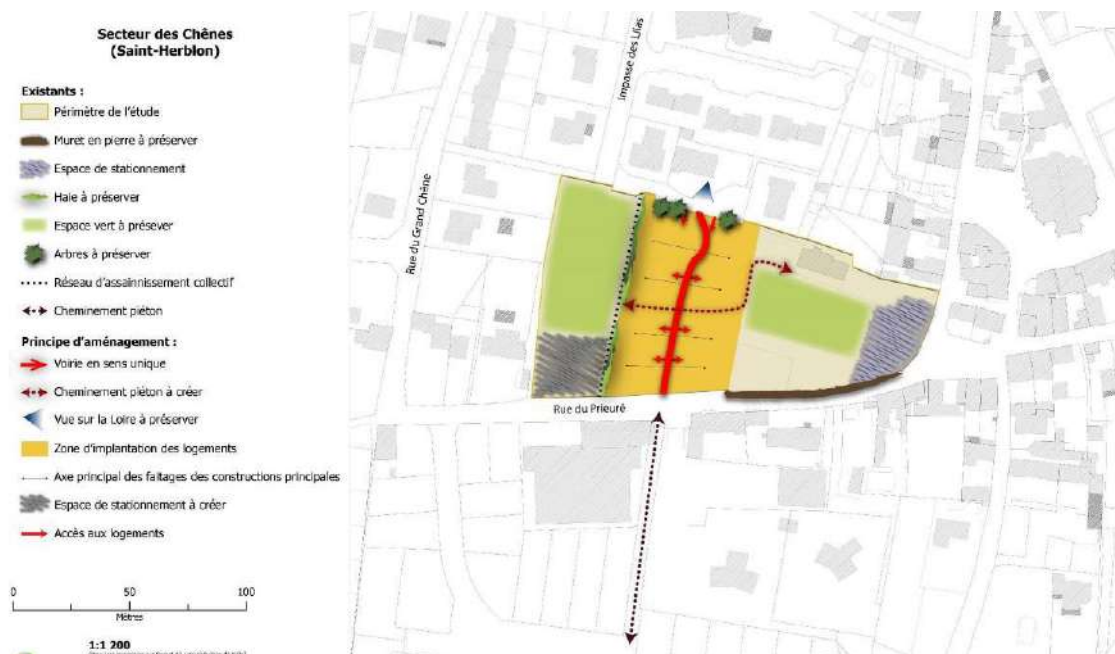
7. LE SECTEUR PARC DES CHENES

Chiffres clés :

- 1,14 ha dont 0,4 ha dédié à l'habitat
- 8 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare



Le site retenu par les élus **correspond au secteur allant du parc des Chênes au Prieuré**. Entre ces deux espaces publics existe une dent creuse d'une surface de 4 000 m².



L'OAP vise à encadrer la densification d'une dent creuse située entre le parc des Chênes et le Prieuré. L'OAP prévoit la réalisation d'une voirie reliant l'impasse des Lilas et la rue du Prieuré. Cette voirie permet de désenclaver l'impasse des Lilas et le passage des véhicules de ramassage des déchets. A ce titre pour faciliter le passage de ces derniers, la voirie est légèrement courbée sur sa partie nord.

L'OAP prévoit également le développement de cheminement piéton en reliant la rue du Prieuré et l'impasse des Lilas en doublant la voirie d'un cheminement piéton (une voirie partagée pourra être envisagée) et en reliant le parc des Chênes et le Prieuré grâce à la création d'un nouveau cheminement piéton.

L'OAP prévoit de préserver la vue sur la vallée de la Loire par deux principes : le principe de voirie qui permet de créer une perspective visuelle et le principe de limitation des hauteurs des constructions.

8. LE SECTEUR RUE DE LA BLANCHÈRE

Chiffres clés :

- 1,03 ha dédié à l'habitat
- 15 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare



Le site retenu par les élus **est situé dans le bourg de Saint-Herblon**. L'OAP vise à densifier cette vaste dent creuse et des arrières de jardins attenants.



L'OAP vise à encadrer la densification de cette vaste dent creuse en imposant un nombre de logements minimum afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier. L'OAP impose également que la desserte principale des logements corresponde à une voie réalisant un bouclage afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et d'éviter l'enclavement de ce nouveau quartier. Pour s'assurer de l'acceptabilité de l'OAP, la commune a concerté les habitants, riverains et propriétaires lors d'une réunion qui s'est déroulée le 17 décembre 2018. Lors de cette réunion, les participants ont souhaité que le périmètre de l'OAP ne prenne pas l'entièreté des arrières de jardins. Ainsi, le périmètre a été réduit pour s'éloigner des constructions existantes afin de préserver la tranquillité des habitations existantes et de s'assurer de l'acceptabilité du projet.

9. LE SECTEUR RUE DES CAMELIAS

Chiffres clés :

- 0,33 ha dédié à l'habitat
- 5 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare



Le site retenu par les élus **correspond à un ensemble d'arrière-jardins directement accessibles depuis la rue des Camélias. L'OAP vise à encadrer la densification de ces arrière-jardins.**



L'OAP vise à encadrer la densification de cette vaste dent creuse en imposant un nombre de logements minimum afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier. Pour les logements en second rideau, afin d'éviter la multiplication de longues voies d'accès, elles seront mutualisées.

Pour limiter les vis-à-vis, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

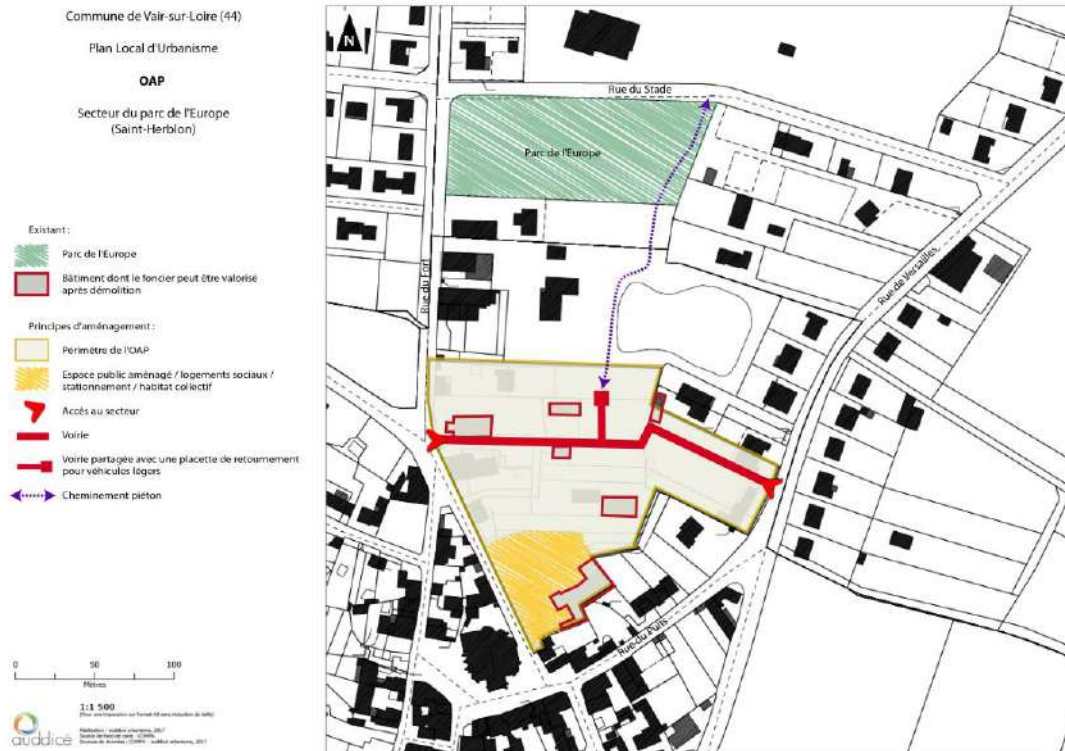
10. LE SECTEUR DU PARC DE L'EUROPE

Chiffres clés :

- Création de 18 logements minimum (en plus des logements existants)



Le site retenu par les élus correspond à la partie Sud d'un îlot urbain formé par la rue du Stade, la rue du Fort, la rue de Versailles et la rue du Puits.



L'OAP vise à encadrer la densification de cet îlot urbain. Pour éviter les vis-à-vis, l'OAP encadre la hauteur des nouveaux logements.

L'îlot compte de nombreuses constructions existantes. Le projet envisage la démolition de certains bâtiments pour libérer du foncier qui pourrait être valorisé en logements. Le projet prévoit notamment la démolition de deux bâtiments qui dégradent le paysage urbain.

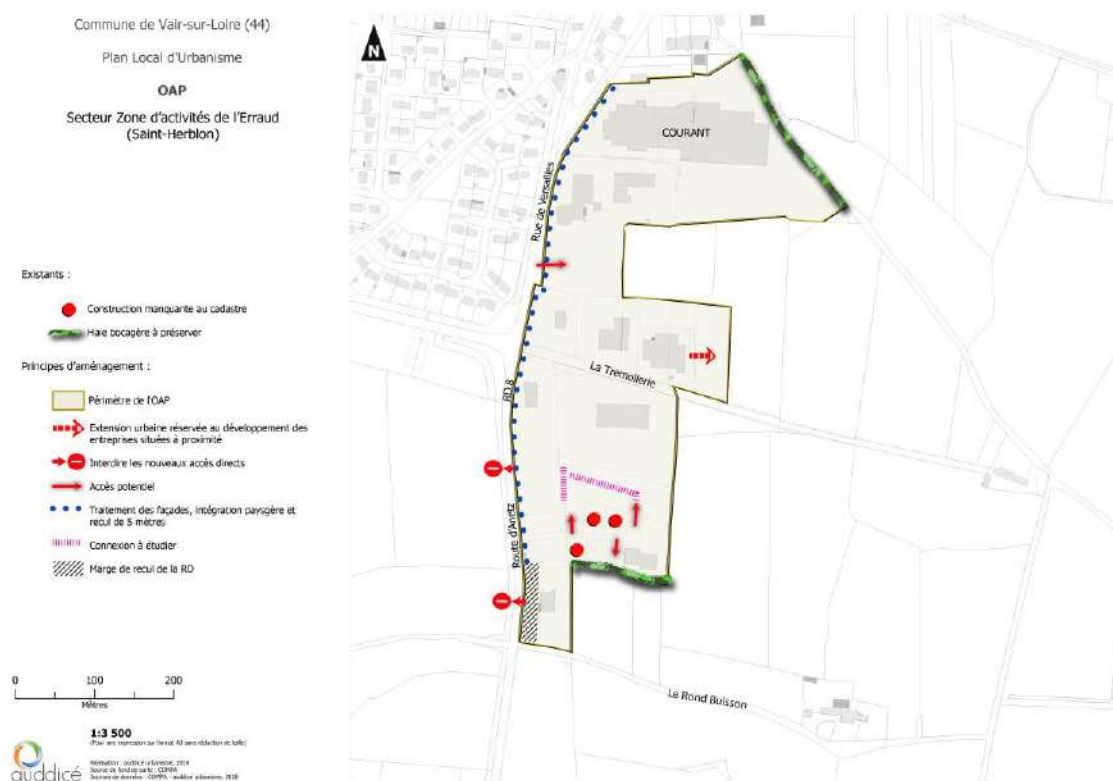
11. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'ERRAUD

Chiffres clés :

- 1,67 ha dédié à l'activité économique



Le site retenu par les élus correspond à la requalification et la densification de la zone, ainsi qu'une extension de la zone d'activités existante.

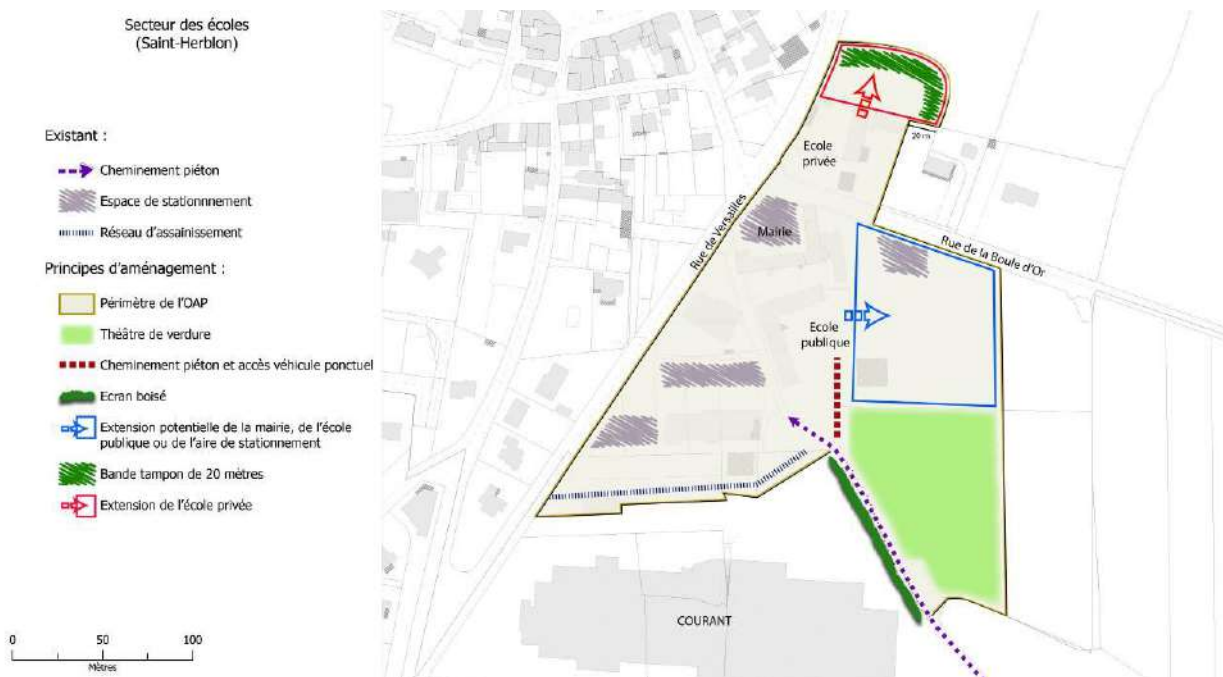


L'OAP permet d'encadrer le développement et la densification de la zone d'activités de l'Erraud. Cette zone d'activités a pour vocation d'accueillir des entreprises de taille modeste : les lots ne devront pas dépasser 5 000 m². Concernant la zone d'extension urbaine, elle est ciblée pour le développement des entreprises situées à proximité. Elle permet notamment de répondre au projet de l'entreprise voisine AMGP précisé ci-dessous.

12. LE SECTEUR DES ECOLES



Le site retenu par les élus correspond à un vaste secteur incluant la mairie, le projet de théâtre de verdure et les équipements scolaires et périscolaires à Saint-Herblon.



L'OAP permet une extension potentielle de la mairie, de l'école privée et/ou d'une aire de stationnement. L'OAP prévoit également la création d'un théâtre de verdure et l'extension de l'école privée. Pour s'assurer que l'ensemble du secteur soit dédié aux équipements, les nouveaux logements sont interdits.

L'accès au théâtre de verdure est possible via un cheminement piéton existant qui le relie à des aires de stationnement existantes, et via la création d'un cheminement piéton qui le relie également à une aire de stationnement. Pour éviter les vis-à-vis entre le théâtre de verdure et l'entreprise Courant, un écran boisé est prévu.

Concernant l'extension de l'école privée, conformément au décret du 6 février 2017, une bande tampon de 20 mètre plantée d'une haie de 2 mètres de large est prévue entre l'enceinte de l'école et les terrains viticoles. Cette bande tampon pourra éventuellement accueillir du stationnement pour le personnel de l'école privée.

Concernant l'ancien site de la bibliothèque, de nouveaux logements sociaux sont projetés sur l'ancien site concernant le préfabriqué. Pour la partie en dur, elle sera utilisée comme salle communale.

13. LE SECTEUR DU CHATEAU DE VAIR



Le site retenu par les élus correspond au site du château de Vair.



Afin de limiter les accès et sorties sur la RD 723, l'OAP prévoit de limiter les accès via l'allée du château au tourne à droit et de créer une contre-allée empruntant l'accès existant de la Robinière.

IV – JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU de Vair-sur-Loire couvre l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire communal de Vair-sur-Loire **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire communal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Le règlement du PLU de Vair-sur-Loire réunit :

- Le préambule et lexique (Titre I)
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II),
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (Titre III),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (Titre IV),
- Les dispositions applicables à la zone agricole (Titre V),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (Titre VI),
- Annexes (Titre VII).

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites dans le chapitre suivant du présent volet.

3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLU.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

A Vair-sur-Loire, ces espaces particuliers concernent les points suivants :

A. Eléments paysagers identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

■ LES ARBRES, HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le maillage bocager. Les haies préservées sont les haies répondant aux critères ci-dessous (éléments mis à jour depuis 2009) :

Fonction	Critères	Méthode du critère	Méthode identification
Ecologique	Haies situées sur site Natura 2000	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur site Natura 2000)
	Haies présentant des arbres à cavités	Analyse terrain	Travail de terrain réalisé par les élus ou/et l'association Anetz Environnement
Paysagère	Haies situées à proximité d'un bâtiment agricole	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole)
	Haies jouant bordant un chemin ou une route	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 10 mètres d'un axe de circulation ou d'un PDIPR)
Hydraulique	Haies situées à proximité d'un réseau hydrographique	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 50 mètres d'un cours d'eau)
	Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion)
	Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides)

Sur les zones urbaines et les zones à urbaniser, certaines haies jouant un rôle paysager n'ont pas été protégées car :

- lors de l'aménagement des zones à urbaniser les ambiances paysagères évolueront,
- en zone urbaine les ambiances sont plus minérales : la protection des haies n'apparaît pas nécessaire.




Sur la zone de la Mercerie, en raison des incertitudes relatives à l'aménagement de la zone, le projet n'a pas prévu d'encadrer les haies. Toutefois, lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de ce site, le volet paysager sera traité avec précision.

Le linéaire de haies protégées représente 436 km.

Commune de Vair-sur-Loire (44)

Plan Local d'Urbanisme

Haies protégées

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Limites communales
-  Haie ou alignement d'arbres identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



■ ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

Selon la **Loi sur l'eau** de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant un moins une partie de l'année* ».

Les élus souhaitent protéger ces zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

Au total, sur le PLU de Vair-sur-Loire, **549 ha de zones humides sont protégés** au titre du L 151-23 du code de l'Urbanisme.

■ COURS D'EAU AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Plus généralement, les élus ont souhaité protéger l'ensemble des cours d'eau présent sur la commune de Vair-sur-Loire. Le PLU interdit toutes constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau.

B. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les élus ont décidé de protéger les murs ou murets, les parcs paysagers ainsi que d'autres éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

Exemple d'élément bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Eglise de Saint-Herblon

Bourg

Exemple d'élément bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Moulin

Anetz

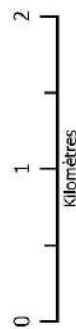
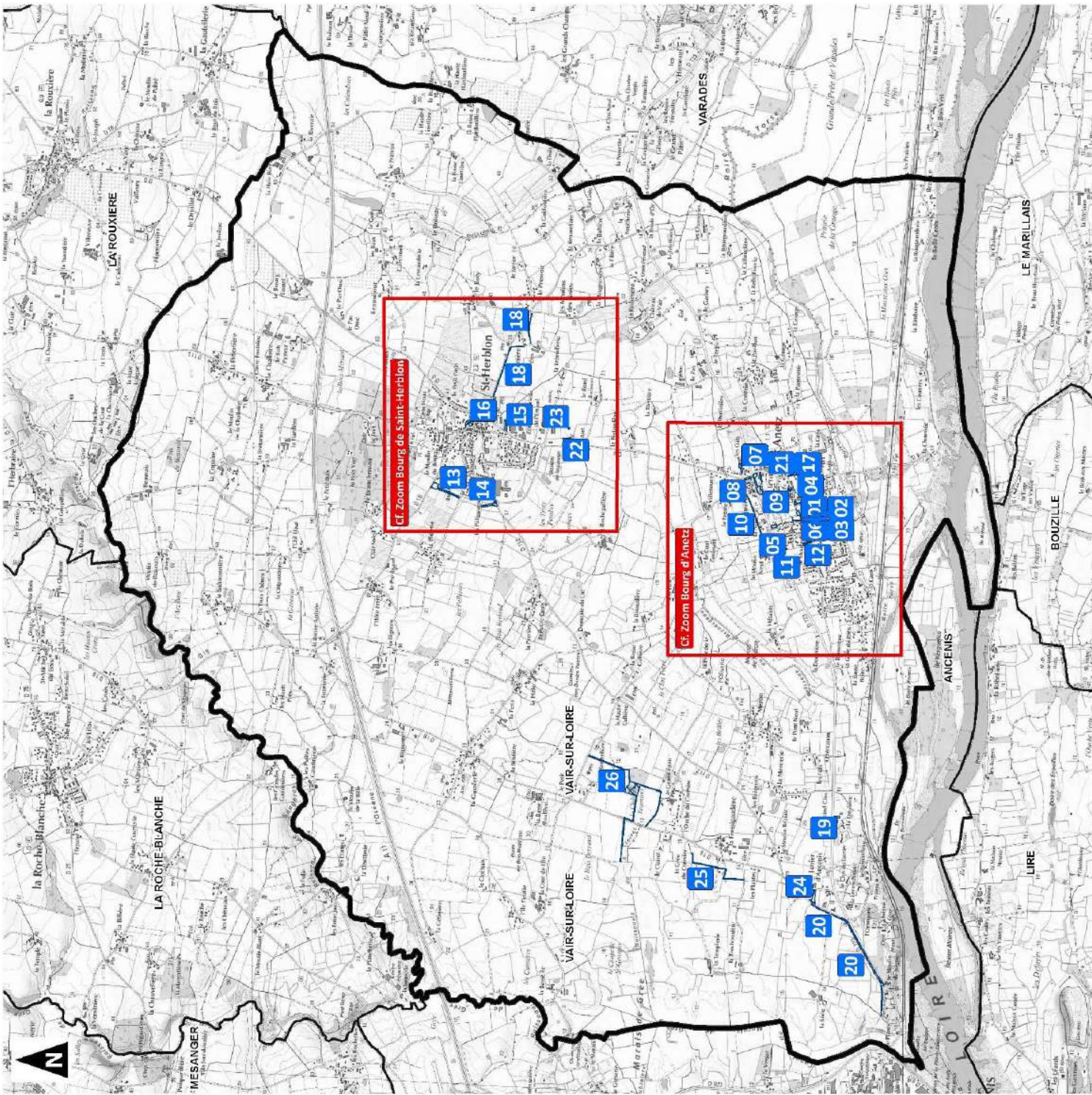
C. Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

25 emplacements réservés ont été délimités sur la commune. Ils visent à créer :


- des voies et des voies douces,
- des giratoires,
- un bassin des eaux pluviales,
- des accès,
- un espace public, des stationnements et des logements sociaux,
- l'extension d'une école,
- des équipements publics et de gestion du réseau d'assainissement.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1 078 m ²	Création d'une voie et d'un bassin d'eaux pluviales	Commune
ER n°2	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°3	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°4	911 m ²	Extension de l'école	Commune
ER n°5	1 243 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n°6	814 m ²	Elargissement de voie	Commune
ER n°7	1 484 m ²	Elargissement de voie	Commune
ER n°8	713 m ²	Création d'une voie	Département
ER n°9	4 910 m ²	Création de giratoire	Département
ER n°10	1 491 m ²	Création d'une voie	Département
ER n°11	58 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n°12	906 m ²	Création d'une voie et d'une liaison piétonne	Commune
ER n°13	5 420 m ²	Création d'une voie et d'un giratoire	Commune
ER n°14	2 858 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n°15	1 616 m ²	Equipements publics et gestion du réseau d'assainissement	Commune
ER n°16	2 069 m ²	Espace public, stationnement et logements sociaux	Commune
ER n°17	601 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°18	2 587 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°19	646 m ²	Accès et entretien d'une borne incendie	Commune
ER n°20	12 169 m ²	Liaison douce Ancenis / Les Merceries	Commune
ER n°21	733 m ²	Création d'une voie	COMPA
ER n°22	605 m ²	Création d'un accès	COMPA
ER n°23	158 m ²	Création d'un accès	COMPA
ER n°24	2 826 m ²	Création d'un giratoire	COMPA
ER n°25	3 423 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°26	20 793 m ²	Cheminement piéton	Département

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Limites communales
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Cf. Zoom Bourg d'Anetz ou de Saint-Herblon



**Emplacements Réservés
Anetz**

 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1 078 m ²	Création d'une voie et d'un bassin d'eaux pluviales	Commune
ER n°2	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°3	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°4	911 m ²	Extension de l'école	Commune
ER n°5	1 243 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n°6	814 m ²	Élargissement de voie	Commune
ER n°7	1 484 m ²	Élargissement de voie	Commune
ER n°8	973 m ²	Création d'une voie	Département
ER n°9	4 910 m ²	Création de giratoire	Département
ER n°10	2 983 m ²	Création d'une voie	Département
ER n°11	58 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n°12	906 m ²	Création d'une voie et d'une liaison piétonne	Commune
ER n°17	601 m ²	Création d'une voie douce	Commune



1:7 500

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

Maitrise : audicé urbanisme, 2019

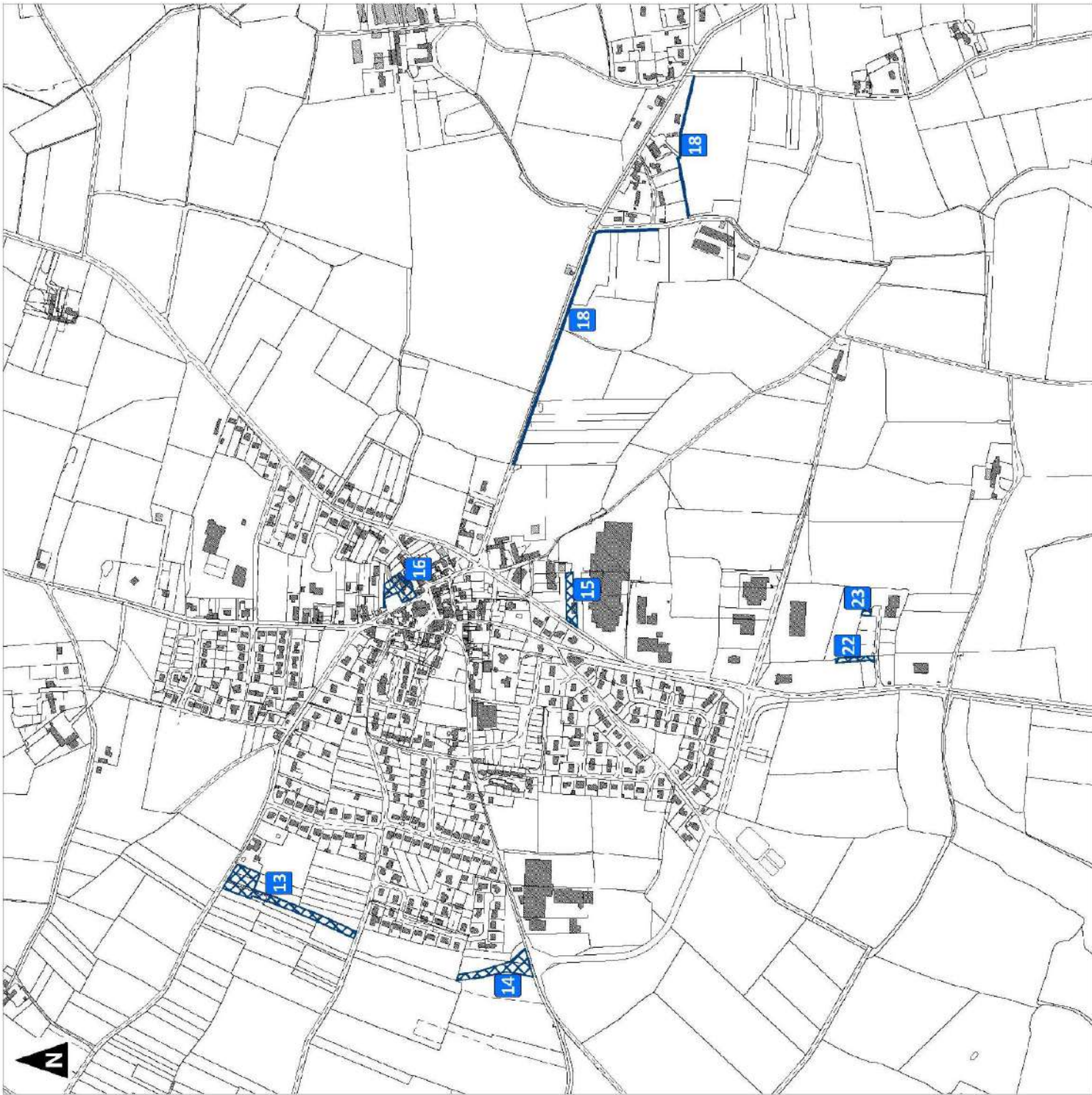
Source de fond de carte : IGN/IGN

Source de données : IGN/IGN - audicé urbanisme, 2019

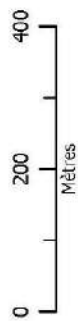
**Emplacements Réservés
Saint-Herblon**



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°13	5 420 m ²	Création d'une voie et d'un giratoire	Commune
ER n°14	2 858 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n°15	1 616 m ²	Equipements publics et gestion du réseau d'assainissement	Commune
ER n°16	2 069 m ²	Espace public, stationnement et logements sociaux	Commune
ER n°18	2 587 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n°22	605 m ²	Création d'un accès	COMPA
ER n°23	158 m ²	Création d'un accès	COMPA



1:7 500

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

Rédaction : août-décembre 2019
 Coordonné par : CCMP
 Sources de données : COMPA - auldudic urbanisme, 2019

D. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11, 2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Le choix des changements de destination a été réalisé selon 5 critères :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- présence à proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité,
- emprise au sol supérieure à 50 m²,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- faible impact sur l'activité agricole,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),

Au total, 55 bâtiments ont été identifiés.

Rappel de la légende



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour autre équipement recevant du public au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme








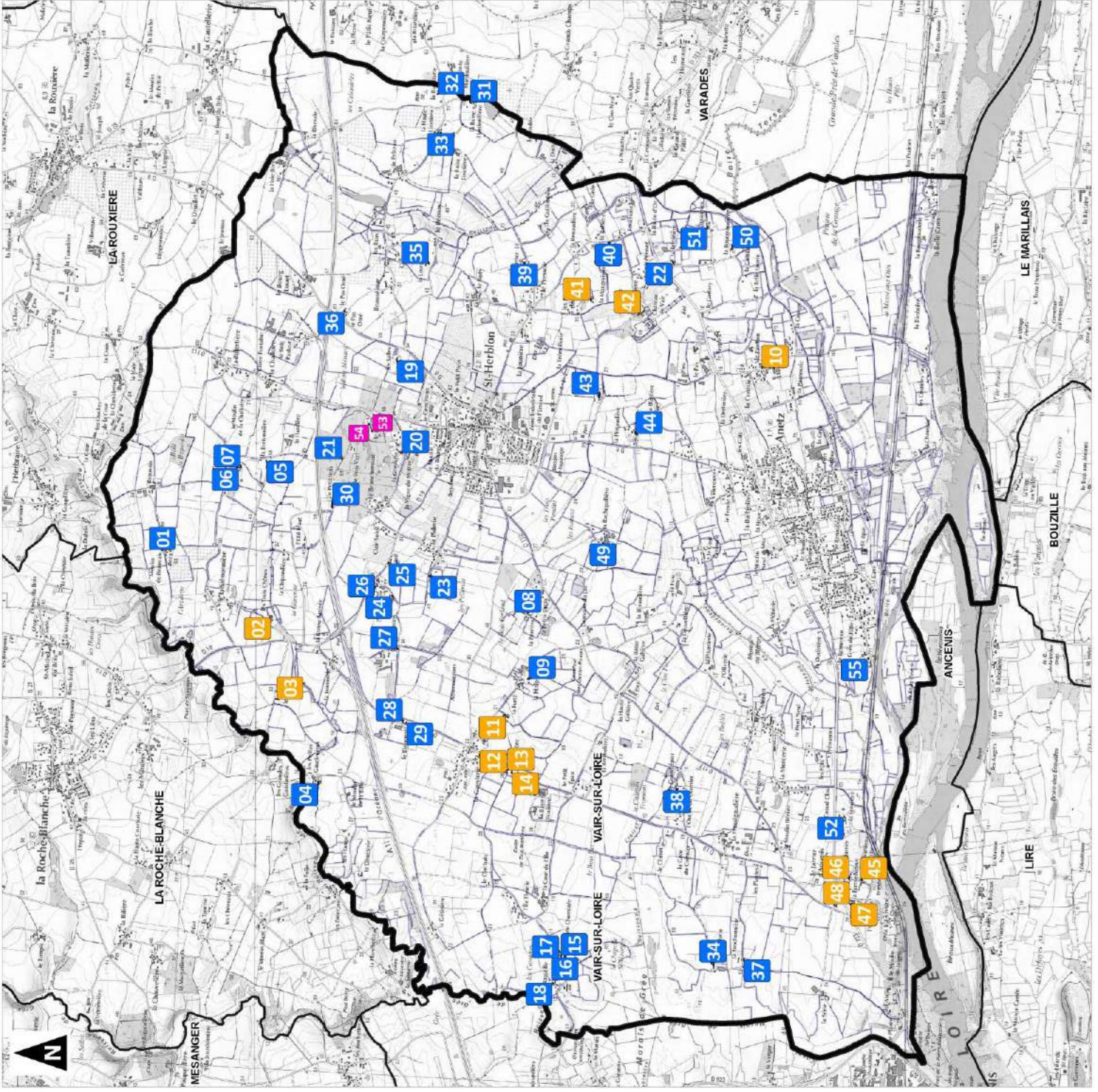
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

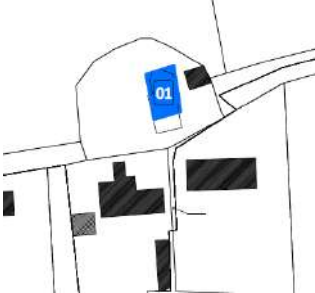

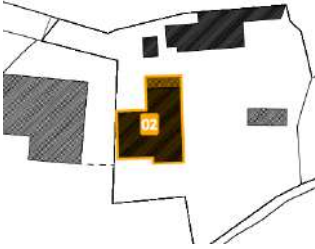

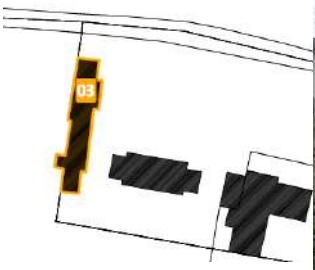



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

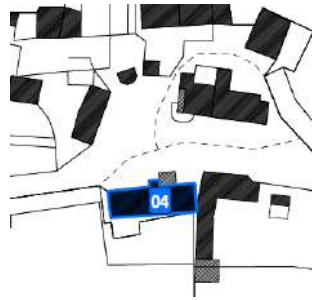
Changements de destination

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Limites communales
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour autre équipement recevant du public au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

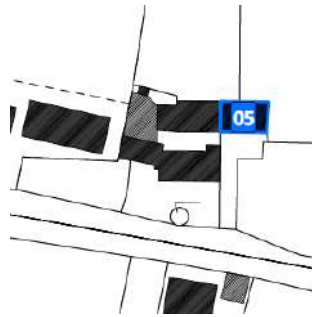


N°	Localisation	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Photographie du bâtiment
1	Moulin de Beauvais		
2	Les Trois Chênes		
3	Les Hauts Près		

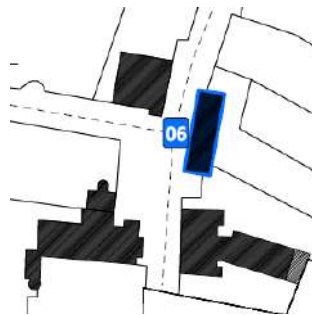
4 Les Petites Gaudinières



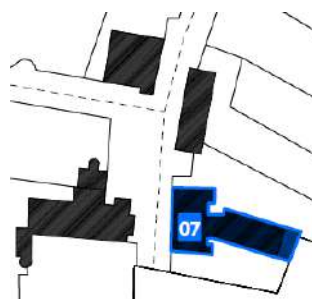
5 La Bretonnière



6 La Copaire



7 La Copaire



08 La Perrière



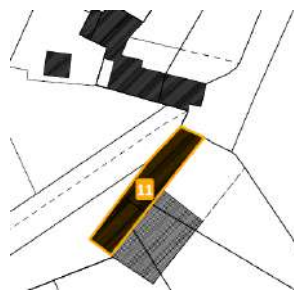
09 La Haie



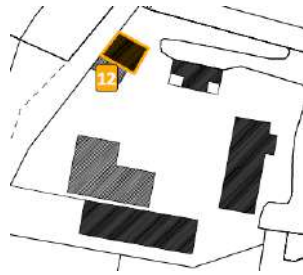
10 La Contrie



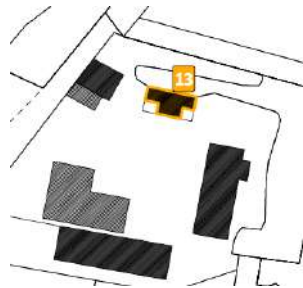
11 La Ferté



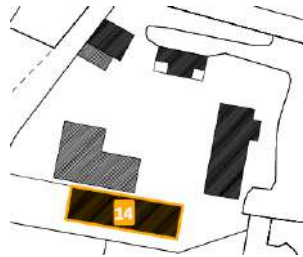
12 La Haute Boulière



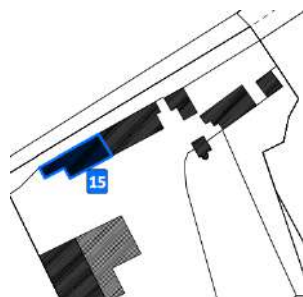
13 La Haute Boulière



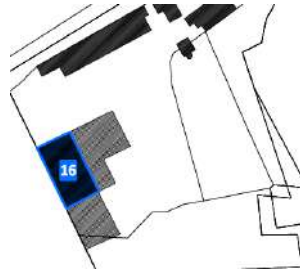
14 La Haute Boulière



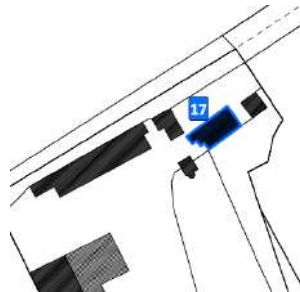
15 La Grande Cheminée



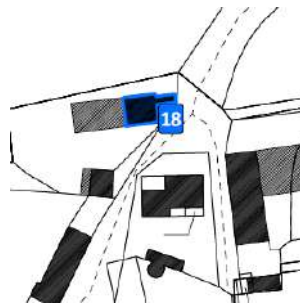
16 La Grande Cheminée



17 La Grande Cheminée



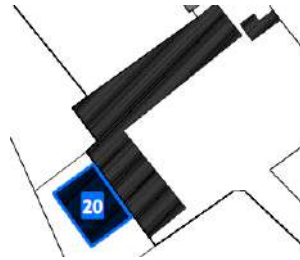
18 La Basse-Ile



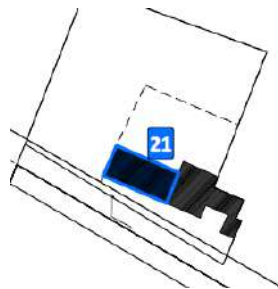
19 Les Salles



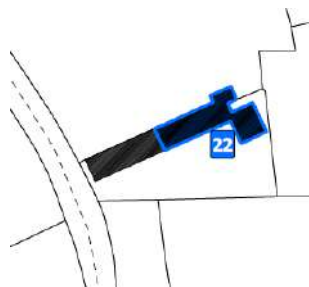
20 La Greslerie



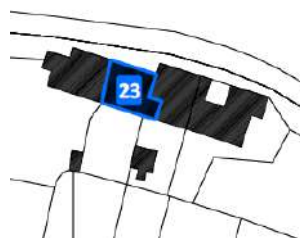
21 Le Bois Vert



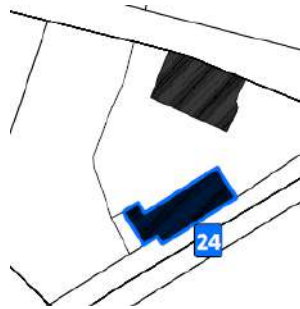
22 La Tricotière



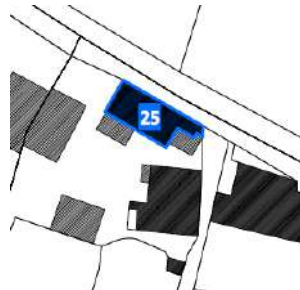
23 La Piderie



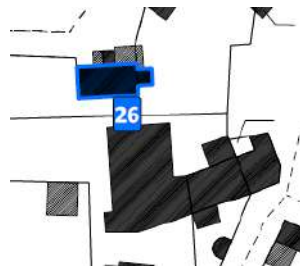
24 Le Bignon



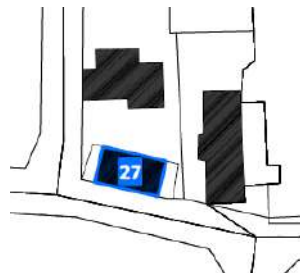
25 Le Pré Braud



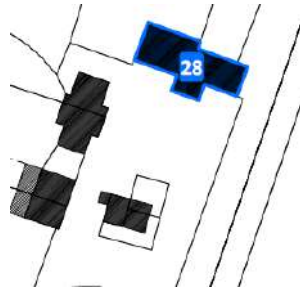
26 L'hôte-Frère



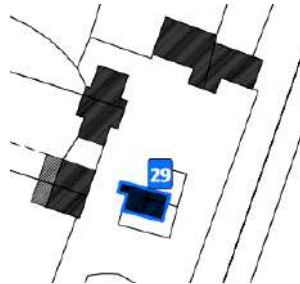
27 Les Bignons



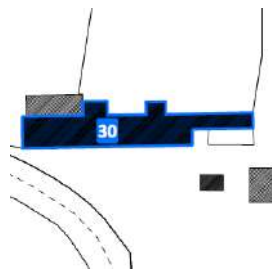
28 Le Bignonnet



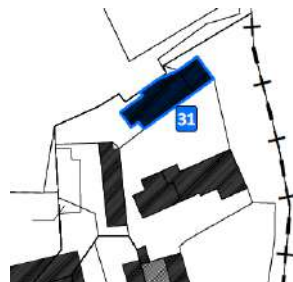
29 Le Bignonnet



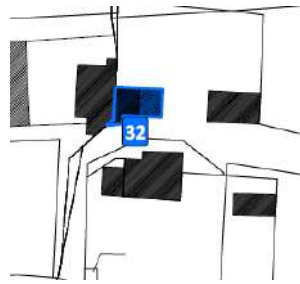
30 Le Petit Bois



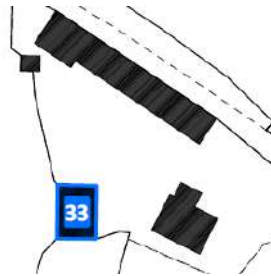
31 La Basse Hardouillère



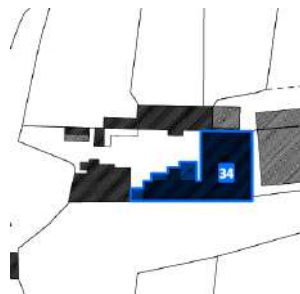
32 La Burette



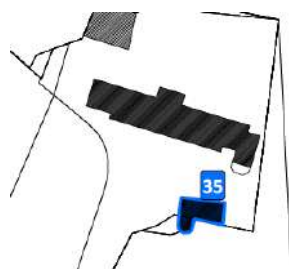
33 La Haute Linetière



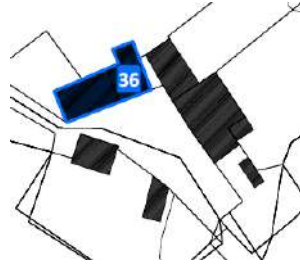
34 La Templierie



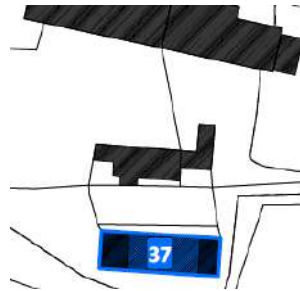
35 La Levrauderie



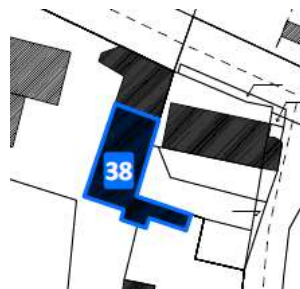
36 Le Pas Omé



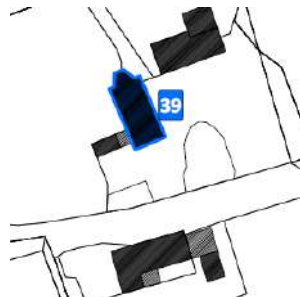
37 La Trochonnière



38 Le Clairét



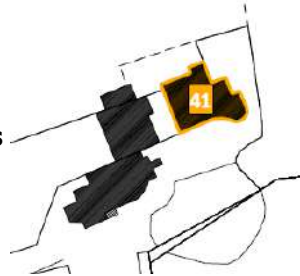
39 Le Jarrier



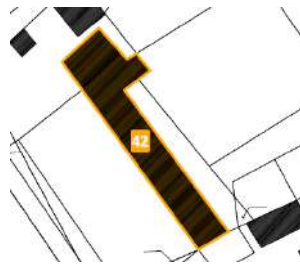
40 La Filière



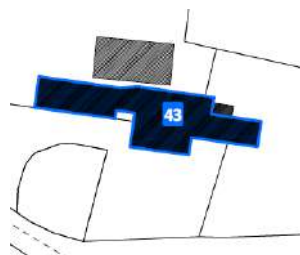
41 Les Moulins des Grées



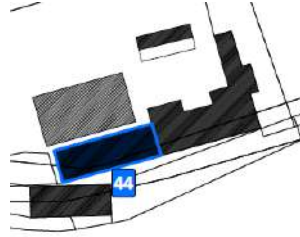
42 Petit Vair



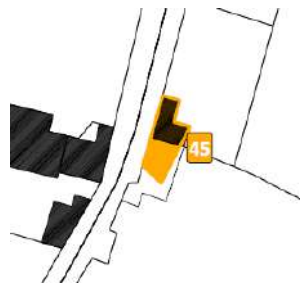
43 Le Rond Buisson



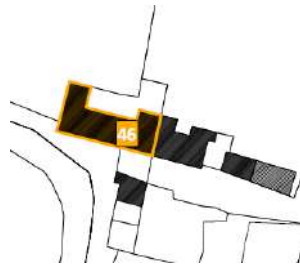
44 La Pintaudière



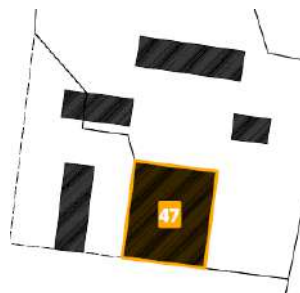
45 Le Bernardeau



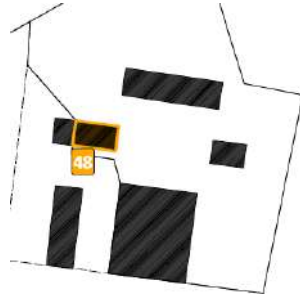
46 Le Clos du Jarrier



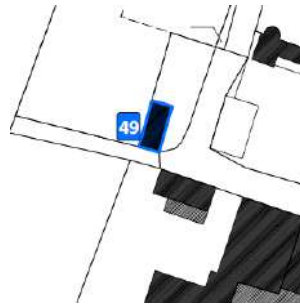
47 La Ferme Neuve



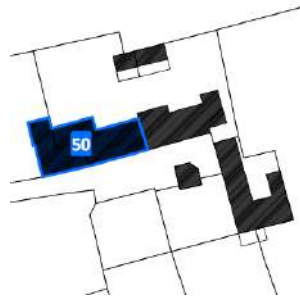
48 La Ferme Neuve



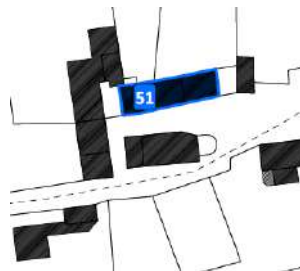
49 La Rochepallière



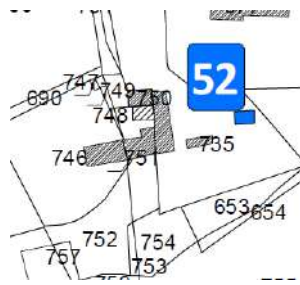
50 La Bourgeaudière



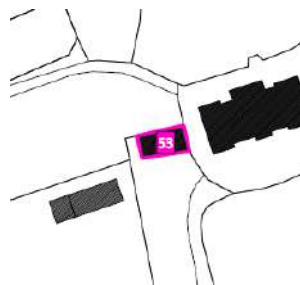
51 Les Chasseries



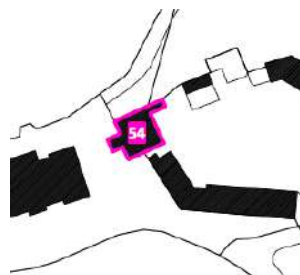
52 Les Grandes Merceries



53 La Greslerie



54 La Greslerie



55 Le Remureau



E. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

F. Champ d'expansion des crues identifié au titre des articles R151-34 et R151-31 du Code de l'Urbanisme

Afin de prendre en compte le risque d'inondation, le PLU rappelle la réglementation du PPRi et la complète sur certains points concernant les champs d'expansion des crues afin de faciliter l'écoulement des crues, en conformité avec le PPRi.

G. Zone urbanisée inondable identifiée au titre de l'article R. 151-31 et R. 151-34 du Code de l'Urbanisme

Afin de compléter la réglementation du secteur ZU1 du PPRi Loire Amont, en conformité avec le PGRI, le PLU y interdit les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un risque de pollutions.

H. Périmètres d'attente de projet définis au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

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. Le règlement de Vair-sur-Loire n'autorise, sous conditions, que certains travaux, extensions et équipements dans ces périmètres afin de limiter leur développement. La mise en place périmètre d'attente sur le secteur de la zone d'activités de l'Erraud où plusieurs terrains disponibles ont été identifiés. En concertation avec la commune, la COMPA qui possède la compétence développement économique souhaite menée une étude sur les possibilités de densification de ce secteur afin de permettre le développement des entreprises en place, optimiser le foncier économique et limiter les extensions urbaines.



Périmètre d'attente (en rose hachuré)

I. Chemin à protéger au titre de l'article L.131-38 du Code de l'Urbanisme

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.

J. Périmètre de protection de la canalisation de gaz au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

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.

3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Ce chapitre rappelle les définitions des destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

4. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Ce chapitre porte sur les coefficients d'imperméabilisation autorisés par zone. Cette mesure vise à favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et ainsi à faciliter la gestion des eaux pluviales. Les prescriptions du PLU s'appuient sur le schéma directeur des eaux pluviales, présenté en annexe.

5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ce chapitre explicite le nombre de stationnement de véhicules et de vélos par type d'activité. L'obligation de prévoir des stationnements privés permet de limiter le stationnement sur la voie publique. En zone UA, les règles sont assouplies pour favoriser l'évolution du bâti existant.

L'obligation de réaliser des stationnements permet de favoriser les déplacements en vélo et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre liés au transport.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération en application lors de l'approbation du PLU.

Néanmoins, concernant la RD 723, le PLU ne se réfère pas au schéma routier départementale mais à l'article L.111.6 du code l'urbanisme. Ce choix permet notamment de favoriser la densification du bourg d'Anetz et de limiter ainsi la consommation d'espaces agricoles et naturels.

7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone afin de préserver l'équilibre des sols.

8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

La totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot afin de laisser au projet d'aménagement une plus grande souplesse dans leur réalisation.

4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITES

Cette section traite des usages et affectations des sols, constructions et activités interdites et des types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières.

Ce paragraphe indique ainsi lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**
Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**
Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**
Ce paragraphe régit notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.
- **Stationnement.**
Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cette section traite de 2 thématiques :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**
Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.
- **Desserte par les réseaux.**
Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

5. LA ZONE URBAINE

Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U a été divisée en six secteurs spécifiques afin de prendre en compte la variété des enjeux qu'elle recouvre :

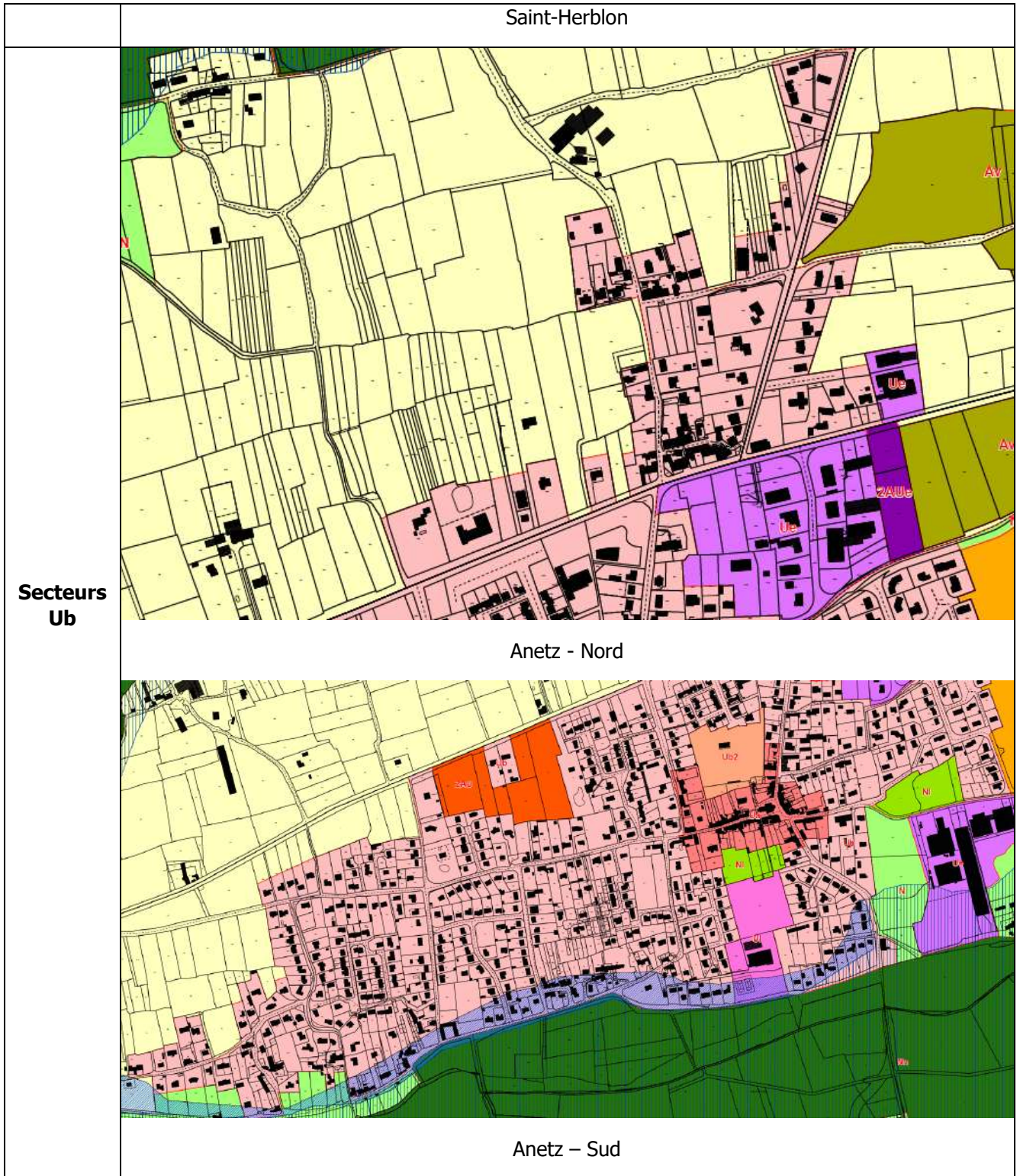
- **Le secteur Ua est un secteur urbanisé, à caractère central d'habitat dense (7,0 ha)**, qui correspond au tissu urbain historique de la commune.
- **Le secteur Ub est le secteur urbain périphérique (136,4 ha)**, qui correspond au tissu récent de la commune.
- **Le secteur Ub1 est un sous-secteur urbain récent (3,7 ha)**, qui correspond à la future centralité de commerces, services et équipements du bourg
- **Le secteur Ub2 est un sous-secteur urbain périphérique (2,2 ha)** correspondant à une zone urbaine récente et dense.
- **Le secteur Ue est un secteur urbain à vocation économique (31,0 ha)** qui correspond à un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries.
- **Le secteur Ul est un secteur à vocation d'équipements (9,1 ha)** qui correspond un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.

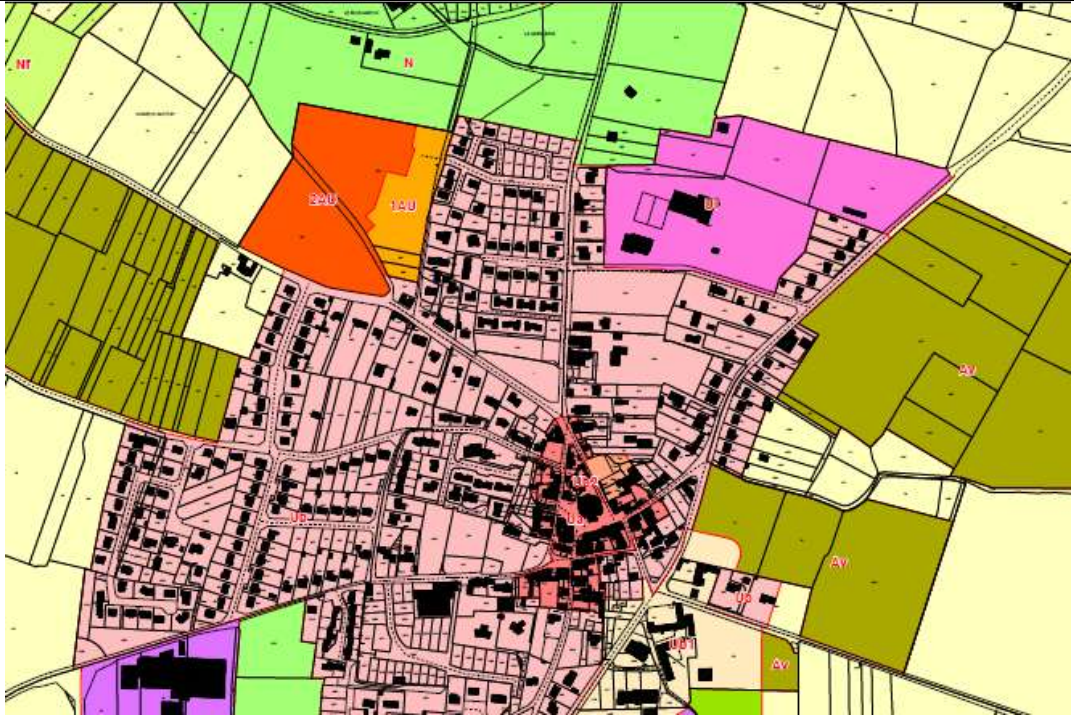
Cela représente un total de 189,4 ha soit 3,8% de la superficie communale.

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les secteurs Ua, Ub, Ub1, Ub2, Ue, Ul.

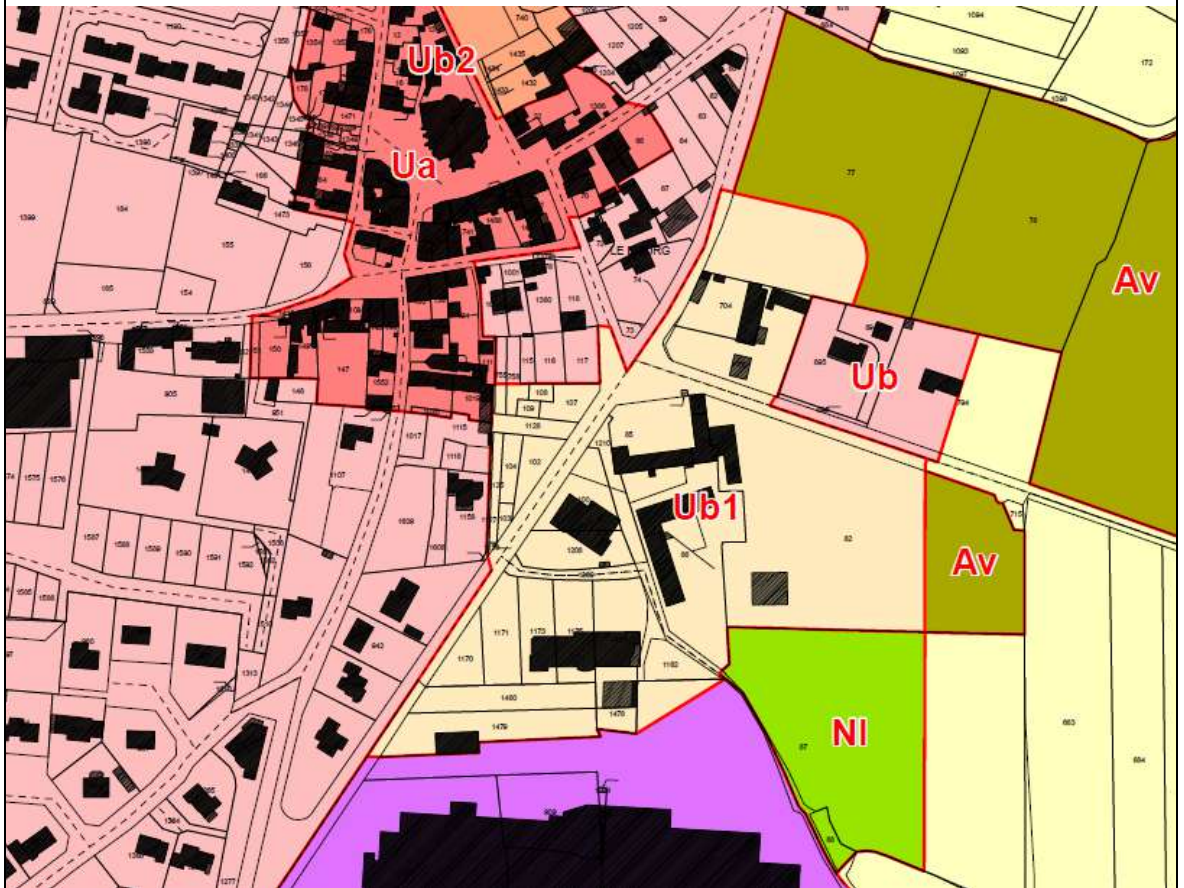
1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Secteur	Extrait(s) du règlement graphique
Secteur Ua	
	<p style="text-align: center;">Anetz</p>



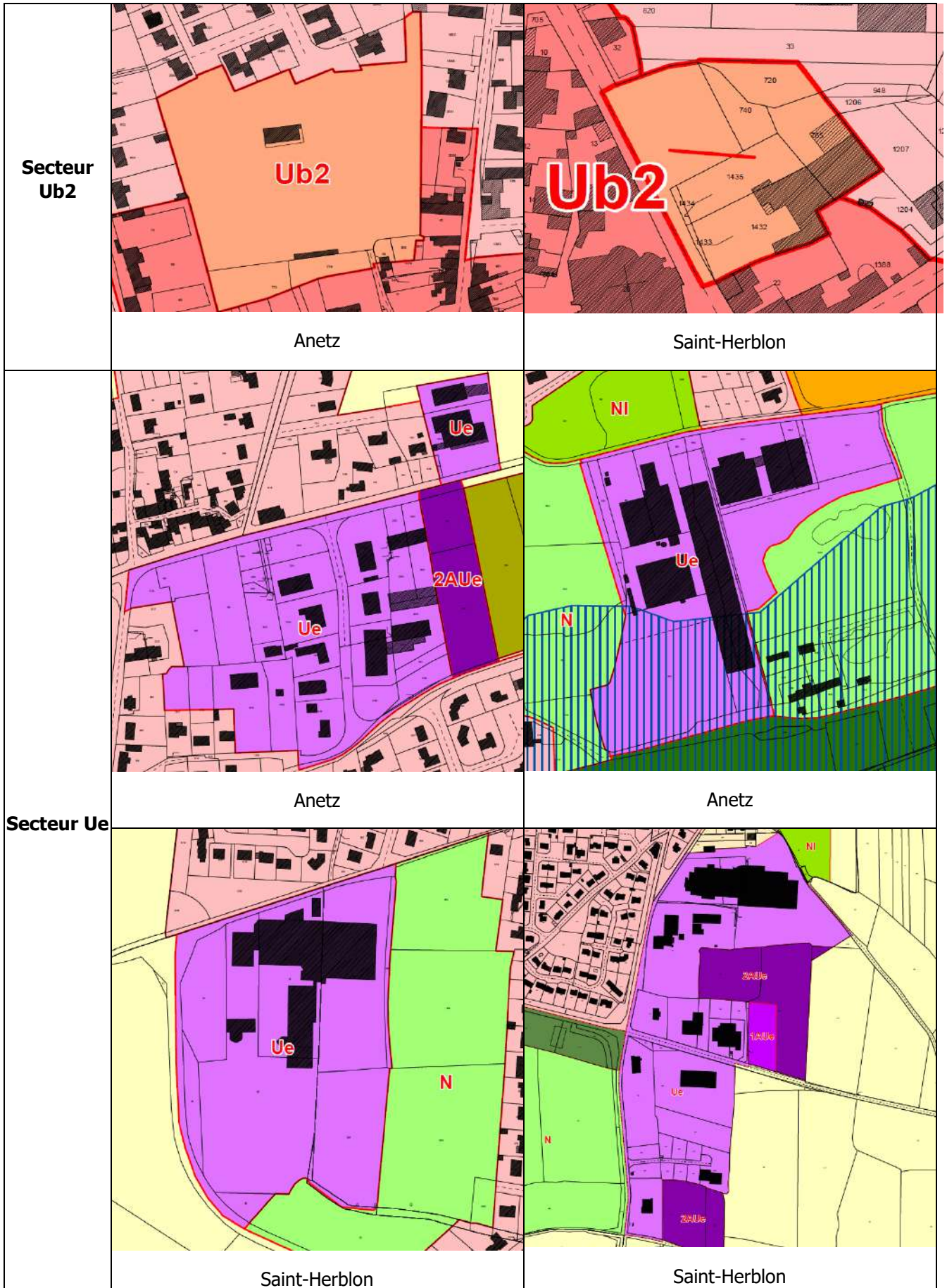


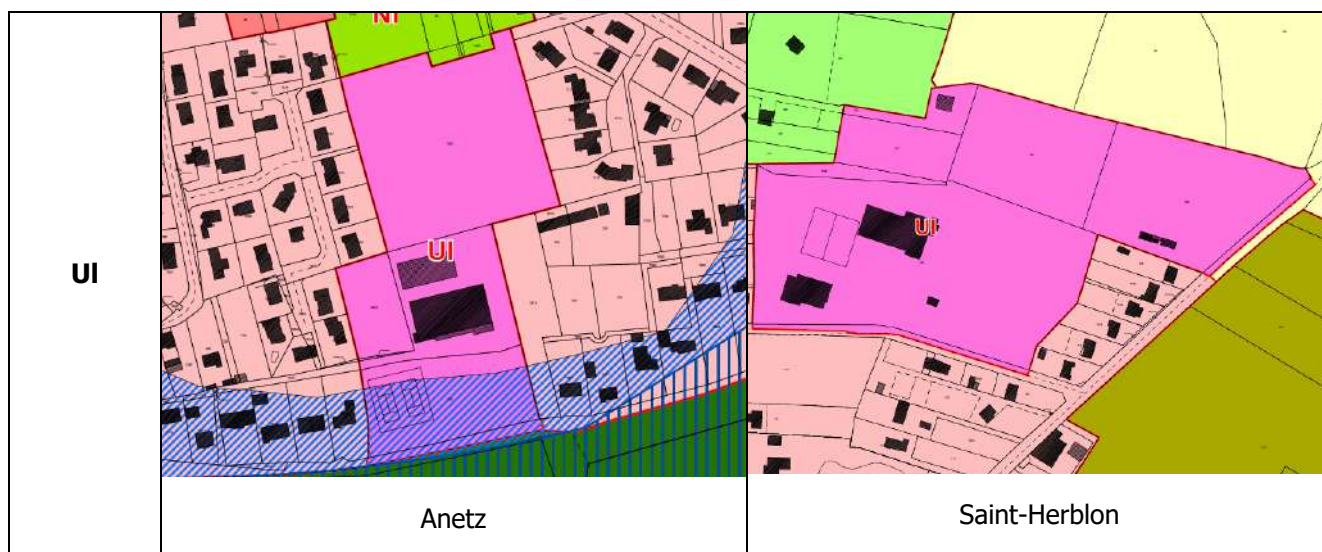
Saint-Herblon



**Secteur
Ub1**

Saint-Herblon





Justifications du règlement graphique

La **zone U** correspond aux tissus déjà urbanisés. Il s'agit d'une zone urbaine qui permet l'implantation de l'habitat, mais également d'autres fonctions urbaines : des commerces, des services, ou des bureaux.

Pour le secteur Ua, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie du village ;
- le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain et notamment des équipements ;
- le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements public.

Pour le secteur Ub, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- l'arrêt du développement linéaire de l'urbanisation à vocation d'habitat ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements public ;
- le maintien de la morphologie urbaine caractéristique du tissu pavillonnaire.

Dans le secteur Ub1, **l'objectif est de favoriser la création de commerces, services et équipements** en interdisant la création de logements en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments.

Pour le secteur Ub2, les **objectifs du PLU** sont les mêmes que pour le secteur Ub, mais les hauteurs autorisées sont plus importantes pour favoriser la densité de ces secteurs situés en centre-bourg.

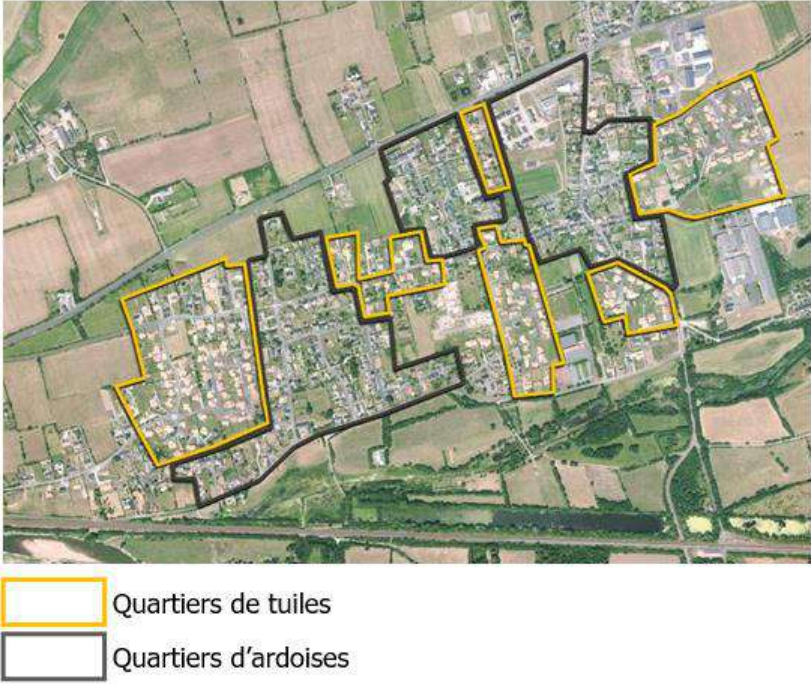
Pour le secteur Ue, **l'objectif** est de permettre l'implantation d'activités économiques.

Pour le secteur UI, l'objectif est de permettre le développement d'équipements dédiés aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.

2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

A. Les secteurs Ua et Ub

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'habitat (Ua et Ub)		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p>Sont autorisées en secteur Ua, Ub, Ub1 et Ub2 les destinations qui correspondent à son caractère urbain résidentiel et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières sont interdites, le commerce de gros, les entrepôts et les industries sont interdites.</p> <p>Pour renforcer la future centralité commerciale que représente le secteur Ub1 et l'implantation de commerce en centre-ville, sur ce secteur, en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments les logements ne sont pas autorisés.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, • les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les habitations légères de loisir, • les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, • le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>La hauteur des constructions (hormis installations techniques de grand élancement) ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit pour la zone Ua, et les secteurs Ub1 et Ub2. En zone Ub, elle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit en Ub.</p> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en secteur Ua les nouvelles constructions doivent se situer à l'alignement des voies. Une implantation en retrait des voies est autorisée lorsque la continuité visuelle du bâti est assurée par un bâti existant ou un mur. Cette disposition permet de conserver l'implantation traditionnelle du bâti ancien. Vis-à-vis des autres emprises publiques, l'implantation doit être à l'alignement ou avec 1

		<p>mètre minimum de recul.</p> <ul style="list-style-type: none"> en secteur Ub les nouvelles constructions s'implanteront soit en alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre. Cette disposition vise à préserver la forme urbaine qui caractérise le tissu pavillonnaire tout en favorisant des opérations de densification avec une implantation en alignement. Dans les secteurs agglomérés, des dispositions particulières sont prévues vis-à-vis de la RD 723 avec un recul minimum de 50 mètres, voire 75 mètres dans les secteurs non urbanisés. Le recul imposé le long des RD 8, RD 18, RD 112 et RD 19 porte à 25 mètres. <p>Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives,</p> <ul style="list-style-type: none"> En zone Ua, les bâtiments à l'intérieur des 25 mètres de profondeur depuis l'alignement doivent s'implanter nécessairement d'une limite séparative à l'autre soit sur l'une des limites séparatives avec un recul minimum d'un mètre sur l'autre limite afin de conserver la mitoyenneté qui caractérise le centre-bourg. En secteur Ub, les nouvelles constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum d'un mètre. Cette disposition permet une densification du tissu urbain pavillonnaire.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les façades doivent avoir un aspect satisfaisant. L'architecture traditionnelle locale doit être respectée sur les édifices anciens. Pour les toitures, les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les toitures voisines, notamment pour préserver des quartiers d'ardoise ou des quartiers de tuiles.</p> <p style="text-align: center;">Toitures du bourg d'Anetz</p>  <p> Quartiers de tuiles Quartiers d'ardoises </p>

	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales, un minimum de 30% de l'unité foncière doit être perméable. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile, collecte des déchets...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des habitants.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none">• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.

6. Le secteur Ue

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p>Les activités autorisées répondent à la vocation économique de la zone. Sont interdites en revanche les activités étant à même de concurrencer le dynamisme commercial du centre-bourg tels que les restaurants, les hôtels, les cinémas, les salles de spectacle, les équipements sportifs, l'artisanat et le commerce de détail et les activités de services.</p> <p>Les exploitations agricoles et forestières n'ont également pas vocation à être localisées dans cette zone.</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p>La hauteur des constructions n'est pas réglementée afin de répondre aux besoins des entreprises.</p> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques, les bâtiments devront être implantés soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement des constructions existantes, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Hors agglomération, le recul des nouvelles constructions devra respecter une marge de 15 mètres vis-à-vis de la RD 723 et de 25 mètres le long de la RD 8. Dans l'agglomération, le recul imposé est de 5 mètres par rapport à la RD 8. Ces dispositions permettent de valoriser au mieux le foncier disponible et évite ainsi de créer des extensions aux zones d'activités.</p> <p>Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les bâtiments seront réalisés sur la limite séparative ou à une distance minimum de 5 mètres.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales, un minimum de 20% de l'unité foncière doit être perméable.</p> <p>Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.</p>

	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile, collecte des déchets...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none">• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.

7. Le secteur UI

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Destination, usages des sols et natures d'activités	En secteur UI autorise les équipements publics et interdit les exploitations agricoles et forestières, les habitations, les commerces et activités de services ainsi que les autres activités du tertiaire et du secondaire.
	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. La hauteur n'est pas limitée afin de ne pas bloquer des projets d'équipements collectifs de taille importante. Les implantations ne sont pas règlementées suivant le même objectif.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales, un minimum de 30% de l'unité foncière doit être perméable. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives. Concernant la gestion des eaux pluviales, les nouveaux bâtiments doivent disposer d'équipements permettant leur évacuation.
Equipement et réseaux	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
	Desserte par les voies publiques ou privés	Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile, collecte des déchets...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none"> • Eau potable (branchement au réseau obligatoire), • Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.

6. LES ZONES A URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces non-bâti, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

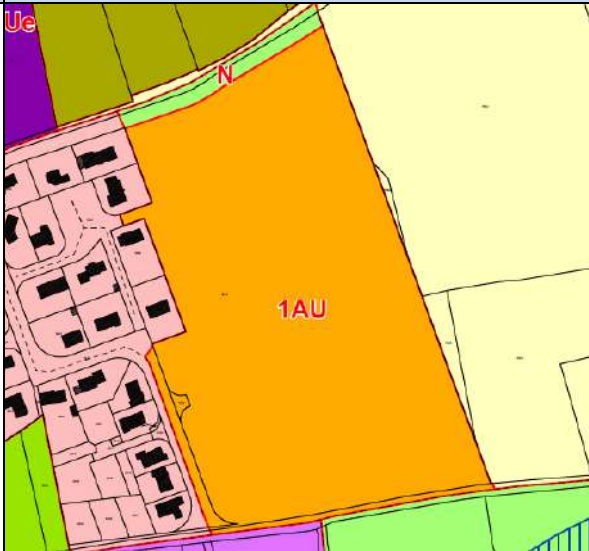
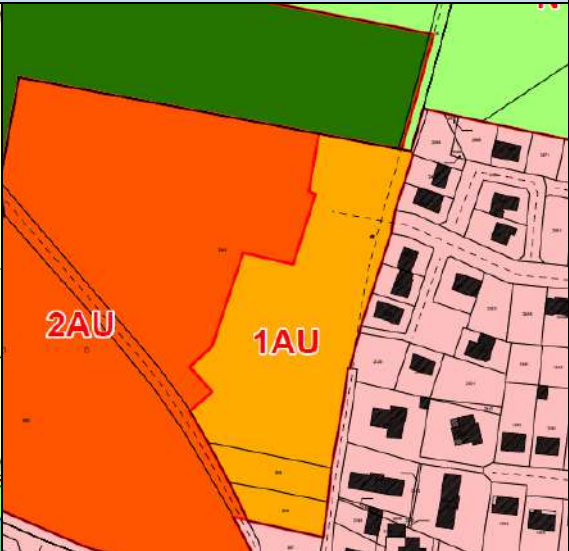
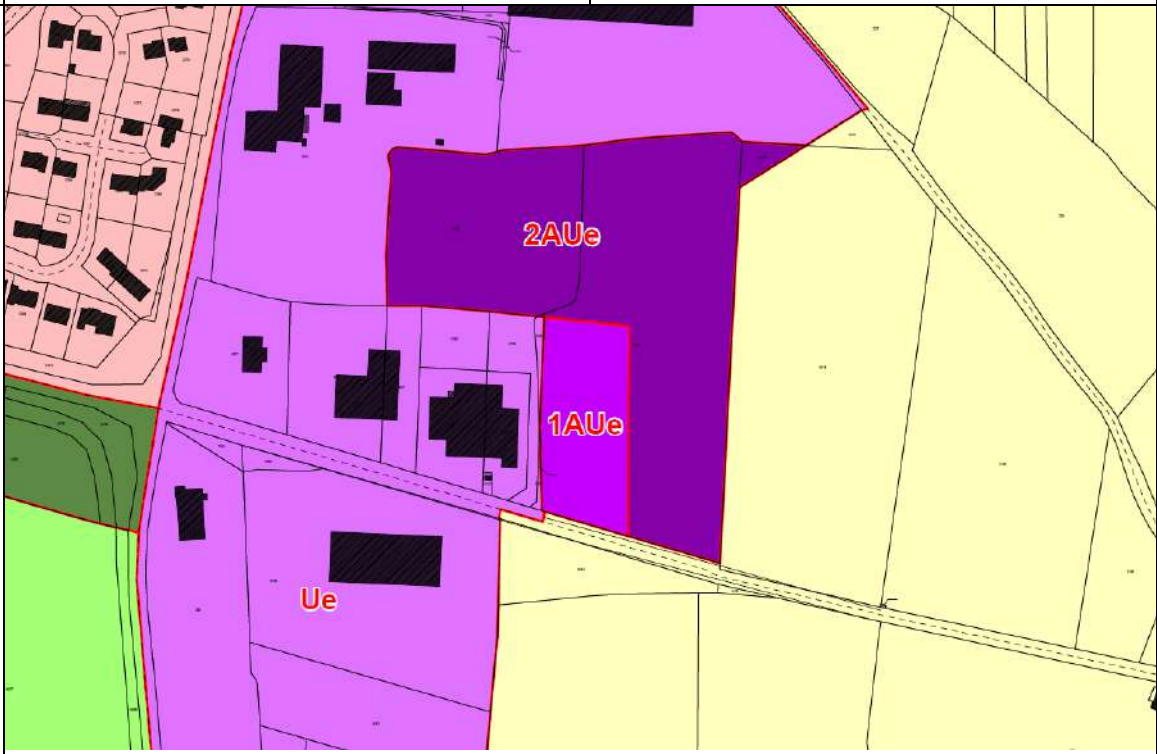
Le PLU de Vair-sur-Loire comprend 4 types de zones AU. Les surfaces occupées par les zones AU sont les suivantes :

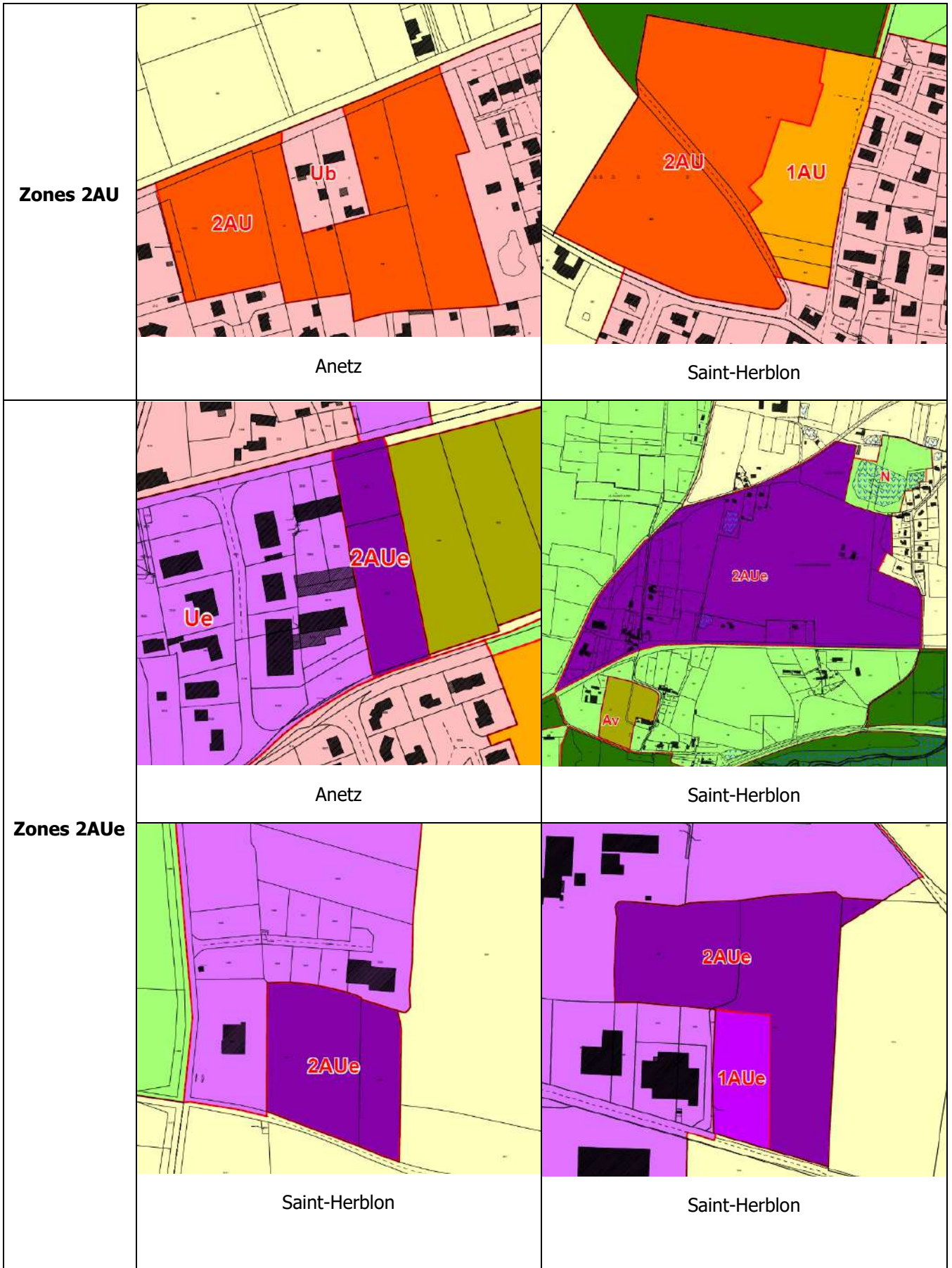
- **6,8** ha de zone 1AU à vocation d'habitat,
- **0,6** ha de zone 1AUe à vocation économique,
- **7,0** ha de zone 2AU à vocation d'habitat,
- **50,4 ha** de 2AUe à vocation économique.

Cela représente un total de 64,8 ha, soit 1,3% de la superficie communale.

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les zones 1AU, 1AUe, 2AU et 2AUe.

1. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zones	Extrait(s) du règlement graphique	
Zones 1AU	 <p data-bbox="580 958 651 992">Anetz</p>	 <p data-bbox="1114 958 1278 992">Saint-Herblon</p>
Zone 1AUe	 <p data-bbox="820 1787 984 1821">Saint-Herblon</p>	



Justifications du règlement graphique

Pour définir les zones à urbaniser à vocation d'habitat 1AU, plusieurs critères ont été utilisés :

- La proximité avec le bourg,
- L'absence d'enjeux écologiques forts,
- Des accès suffisants,
- La présence des réseaux (eau potable, électricité et assainissement),
- Les coups partis (permis d'aménager accordés sur le secteur Jardin Saint-Cléments et du Fort).

Les 2AU à vocation d'habitat ont vocation à être urbanisées à long terme.

Les zones à urbaniser à vocation économique visent à permettre une urbanisation à dominante économique. La zone 1AUe contribuera à l'extension de la zone d'activités située à la périphérie du bourg de Saint-Herblon, les zones 2AUe ont vocation à être aménagées à long terme, elles sont au nombre de 4 sur le territoire communal.

2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Justification du règlement écrit dans la Zone A Urbaniser

Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités		<p>Sont autorisées en zone AU les destinations qui correspondent à son caractère urbain et à son objectif d'accueil d'habitat pour le secteur 1AU, et d'activité économiques pour le secteur 1AUe.</p> <p>Les autres destinations sont interdites car incompatibles avec le caractère de la zone.</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		<p>Dans le secteur 1AU, les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et les implantations ne sont pas règlementées. Ces règles souples permettent de favoriser une densité importante (il convient de rappeler qu'en zone 1AU les OAP fixent une densité minimale de 15 logements/ha).</p> <p>Les règles architecturales sont similaires aux secteurs Ub, tout comme le traitement environnemental des espaces non-bâtis.</p> <p>La volumétrie des constructions de la zone 1AUe n'est pas règlementée afin de ne pas freiner les projets d'installation d'entreprises. Les implantations devront en revanche respecter des mesures d'alignement des voies ou d'une limite séparative, ou être situées à une distance minimale de 5 mètres de ces éléments de référence. Les règles relatives au coefficient de perméabilité sont les mêmes que dans le secteur Ue.</p>

		<p>Pour la zone 2AU, sont uniquement autorisées les annexes et extensions afin de préserver les potentialités d'urbanisation future du secteur, ainsi que les équipements d'intérêts collectifs sous conditions. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, le règlement sera affiné.</p> <p>Afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales, un minimum de 30% de l'unité foncière doit être perméable.</p> <p>Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.</p>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	La desserte doit être compatible avec les principes indiqués dans les OAP. Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des habitants.
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eau potable (branchement au réseau obligatoire), • Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire).

7. LES ZONES AGRICOLES

Les **zones agricoles** sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU de Vair-sur-Loire comprend une zone naturelle (A) et trois secteurs spécifiques :

- **La zone A ou agricole** représente **2838,4 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur Ae est le secteur agricole destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.** Il représente **1,6 ha** de la surface communale.
- **Le secteur Ah est le secteur où les nouvelles constructions de logements sont autorisées, il s'agit du hameau de Méron.** Il représente **9,3 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur Av est le secteur agricole à vocation viticole**, qui représente **122,1 ha** de la surface communale ;

Cela représente un total de 2971,4 ha, soit 60,3% de la superficie communale.

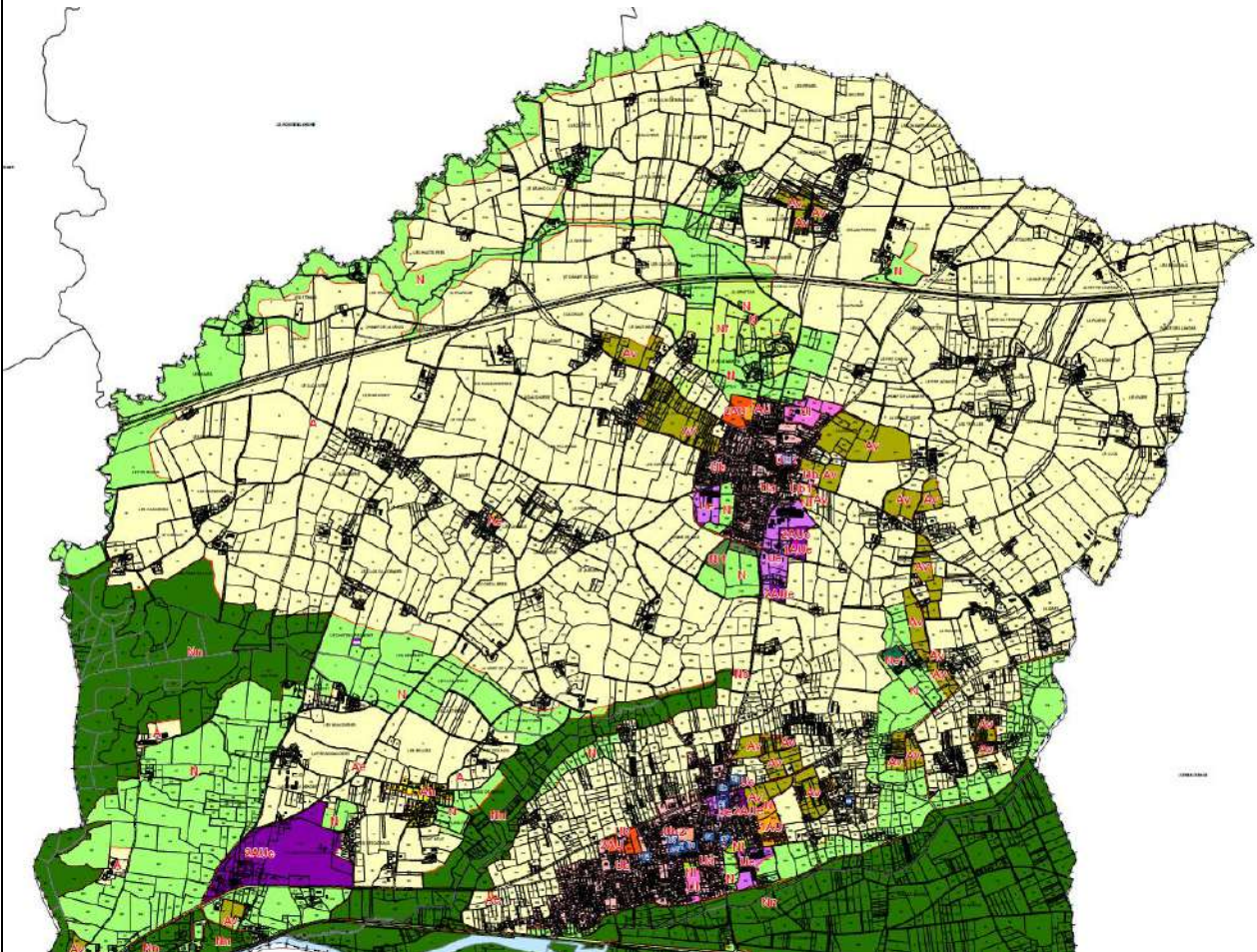
A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone A et les secteurs Ah, Ae et Av.




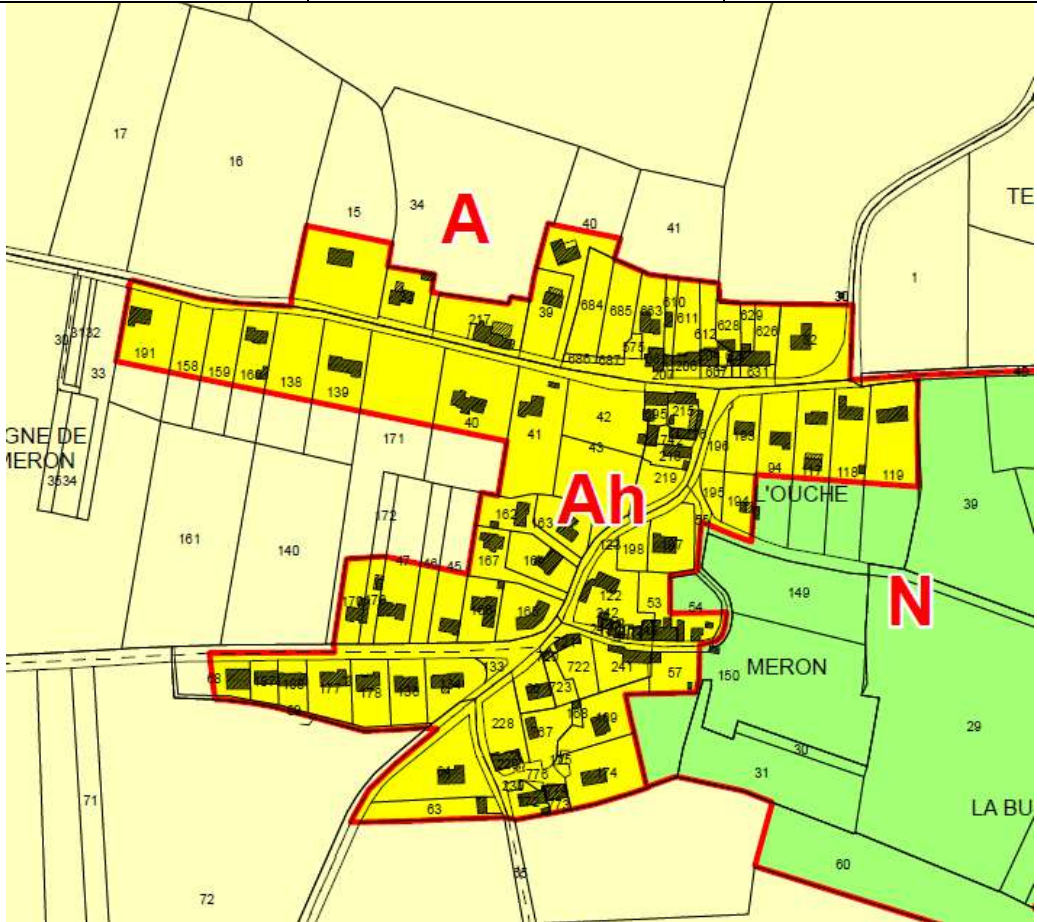
1. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique

Zone agricole (en beige)

Zone Av (en kaki)



Secteurs	Extrait(s) du règlement graphique		
Secteurs Ae	 <p data-bbox="414 667 630 701">La Fressigaudière</p>	 <p data-bbox="766 678 1050 712">Anetz – Ouest du bourg</p>	 <p data-bbox="1228 660 1372 694">Les Jaunais</p>
Secteurs Ah	 <p data-bbox="798 1675 1021 1709">Hameau de Méron</p>		

Justifications du règlement graphique

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques**. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agricoles mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

Le **secteur Av**, permet la protection des terres classées en AOC. Seuls deux secteurs en AOC ne sont pas classés en Av :

- le secteur pour l'extension de la mairie, l'école publique ou la bibliothèque à Saint-Herblon,
- le secteur pour l'extension de l'école privée à Saint-Herblon.

Le **secteur Ae** correspond aux périmètres d'entreprises situées en dehors du bourg dont le PLU permet un développement limité. Ces entreprises sont :

- deux pensions canines : les élus ont fait le choix de conforter ces entreprises en dehors du bourg. Leur localisation dans le tissu urbain, eu égard des nuisances générées, n'apparaît pas pertinente.
- l'entreprise Chevaux située dans le hameau de la Haie. En raison du nombre d'emplois générés par cette entreprise (environ 45) les élus ont souhaité permettre son développement au sein des limites de sa propriété foncière.

Afin **le secteur Ah** permet le comblement des dents creuses dans le hameau de Méron, le seul hameau disposant de l'assainissement collectif.

2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Justification du règlement écrit dans la Zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p>Sont autorisées en zone A, les destinations qui correspondent à son caractère agricole et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>La zone A permet la création de logements pour exploitant agricole. Néanmoins la localisation et le nombre de logements est encadré par le règlement.</p> <p>La zone A permet la diversification de l'activité agricoles en changement de destination afin de valoriser le patrimoine bâti et permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs revenus.</p> <p>Dans le secteur Ae, sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes portant sur la vocation « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux divers nécessaires à une activité sont aussi autorisées sous conditions.</p> <p>Dans le secteur Ah sont autorisées les constructions d'habitation et les changements de destination portant vers une habitation.</p> <p>Dans le secteur Av, les nouvelles constructions (hormis celles d'intérêt général) ne sont pas autorisées afin de préserver le caractère viticole des espaces, tout comme les extensions et les annexes.</p>
		<p>Ainsi sont admis dans la zone A sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux exploitations forestières ; • Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU ; • Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole ; • L'extension des habitations existantes ; • La construction d'annexe à l'habitation (garage, abris de jardin, piscine ...) ; • Les abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole ; • Les réhabilitations des constructions existantes ; • Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de permettre le développement des activités agricoles, tout en favorisant une bonne intégration paysagère des bâtiments.</p> <p>Pour les annexes, afin de préserver l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 40 m² pour les annexes d'habitation et la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit. De plus, les annexes ne pourront pas être situées à plus de 20 mètres de la construction principale. Pour les extensions, leur emprise au sol est limitée à 50 m².</p> <p>En secteur Ae, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser 500 m², et leur hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En secteur Ah, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser 300 m² par unité foncière.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions le long des voies, elle devra se faire soit de façon cohérente avec les bâtiments existants soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, une distance de 40 m a été définie en accord avec la doctrine départementale afin de préserver les tissus bâtis et préserver le paysage rural.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Dans le but de ne pas entraver les activités agricoles, le règlement de la zone A comprend des règles simples. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations doivent respecter l'architecture des bâtiments existants sur le site. • Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts. • Pour les toitures à pente, elles seront composées de matériaux se distinguant par leur qualité architecturale.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives afin de préserver la biodiversité locale.</p>
	Stationnement	<p><i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i></p>

Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none">• Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation agricole et forestière »),• Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.

8. LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

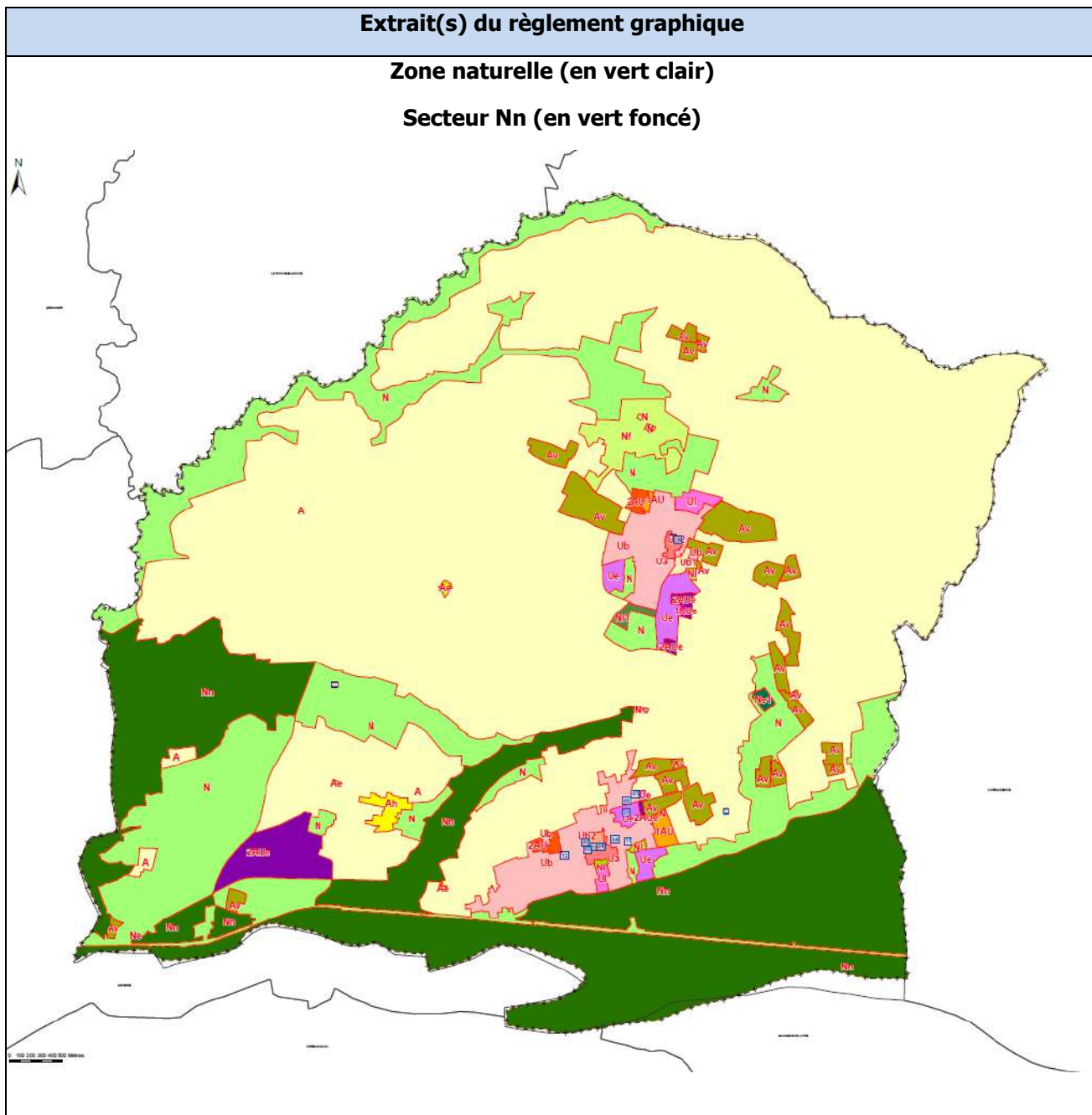
Le PLU de Vair-sur-Loire comprend une zone naturelle (N) et 7 secteurs spécifiques :


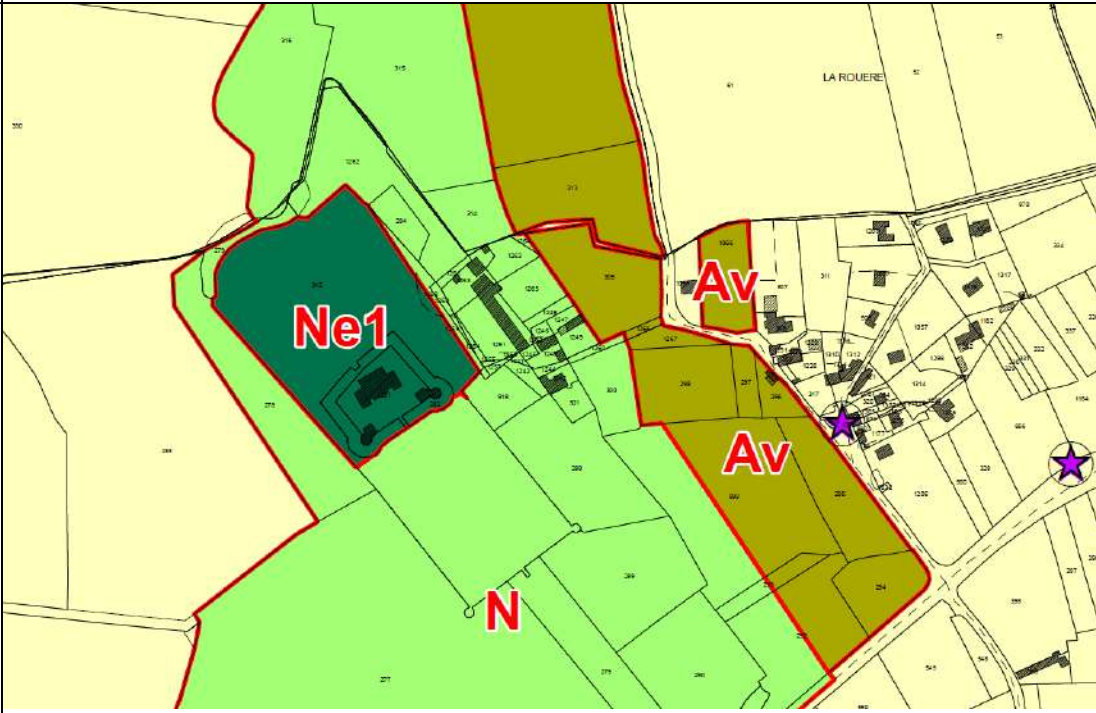
- **La zone N ou naturelle** représente 741,3 ha.
- **Le secteur Ne est le secteur naturel dédié aux activités isolées.** Il représente 0,2 ha.
- **Le secteur Ne1 est le secteur naturel dédié aux activités isolées du château de Vair,** il représente 2,7 ha.
- **Le secteur NI est le secteur naturel de loisirs et d'équipements publics** ayant une vocation de loisirs, sportive et culturelle ou touristique. Il représente 2,9 ha.
- **Le secteur NI1 est le secteur naturel de loisirs et d'équipements publics** ayant une vocation de loisirs, sportive et culturelle ou touristique ou pour les énergies renouvelables. Il représente 4,3 ha.
- **Le secteur Ns est le secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêts collectifs isolés.** Il représente 0,6 ha.
- **Le secteur Nn est le secteur naturel couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions** en raison des forts enjeux environnementaux qu'il abrite. Il représente 904,7 ha.
- **Le secteur Nf est le secteur naturel correspondant à un espace forestier doté d'un plan de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier.** Il représente 43,3 ha.

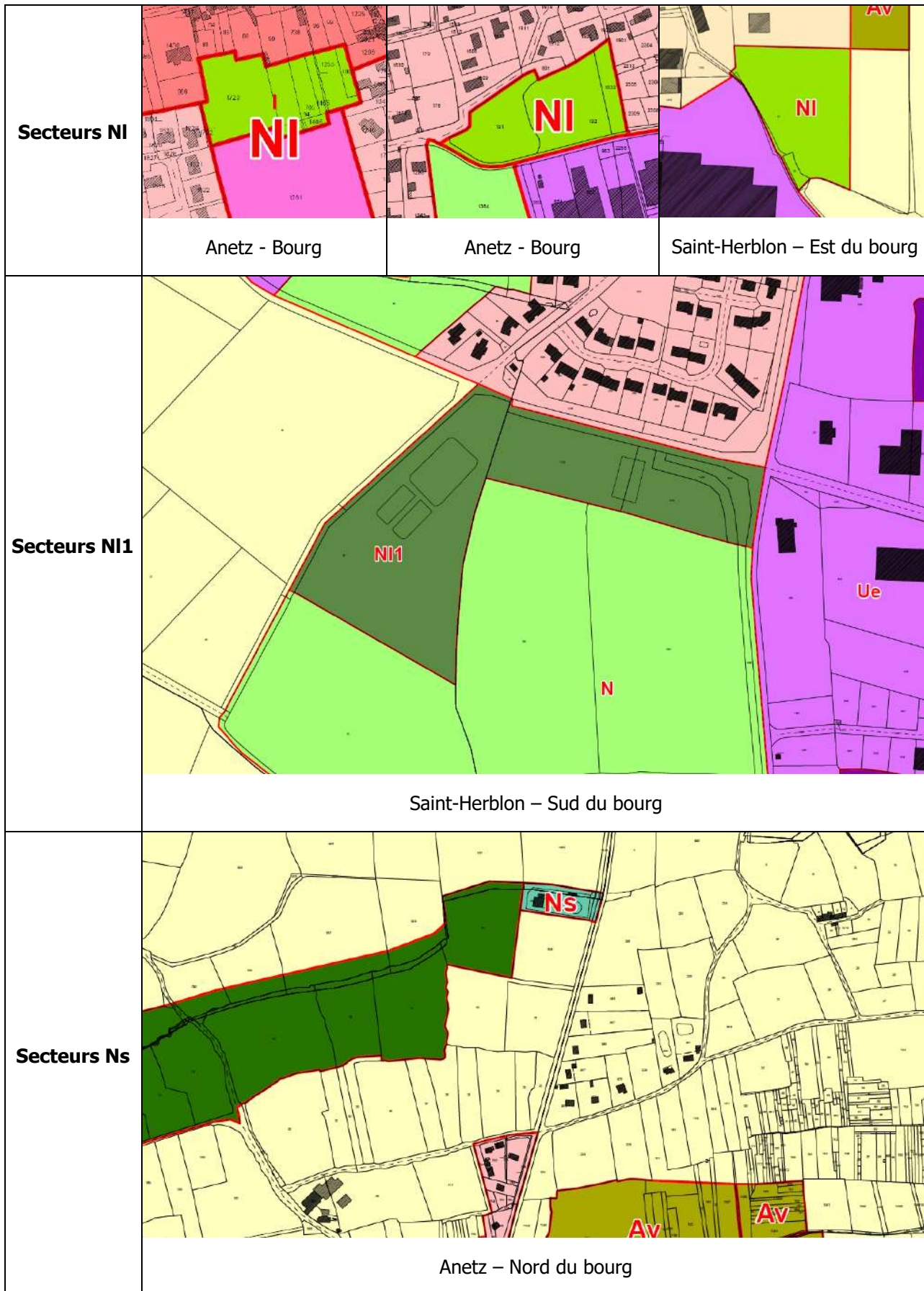
La zone N (et ses secteurs) représente un total 1700,1 ha, soit 34,5% de la superficie communale.

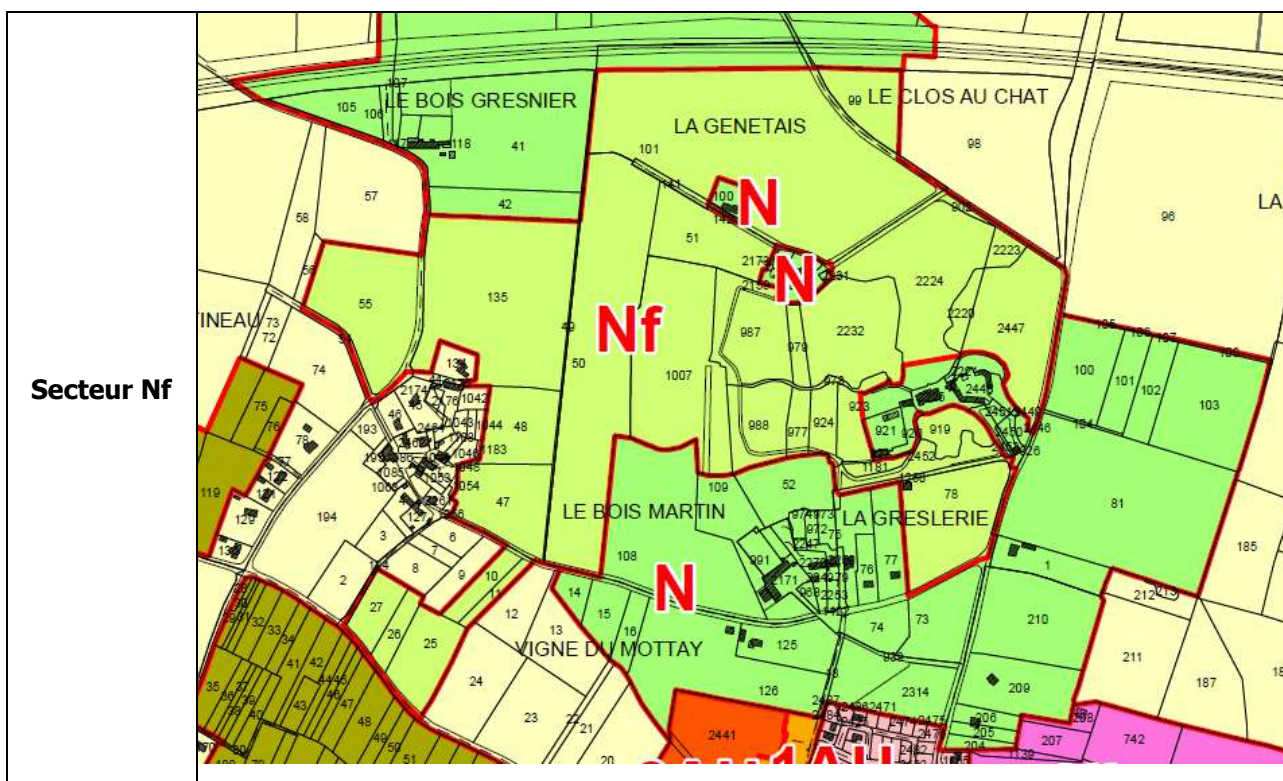
A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone N et les secteurs Ne, Ne1, NI, NI1, Ns, Nf et Nn.

1. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Secteurs	Extrait(s) du règlement graphique
<p>Secteur Ne</p>	 <p>Extrême Sud-Ouest de la commune</p>
<p>Secteurs Ne1</p>	 <p>Château de Vair</p>





Justifications du règlement graphique

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

Plus précisément la zone N couvre :

- Les boisements,
- Les espaces présents dans la trame verte et bleue (notamment pour les deux espaces présents à proximité de la zone d'activités des Merceries, où la trame verte et bleue du SCoT a été reprise. Ces deux espaces sont aujourd'hui des espaces à usage agricole. Toutefois au vu de l'enjeu écologique, ils ont été classés en zone naturelle. Le monde agricole a été consulté sur ce point lors de la réunion de consultation début 2019),
- Les espaces naturels reconnus (ZNIEFF, zone Natura 2000),
- Les espaces ayant des enjeux écologiques (zones humides, vallées...).

Pour les secteurs où les enjeux environnementaux sont particulièrement forts, une zone « Nn » est appliquée. Ainsi, un certain nombre de secteurs ont été préservés en appui du travail de la TVB du SCoT, de la présence du risque inondation le long des cours d'eau mis en avant dans ce cas ou encore de zones humides.

La zone N comprend également 6 STECAL :

- Le secteur Ns qui couvre la station d'épuration : ce STECAL permet l'évolution de cet équipement public.
- Les secteurs NI qui encadrent les équipements publics à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique. Les secteurs NI correspondent au projet de théâtre de verdure dans le bourg de Saint-Herblon et à des espaces verts qui seront ainsi préservés dans le bourg d'Anetz.

- Le secteur NI1 qui correspond plus particulièrement à un projet d'équipement public autorisant les énergies renouvelables. Ce secteur correspond à l'ancienne station d'épuration de Saint-Herblon, située au Sud du bourg, le PLU permet donc la valorisation de cette friche.
- Le secteur Ne qui correspond au restaurant « Les Terrasses de Bel-Air », le PLU y permet de nouvelles constructions en lien avec l'activité de restauration.
- Le secteur Ne1 qui permet le développement, via la construction de nouveaux bâtiments, de l'activité de réception liée au château de Vair.
- Le secteur Nf, qui reprend le périmètre de l'application du plan simple de gestion sur le boisement au nord du bourg de Saint-Herblon

2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p>Sont autorisées en zone N et dans le secteur Nf, les destinations qui correspondent à son caractère naturel et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>Aucune construction n'est autorisée dans le secteur Nn car ce secteur couvre des enjeux environnementaux forts.</p> <p>Dans les secteurs NI et NI1, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique. NI1 autorise également les installations nécessaires aux énergies renouvelables.</p> <p>Dans le secteur Ns, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils agissent des constructions ou d'installations isolées de type déchèterie ou station d'épuration. Cette disposition permet d'autoriser explicitement des agrandissements ou aménagements de ces équipements.</p> <p>Sont admis dans la zone N sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les adaptations et les réfections des constructions existantes ; • Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU (Sauf Nn) ; • L'extension mesurée des habitations existantes (Sauf Nn) ; • La construction d'annexe à l'habitation (garage, abris de jardin, piscine ...) (Sauf Nn) ; • Les abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole (Sauf Nn) ; • Les constructions nécessaires aux exploitations forestières (Sauf Nn) ; • Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (Sauf Nn). <p>Les secteurs Ne et Ne1 offrent également la possibilité aux activités de type restauration et hébergement hôtelier de s'installer. Ne1 présente la particularité d'autoriser les services avec accueil de clientèle afin d'assurer la pérennité de l'activité de réception du château de Vair.</p>

	<p>Ces secteurs permettent également le changement de destination pour de l'habitation notamment pour permettre une évolution du restaurant de Bel Air en cas fermeture.</p> <p>Les secteurs NI et NI1 autorisent plus spécifiquement les équipements collectifs, NI1 offrant en plus la possibilité d'installer des équipements nécessaires aux énergies renouvelables afin soutenir la production d'énergies vertes.</p> <p>Le secteur Ns permet les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'évolution du fonctionnement de la station d'épuration.</p>	
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments et de préserver le caractère naturel de la zone.</p> <p>Pour les annexes, afin de préserver l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 40 m² pour les annexes d'habitation et la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit. De plus, les annexes ne pourront pas être situées à plus de 20 mètres de la construction principale. Pour les extensions, leur emprise au sol est limitée à 50 m². La hauteur des abris pour animaux est limitée à 2,5 mètres.</p> <p>En secteur Ne et Ne1, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 200 m² par unité foncière. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Pour le secteur NI, NI1 et Ns l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne pourra pas dépasser 200 m² par unité foncière. Cette disposition permet de réaliser des aménagements.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions, un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées est demandé sur la zone N pour des raisons de sécurité routière. L'implantation pourra aussi être envisagée en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants afin de respecter les formes urbaines en présence.</p> <p>Aucune règle n'intervient sur les limites séparatives.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Le règlement de la zone N comprend des règles simples, les possibilités de constructions étant limitées.</p> <p>Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et installations doivent respecter l'architecture des bâtiments existants sur le site, • est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux

		<p>destinés à être recouverts.</p> <p>Pour les toitures à pente, elles seront composées de matériaux se distinguant par leur qualité architecturale.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives afin de préserver la biodiversité locale.</p>
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.</p>
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation agricole et forestière »), • Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.
















9. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous représente la répartition du territoire communal entre les différentes zones du document d'urbanisme.

Bilan des surfaces du PLU			
Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total (%)
U	Ua	7,0	0,1%
	Ub	136,4	2,8%
	Ub1	3,7	0,1%
	Ub2	2,2	0,0%
	Ue	31,0	0,6%
	UI	9,1	0,2%
Sous-total zone U		189,4	3,8%
AU	1AU	6,8	0,1%
	1AUe	0,6	0,0%
	2AU	7,0	0,1%
	2AUe	50,4	1,0%
Sous-total zone Au		64,8	1,3%
A	A	2838,4	57,6%
	Ae	1,6	0,0%
	Ah	9,3	0,2%
	Av	122,1	2,5%
Sous-total zone A		2971,4	60,3%
N	N	741,3	15,1%
	Ne	0,2	0,0%
	Ne1	2,7	0,1%
	NI	2,9	0,1%
	NI1	4,3	0,1%
	Nf	43,3	0,9%
	Nn	904,7	18,4%
	Ns	0,6	0,0%
Sous-total zone N		1700,1	34,5%
Total superficie		4925,6	100,0%

V – ZOOM SUR LE CHOIX DES STECAL ET SECTEURS SPECIFIQUES

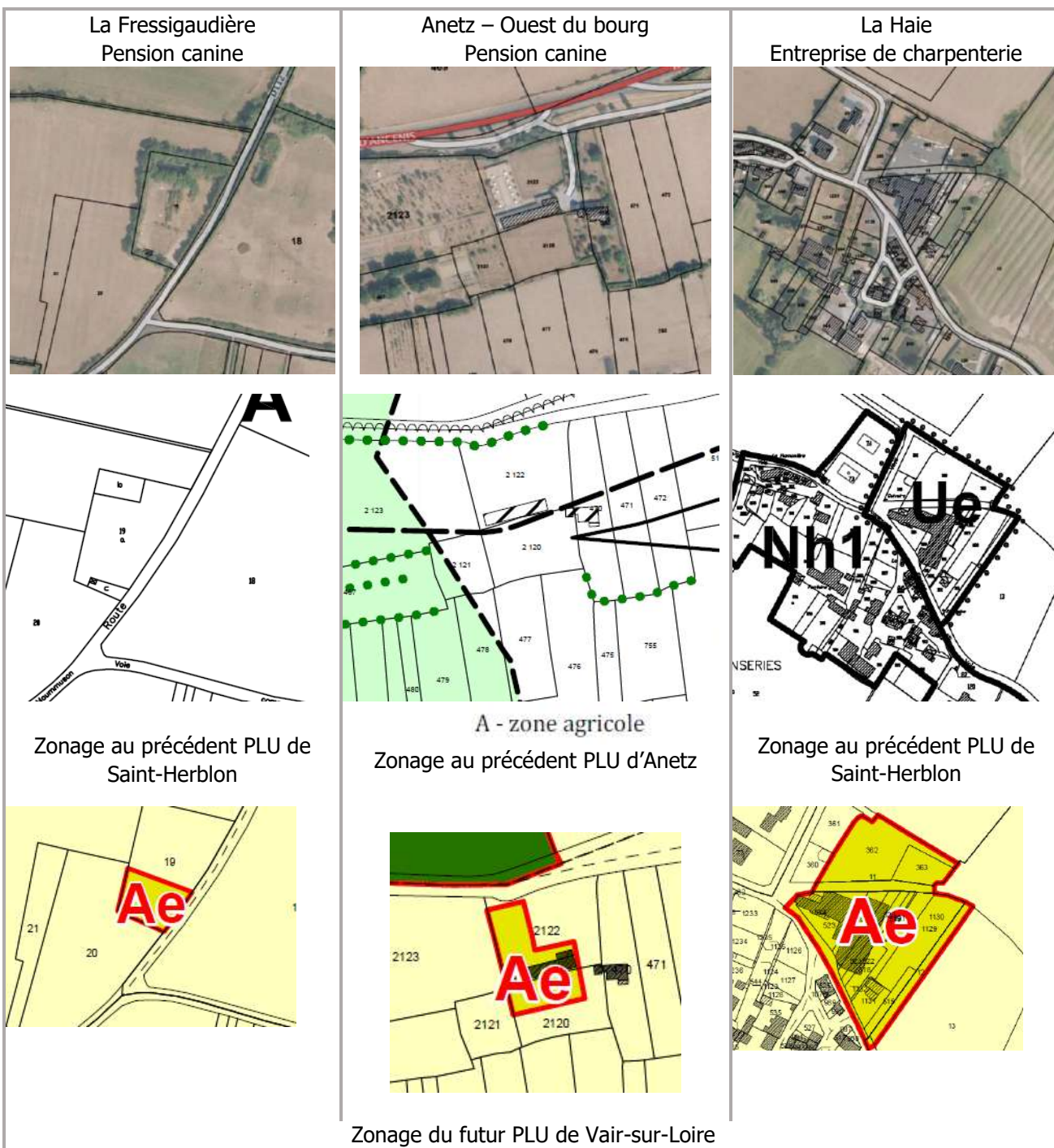
Rappel de la légende du plan de zonage

-  Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Arbre identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Cours d'eau identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haie ou alignement d'arbres identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Mur ou muret identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètres d'attente de projet définis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Parc paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Zone urbanisée inondable identifiée au titre des articles R. 151-34 et R. 151-31 du Code de l'Urbanisme
-  Champ d'expansion des crues identifié au titre des articles R. 151-34 et R. 151-31 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre de protection de la canalisation de gaz au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme

1. LE SECTEUR AE

Le **secteur Ae** correspond aux périmètres d'entreprises situées en dehors du bourg dont le PLU permet un développement limité. Ces entreprises sont :

- deux pensions canines : les élus ont fait le choix de conforter ces entreprises en dehors du bourg. Leur localisation dans le tissu urbain, eu égard des nuisances générées, n'apparaît pas pertinent.
- l'entreprise Chevaux située dans le hameau de la Haie. En raison du nombre d'emplois générés par cette entreprise (environ 45) les élus ont souhaité permettre son développement au sein des limites de sa propriété foncière.

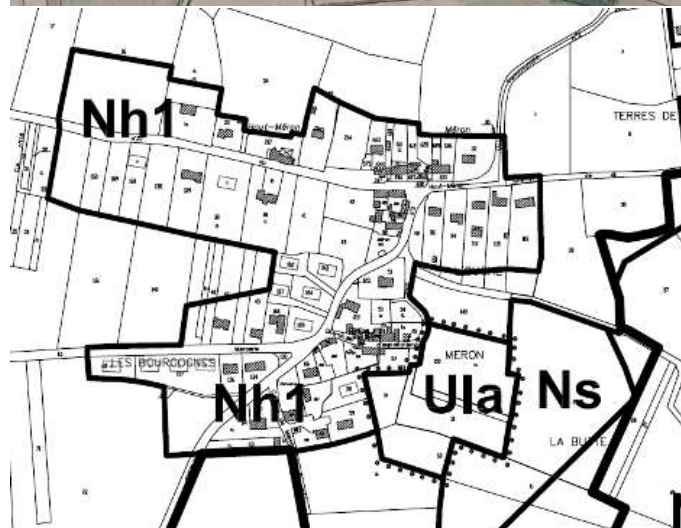


2. LE SECTEUR AH

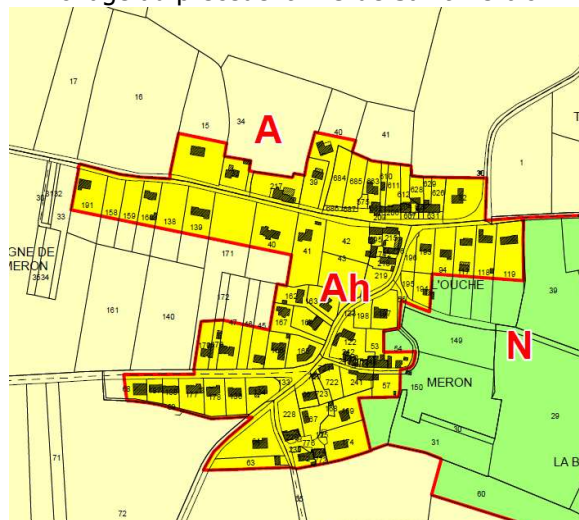
Le secteur Ah correspond au hameau constructible de Méron.

Ce hameau a été retenu car c'est le seul hameau disposant de l'assainissement collectif sur le territoire de Vair-sur-Loire et les capacités de la station d'épuration permettent d'accueillir de nouveaux logements.

Hameau de Méron



Zonage au précédent PLU de Saint-Herblon



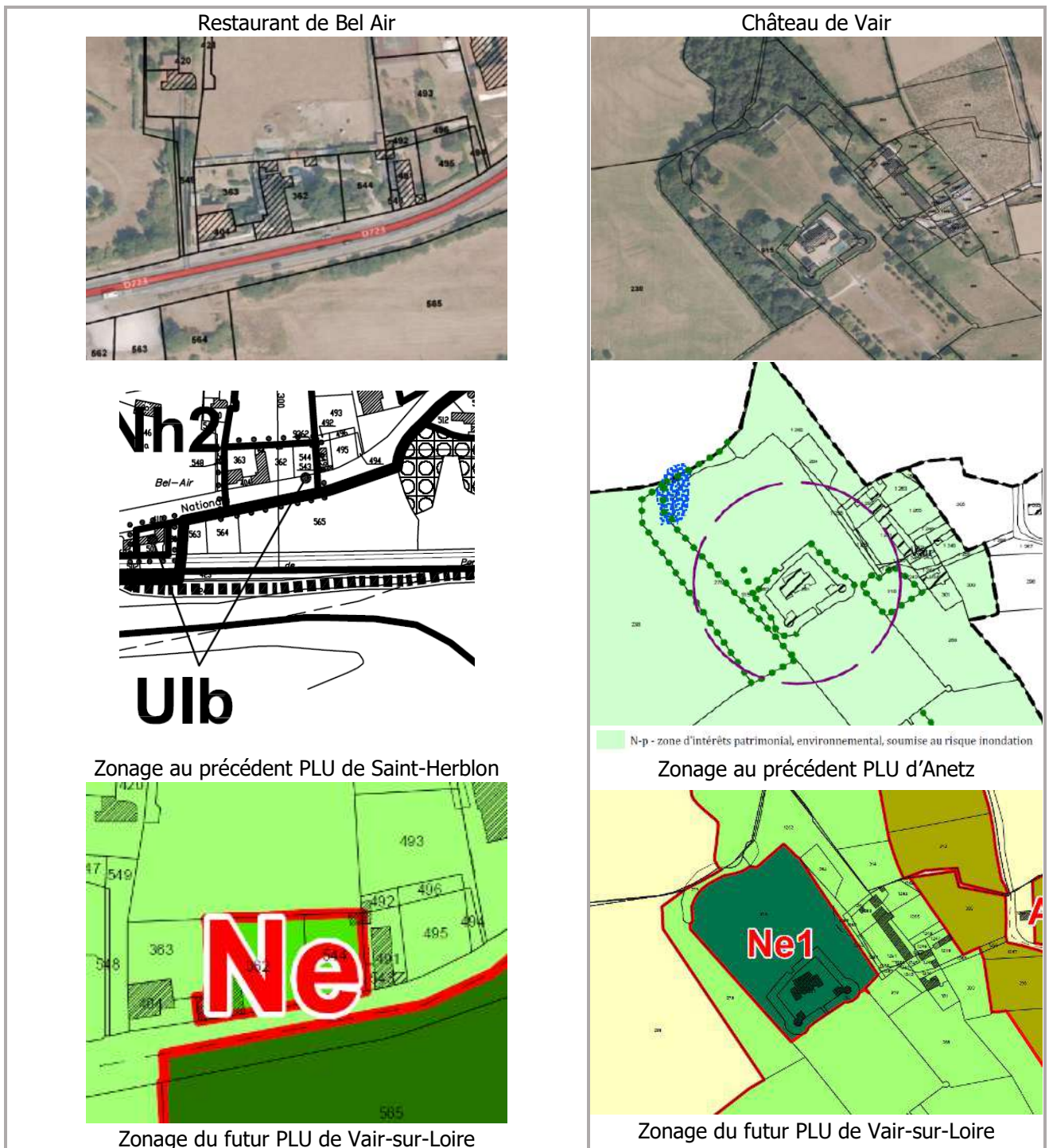
Zonage du futur PLU de Vair-sur-Loire

3. LE SECTEUR NE

Le secteur Ne représente deux sites sur lesquels sont implantés des activités économiques à vocation touristiques, l'un étant classé en Ne, le second étant le sous-secteur Ne1.

En Ne se situe un restaurant, le règlement a donc pour objectif de permettre spécifiquement à cette destination de se développer. Le règlement permet également les changements de destination à vocation d'habitat afin de permettre une évolution du bâtiment si le restaurant venait à fermer.

En Ne1 se situe le château de Vair où s'est développée à partir des années 2010 une activité de réception. Le PLU conforte cette activité qui permet de valoriser le patrimoine architectural exception du château.

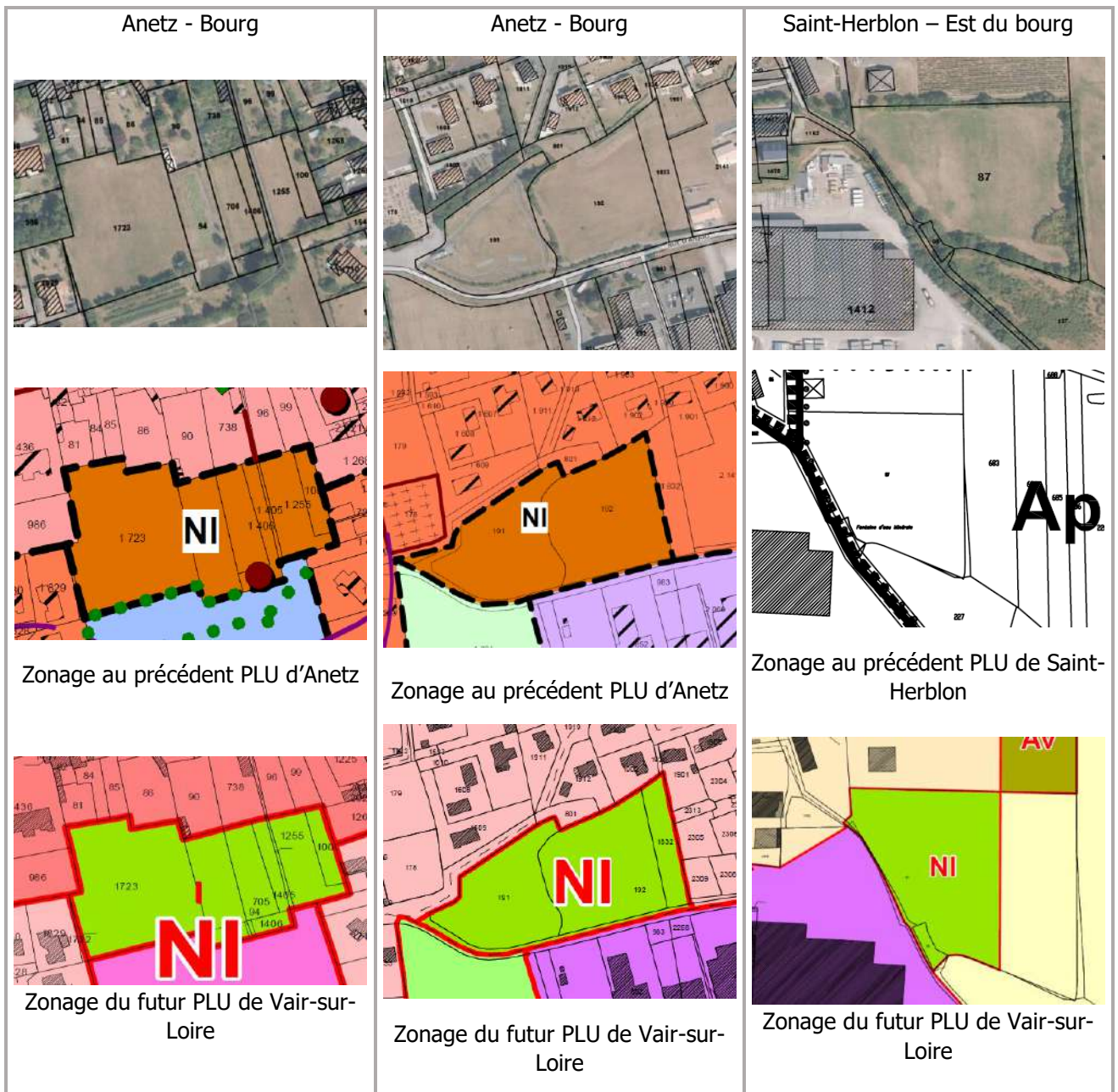


4. LE SECTEUR NI

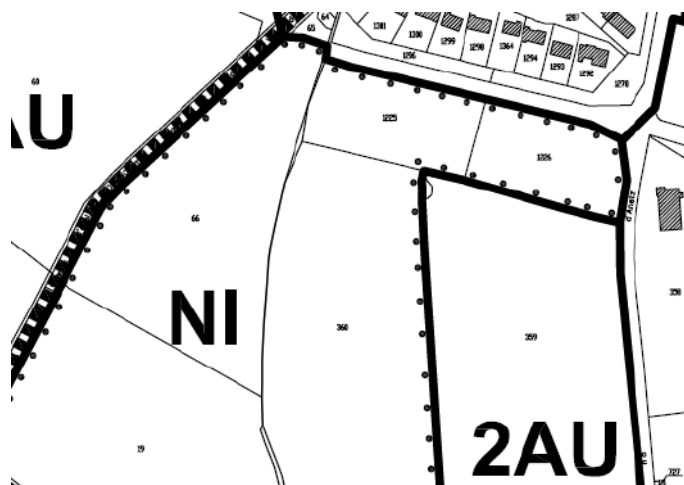
Le secteur NI, et son sous-secteur NI1 autorisant spécifiquement les équipements d'énergies renouvelables, porte sur les équipements publics à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.

Les secteurs NI correspondent au projet de théâtre de verdure dans le bourg de Saint-Herblon et à des espaces verts qui seront ainsi préservés dans le bourg d'Anetz.

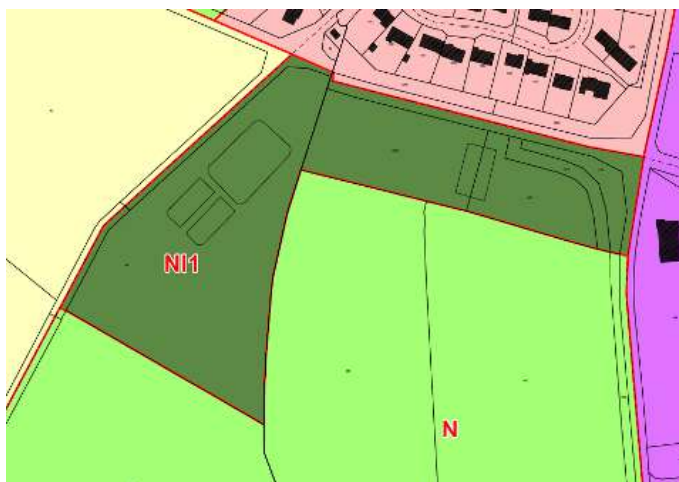
Le secteur NI1 qui correspond plus particulièrement à un projet d'équipement public autorisant les énergies renouvelables. Ce secteur correspond à l'ancienne station d'épuration de Saint-Herblon, située au Sud du bourg, le PLU permet donc la valorisation de cette friche.



NI1 - Saint-Herblon – Sud du bourg



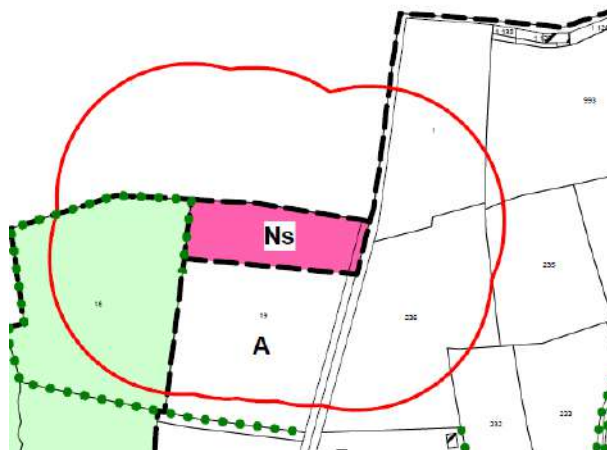
Zonage au précédent PLU de Saint-Herblon



Zonage du futur PLU de Vair-sur-Loire

5. LE SECTEUR NS

Le secteur Ns est un secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'applique sur un site accueillant une station d'épuration au Nord du bourg d'Anetz. Ce zonage permettra à cet équipement de faire l'objet d'éventuels aménagements nécessaires à son bon fonctionnement.



Ns - zone d'équipements publics d'intérêt collectif
Zonage au précédent PLU d'Anetz

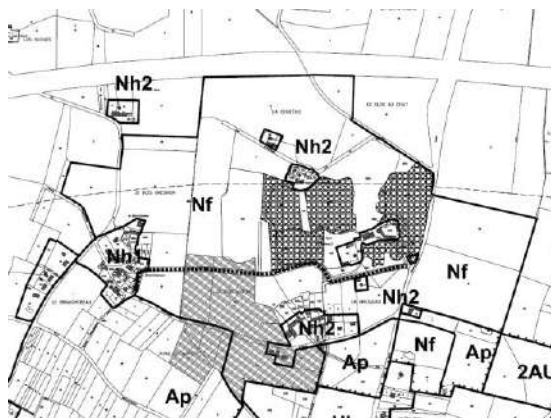


Zonage du futur PLU de Vair-sur-Loire

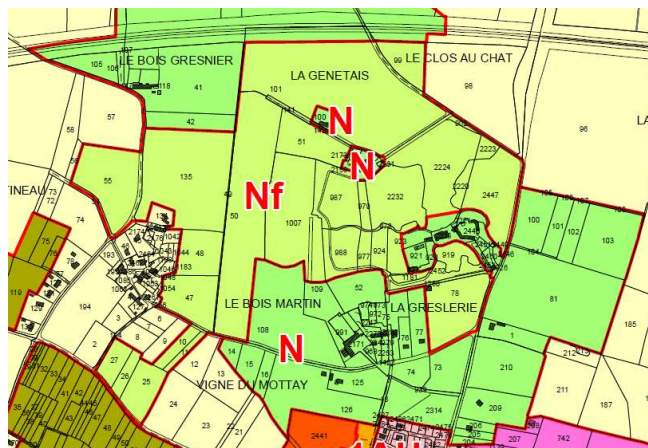
10. LE SECTEUR NF

Le secteur Nf est un secteur naturel correspondant à un espace forestier doté d'un plan de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier. Il s'applique sur le boisement géré par un plan de gestion sur la commune déléguée de Saint-Herblon. La création de ce secteur renvoie par ailleurs à une demande du CRPF (Comité Régional de la Propriété Forestière).

Nf - Saint-Herblon – Nord du bourg



Zonage au précédent PLU de Saint-Herblon



Zonage du futur PLU de Vair-sur-Loire

V - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. INTRODUCTION SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. RAPPEL DES TEXTES

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 a réformé l'Évaluation Environnementale des documents d'urbanisme. Ainsi l'article R121-14 du code de l'urbanisme stipule :

« I.- Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-7 ;

6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

7° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7 ;

8° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 ;

9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° **Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;**

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

III.- Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. »

Le territoire de Vair-sur-Loire comprend plusieurs zones Natura 2000. **L'élaboration du PLU relève donc du II de l'article R121-14 : elle est soumise à évaluation environnementale.**

2. LE PROCESSUS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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 menée à l'horizon 2030. Pour sélectionner les secteurs de développement de la commune un ensemble d'incidences ont été étudiées : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité. Les incidences sur chaque thématique sont précisées dans les chapitres suivants. L'étude de ces incidences a conduit la municipalité à prendre des mesures visant à diminuer l'impact du projet sur l'environnement selon le principe Eviter, Réduire, Compenser.

Les analyses thématiques détaillent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place pour chaque enjeu tiré de l'Etat Initial de l'Environnement selon 7 thèmes : « milieu physique », « ressource en eau », « risques naturels et technologiques », « pollutions et nuisances », « gestion de l'énergie », « paysage et le patrimoine », le « patrimoine naturel et la biodiversité »

Les analyses par site de projet (secteur en extension urbaine ou secteur en renouvellement urbain conduisant à la création de plus de 30 logements) permettent de préciser par site de projet les mesures de réduction et de compensation mises en place.

Les énergies renouvelables

- Le développement des énergies renouvelables.

Le paysage et le patrimoine

- La dynamique paysagère de fermeture progressive de la vallée de la Loire ;
- La disparition progressive des haies bocagères ;
- La richesse du patrimoine bâti ;
- L'étalement linéaire ;
- Les entrées de ville peu qualitatives.

Le patrimoine naturel et la biodiversité :

Confère tome III du rapport de présentation « Volet écologique de l'Evaluation Environnementale »

1. LE MILIEU PHYSIQUE

A. L'artificialisation des sols depuis les années 1950

Enjeu	L'artificialisation des sols depuis les années 1950
Etat initial	<p>Le PLU de Saint-Herblon prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de plus de 80 ha. Le PLU d'Anetz approuvé en 2017 prévoyait qu'en a lui une ouverture à l'urbanisation de seulement 11,5 ha.</p> <p>En l'absence du PLU de Vair-sur-Loire de 90 ha auraient pu être à terme urbanisés.</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p style="text-align: center;">Impact majeur</p> <p>« Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain »</p> <p>« Viser une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à destination de l'habitat d'environ 13,6 ha d'ici 2030.</p> <p>Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Sur les secteurs situés en cœurs de bourg, les densités sont plus élevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 logements par ha sur le secteur du parc des Chênes à Saint-Herblon, - 18 logements par ha sur le secteur Joseph Menoret à Anetz. » <p>« Fixer un objectif de renouvellement urbain de 50% dans l'implantation des activités économiques au sein des zones d'activités artisanales et de proximité (La Fontaine et l'Erraud). »</p> <p>« Permettre la réalisation de la zone d'activités intercommunale stratégique des Merceries sur une surface d'une trentaine d'hectares de terrain non-bâti. »</p>
Mesures	<p>Pour limiter l'artificialisation des sols, le PLU limite les extensions urbaines en définissant strictement les zones urbaines et en définissant un volume de zones à urbaniser répondant aux besoins identifiés.</p> <p>La réduction de la consommation liée à l'habitat passe également par une gestion raisonnée des espaces consommés, grâce à une augmentation des densités. Entre 2009 et 2018, 15,10 ha ont été consommés pour de l'habitat. Ils ont conduit à la création de 160 logements soit une densité de 10,60 logements/ha. Sur les secteurs d'OAP, le PLU impose une densité de 15 logements par ha permettant ainsi de réduire la consommation foncière tout en s'assurant de répondre aux besoins en logements identifiés.</p> <p>Concernant le volet économique, le PLU vise à favoriser la densification des zones d'activités existantes.</p>

Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none">• Au sein des OAP :<ul style="list-style-type: none">○ Application d'une densité minimum de 15 logements/ha sur les OAP à vocation d'habitat.○ Création d'une OAP sur la zone d'activités de l'Erraud afin de favoriser sa densification.• Au sein du règlement :<ul style="list-style-type: none">○ Délimitation stricte des zones urbaines, surfaces classées en zone à urbaniser réduites.○ Mise en place d'un périmètre d'attente sur le secteur de la zone d'activités de l'Erraud permettant à la collectivité de mener une réflexion sur les possibilités de densification de ce secteur.○ Création d'emplacements pour permettre des accès et désenclavement des dents creuses sur la zone d'activités de l'Erraud.○ Règle d'implantation facilitant les opérations de densification en zone Ua et Ub.
Impact résiduel	<p>Le PLU de Vair-sur-Loire limite les zones à urbaniser à une surface de 64,8 ha.</p> <p>A noter parmi ces 64,8 ha, 57,4 ha sont classés en 2AU, c'est-à-dire actuellement fermés à l'urbanisation.</p> <p style="text-align: center;">Impact fort</p>

8. Le réchauffement climatique depuis les années 1990.

Enjeu	Le réchauffement climatique depuis les années 1990
Etat initial	<p>Le réchauffement climatique observé se poursuit et impacte directement la qualité de vie.</p> <p style="text-align: center;">Impact fort</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>La lutte contre le réchauffement climatique se décline à travers différents objectifs du PLU qui vise à limiter l'émission de gaz à effet de serre, notamment ceux liés aux transports :</p> <p>« Développer les liaisons douces »</p> <p>« Prioriser le développement de l'habitat essentiellement dans les deux centralités »</p>
Mesures	<p>Pour limiter le réchauffement climatique qui est lié aux gaz à effet de serre, le PLU vise à limiter la dépendance à l'automobile en développement des liaisons douces et en rapprochant les habitants des équipements, commerces, services et pôles d'emplois de la commune.</p> <p>Pour limiter l'impact du réchauffement climatique, le PLU préserve des îlots de fraîcheur au sein des bourgs, en protégeant des parcs privés ou publics afin de conserver en milieu urbain des espaces verts.</p>
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Application d'une densité minimum de 15 logements/ha sur les OAP à vocation d'habitat. ○ Création de voies douces. • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Délimitation des zones urbaines à vocation d'habitat en continuité avec le centre-bourg qui concentre les activités de services, les commerces, les emplois et les équipements du territoire. ○ Création d'emplacements réservés pour permettre le développement de liaisons douces. ○ Protection d'espaces verts au sein des bourgs à l'aide des articles L 151-23 ou L151-19 ou d'un classement en secteur « NI ».
Impact résiduel	<p>Les outils mis à disposition par le PLU pour limiter le réchauffement climatique sont limités et consiste essentiellement à réduire les gaz à effet de serre liés au transport.</p> <p style="text-align: center;">Impact Modéré</p>

2. LE RESSOURCE EN EAU

A. Le traitement des eaux usées

Enjeu	Le traitement des eaux usées
Etat initial	<p>Vair-sur-Loire possède une station d'épuration par boues activées mise en service le 17 avril 2012 et desservant le bourg d'Anetz et de Saint-Herblon. La capacité totale de la station d'épuration est de 4 600 Equivalents Habitants (EH). Elle peut recevoir jusqu'à 830 m³/jour et traiter 276 kg de DBO₅/j. En 2017, elle a reçu 386M³/j en moyenne et 153 Kg/j de DBO₅ (soit 2554 EH). Le débit de référence est quant à lui de 1169 m³/j (percentile 95).</p> <p>La deuxième station d'épuration présente sur la commune a été mise en service en 2006 et dessert le hameau du Méron. La station n'est pas en saturation organiquement ni hydrauliquement.</p> <p>La commune de Vair-sur-Loire compte 745 installations d'assainissement non-collectif (ANC) sur son territoire, soit 555 installations répertoriées sur Saint-Herblon et 190 sur Anetz.</p> <p>Actuellement (2014) 206 contrôles des installations ont eu lieu sur la commune de Saint-Herblon. Ils visent les installations les plus critiques. 42 de ces 206 installations critiques présentant un risque alimentaire et/ou environnemental, et doivent, à ce titre, faire l'objet d'une réhabilitation.</p> <p style="text-align: center;">Impact Faible</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>« Veiller à une bonne gestion des eaux potables, usées et pluviales »</p>
Mesures	<p>Le PLU vise à limiter le développement des installations d'assainissement non-collectif. Les nouveaux logements en construction neuve seront donc raccordés au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>La zone des Merceries, qui est la seule zone à urbaniser non raccordée à l'assainissement collectif est fermée à l'urbanisation.</p>
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Délimitation des zones urbaines ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec les capacités du réseau d'assainissement ; ○ Classement en zone agricole ou naturelle des hameaux non-desservis par l'assainissement collectif ; ○ Classement en zone 2AU de la zone d'activités des Merceries qui à la date d'approbation du PLU n'est pas raccordée au réseau d'assainissement ;
Impact résiduel	<p>Le PLU limite le développement des systèmes d'assainissement non-collectifs au profit du raccordement à l'assainissement collectif sur des stations d'épuration capables de traiter les eaux usées liées à l'augmentation de la population et des activités.</p> <p style="text-align: center;">Impact Faible</p>

9. La gestion des eaux pluviales

Enjeu	La gestion des eaux pluviales																										
Etat initial	<p>L'artificialisation des sols conduit à une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Le ruissellement des eaux pluviales peut alors provoquer des dommages aux biens et aux personnes.</p> <p>Le scénario au fil de l'eau prévoit l'artificialisation de plus de 90 ha, sans réglementation permettant une bonne gestion des eaux pluviales.</p> <p style="text-align: center;">Impact Fort</p>																										
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>« Veiller à une bonne gestion des eaux potables, usées et pluviales »</p> <p>« Limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine et imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur la zone d'activités de l'Erraud »</p>																										
Mesures	<p>Pour améliorer la gestion des eaux pluviales, le PLU limite l'imperméabilisation des sols.</p>																										
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur la zone d'activités de l'Erraud, l'OAP impose une gestion de l'eau pluviale à la parcelle. • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans les zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation le règlement du PLU fixe des coefficients d'imperméabilisation : <table border="1" data-bbox="568 1122 1195 1688"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1122 769 1245">Zones du PLU</th> <th data-bbox="769 1122 1195 1245">Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="568 1245 1195 1279">Zones urbanisées</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1279 769 1312">UA</td> <td data-bbox="769 1279 1195 1312">0,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1312 769 1346">UB</td> <td data-bbox="769 1312 1195 1346">0,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1346 769 1379">UB1</td> <td data-bbox="769 1346 1195 1379">0,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1379 769 1413">UB2</td> <td data-bbox="769 1379 1195 1413">0,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1413 769 1447">UE</td> <td data-bbox="769 1413 1195 1447">0,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1447 769 1480">UL</td> <td data-bbox="769 1447 1195 1480">0,7</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="568 1480 1195 1514">Zones à urbaniser</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1514 769 1547">1AU</td> <td data-bbox="769 1514 1195 1547">0,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1547 769 1581">1AUe</td> <td data-bbox="769 1547 1195 1581">0,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1581 769 1615">2AU</td> <td data-bbox="769 1581 1195 1615">0,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1615 769 1648">2AUe</td> <td data-bbox="769 1615 1195 1648">0,8</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ Délimitation stricte des zones urbaines, surfaces classées en zone à urbaniser réduites. 	Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé	Zones urbanisées		UA	0,7	UB	0,7	UB1	0,7	UB2	0,7	UE	0,8	UL	0,7	Zones à urbaniser		1AU	0,7	1AUe	0,8	2AU	0,7	2AUe	0,8
Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé																										
Zones urbanisées																											
UA	0,7																										
UB	0,7																										
UB1	0,7																										
UB2	0,7																										
UE	0,8																										
UL	0,7																										
Zones à urbaniser																											
1AU	0,7																										
1AUe	0,8																										
2AU	0,7																										
2AUe	0,8																										
Impact résiduel Faible	<p>L'imperméabilisation des sols est limitée. Des règles inscrites dans le règlement et les OAP permettent une bonne gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le secteur des Merceries, représentant plus d'une trentaine d'hectares devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui s'assurera de la gestion des eaux pluviales liée à ce projet.</p> <p style="text-align: center;">Impact Faible</p>																										

10. La qualité de l'eau potable



Enjeu	La qualité de l'eau potable																		
Etat initial	<p>L'eau potable distribuée sur la commune de Vair-sur-Loire est de bonne qualité et est conforme aux normes de qualité de la réglementation.</p> <p>La commune est concernée par un périmètre de captage d'eau potable qui fait l'objet d'un arrêté de protection.</p> <p>Certains hameaux ne sont pas desservis l'eau potable et notamment le hameau de la Série.</p> <p style="text-align: center;">Impact Faible</p>																		
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« Veiller à une bonne gestion des eaux potables, usées et pluviales »																		
Mesures	<p>Le PLU rappelle la présence d'un périmètre de captage d'eau potable sur le plan d'information complémentaire au plan de zonage, dans le rapport de présentation et dans les annexes. De plus, la constructibilité au sein du périmètre est très limitée.</p> <p>Pour éviter des extensions du réseau d'eau potable, l'un des critères de sélection des changements de destination est la présence du réseau d'eau potable à proximité.</p>																		
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Rappel du périmètre de captage des eaux potables sur le plan d'information complémentaire au plan de zonage. ○ Identification des changements de destination en s'assurant de la présence du réseau d'eau potable à proximité. ○ Identification des zones à vocation économique en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution. ○ Délimitation des zones à urbaniser en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution. ○ Aucun changement de destination n'est identifié au sein du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution. <p>Répartition du zonage impacté par le périmètre de protection des eaux potables</p> <table border="1" data-bbox="379 1541 1458 1818"> <thead> <tr> <th>LIBELLE</th> <th>LIBELONG</th> <th>SUPERFICIE EN HA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ue</td> <td>Secteur urbain destiné aux activités économiques</td> <td>0,10 soit 0,03%</td> </tr> <tr> <td>UI</td> <td>Secteur urbain destiné aux équipements</td> <td>0,06 soit 0,02%</td> </tr> <tr> <td>Ub</td> <td>Secteur urbain récent</td> <td>2,11 soit 0,62%</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>Zone agricole</td> <td>39,20 soit 11,55%</td> </tr> <tr> <td>Nn</td> <td>Secteur naturel à préserver de toutes constructions</td> <td>297,81 soit 87,77%</td> </tr> </tbody> </table>	LIBELLE	LIBELONG	SUPERFICIE EN HA	Ue	Secteur urbain destiné aux activités économiques	0,10 soit 0,03%	UI	Secteur urbain destiné aux équipements	0,06 soit 0,02%	Ub	Secteur urbain récent	2,11 soit 0,62%	A	Zone agricole	39,20 soit 11,55%	Nn	Secteur naturel à préserver de toutes constructions	297,81 soit 87,77%
LIBELLE	LIBELONG	SUPERFICIE EN HA																	
Ue	Secteur urbain destiné aux activités économiques	0,10 soit 0,03%																	
UI	Secteur urbain destiné aux équipements	0,06 soit 0,02%																	
Ub	Secteur urbain récent	2,11 soit 0,62%																	
A	Zone agricole	39,20 soit 11,55%																	
Nn	Secteur naturel à préserver de toutes constructions	297,81 soit 87,77%																	
Impact résiduel	<p>Le PLU limite très fortement la constructibilité au sein du périmètre de protection des eaux potables</p> <p style="text-align: center;">Impact Faible</p>																		

3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A. Le risque radon

Enjeu	Le risque radon
Etat initial	<p>Les communes situées dans le département de la Loire Atlantique ont potentiellement un risque élevé de présence du radon. Il s'agit du département le plus touché dans la région Pays de la Loire. La commune de Vair-sur-Loire se situe en probabilité de présence forte pour la partie Saint-Herblon (catégorie 3) et en catégorie moyenne pour la partie Anetz (catégorie 2).</p> <p style="text-align: center;">Impact Modéré</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>Dans le projet politique des élus, cet enjeu a été considéré comme mineur, il n'est pas évoqué dans le PADD.</p>
Mesures	<p>Les mesures disponibles dans le champ de compétence du PLU concernant le risque radon sont très limités.</p>
Traduction réglementaire des mesures	<p>Aucune mesure réglementaire ne permet de réduire le risque radon. Le PLU permet néanmoins d'informer la population de ce risque via le rapport de présentation.</p>
Impact résiduel	<p style="text-align: center;">Impact Modéré</p>

11. Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Enjeu	Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau
Etat initial	<p>Vair-sur-Loire est soumise au risque d'inondation par débordement de la Loire. Ce risque est encadré par un plan de prévention des risques.</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white;">Impact majeur</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>« Prendre en compte le risque d'inondation »</p>
Mesures	<p>Le PLU limite le risque d'inondation par trois mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes en <ul style="list-style-type: none"> o définissant les zones à urbaniser en dehors des zones inondables identifiées par le PPRi ; o identifiant peu de changements de destination en zone inondable et ceux-ci doivent présenter un caractère architectural remarquable. <p style="text-align: center;">Photographies des changements de destination identifiés en zone inondables</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>La Bourgeaudière</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Les Chasseries</p>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'expansion des crues en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux au sein des champs d'expansion des crues ; - Eviter le risque de pollution en cas de crues en encadrant les activités pouvant s'implanter en zone inondable.
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> o Rappel du PPRi via un tramage spécifique ; o Identification des zones à urbaniser en dehors des secteurs couverts par le PPRi ; o Renforcement des dispositions du PPRi au niveau des champs d'expansion des crues pour limiter les obstacles à l'écoulement des eaux ; <p style="text-align: center;">Extrait du règlement écrit :</p> <p>« Le règlement ci-dessous est applicable aux zones et secteurs du PLU correspondant aux secteurs CEC1, CEC2 et CEC3 du PPRi ; les zones et secteurs du PLU concernées sont régis par les règlements du PLU et du PPRi selon le principe de l'application de la règle la plus contraignante. Les constructions et aménagements sont interdits au sein</p>

du champ d'expansion des crues identifié au titre des articles R151-34 et R151-31 du code de l'urbanisme exceptés les constructions et aménagement cités ci-dessous :

- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés par la disposition 1.1 du PGRI dont notamment ceux nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés aux infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie ou destinés à réduire la conséquence du risque d'inondation et ceux liés à des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation (base de loisirs...).
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à vocation agricole ;
- Les changements de destination des bâtiment existants sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation ;
- Les nouvelles extensions ayant une emprise au sol cumulée de moins de 30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes ayant une emprise au sol cumulée de moins de 20 m² ;
- Tous les exhaussements et remblais excepté ceux liés aux apports de matériaux constituant les terre-pleins des constructions autorisées ou permettant le raccordement des bâtiments aux terrains naturels.
- Les clôtures sont admises sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Au sein du champ d'expansion des crues identifié au titre des articles R151-34 et R151-31 du code de l'urbanisme, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation sont interdites.

Hormis pour la protection des zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets est interdite. Des exceptions subsistent :

- Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- Les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- Les régallages sans apports extérieurs ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liées à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- En dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1. »

- Renforcement des dispositions du PPRi au niveau des zones urbaines pour limiter le risque de pollution ;

Extrait du règlement écrit :

« Ce périmètre correspond au secteur ZU1 du périmètre de prévention des risques inondation (PPRI) Loire Amont. Le règlement ci-dessous ne se substitue pas aux règles du PPRi, mais les complète.






Au sein de la zone urbanisée inondable identifiée au titre des articles R151-34 et R151-31 du code de l'urbanisme, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation sont interdite. »

	<ul style="list-style-type: none">○ Identification de seulement 3 changements de destinations sur les secteurs en zones inondables (n°50, n°51 et n°55).
Impact résiduel	<p>Le PLU limite, en appui au PPRi, très fortement la constructibilité au sein des zones inondables.</p> <p style="text-align: center;">Impact Modéré</p>

12. Le risque d'inondation par remontée de nappe

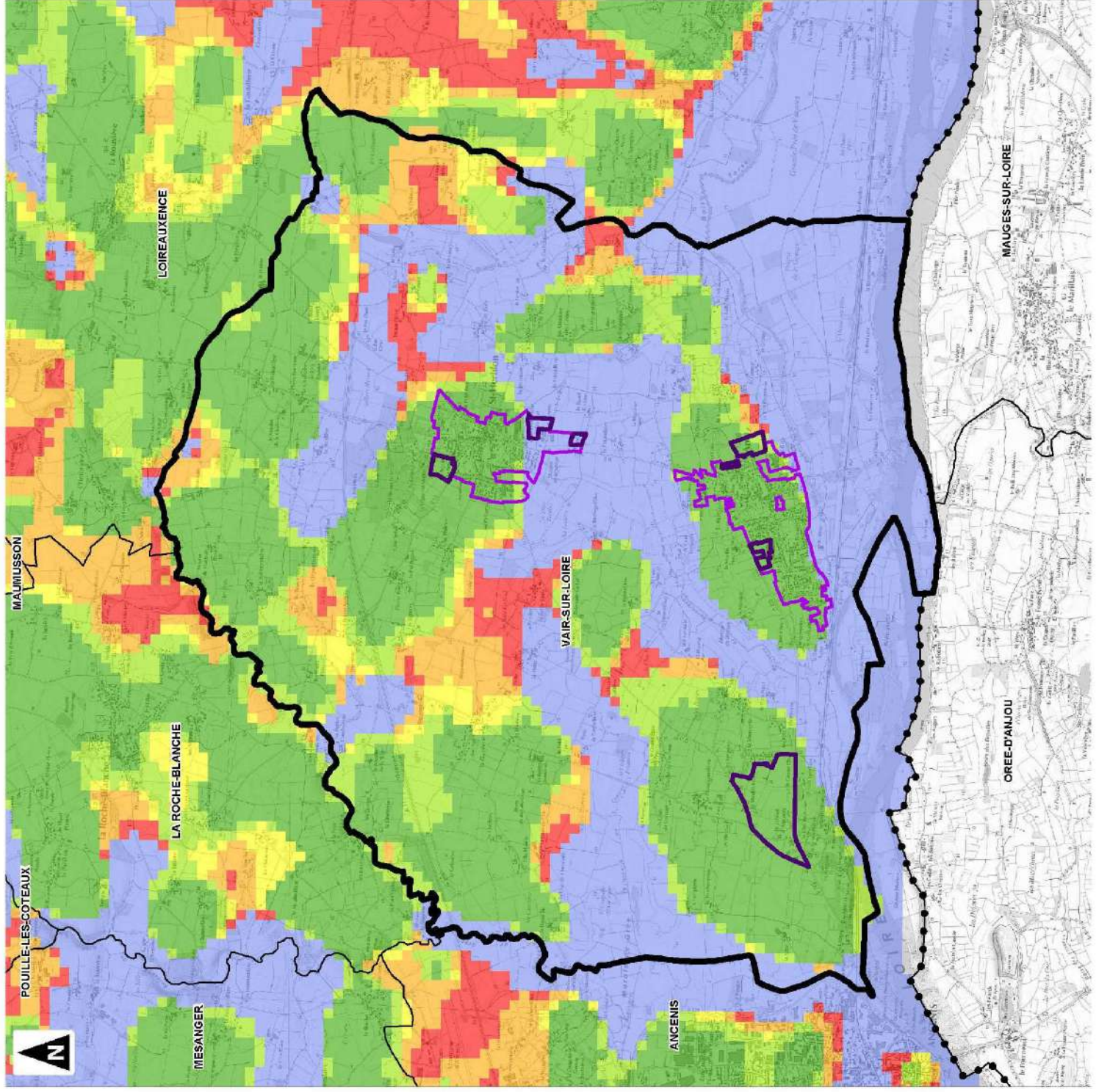
Enjeu	Le risque d'inondation par remontée de nappe
Etat initial	<p>Vair-sur-Loire est soumis au risque d'inondation par remontée de nappe. Ce risque est partiellement encadré par un plan de prévention des risques.</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white;">Impact majeur</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« Prendre en compte le risque d'inondation »
Mesures	<p>Le PLU limite le risque d'inondation en réduisant la vulnérabilité des biens et des personnes en définissant les zones à urbaniser en dehors des secteurs à sensibilité forte. Seule deux secteurs sont en sensibilité forte ou en nappe sub-affleurante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La partie Sud du secteur des Jardin de Saint-Clément qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2017 et qui à la date d'approbation du PLU était en cours de commercialisation : il s'agit donc d'un cout parti ; • L'extension de la zone d'activités de l'Erraud : au vu de la localisation de la zone d'activités, les extensions permettant le développement de ce secteur devaient nécessairement se situer en secteur « nappe sub-affleurante »
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identification de l'essentiel des zones à urbaniser en secteur de sensibilité très faible.
Impact résiduel	Impact Modéré

Le risque par remontée de nappe phréatique

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zone à urbanisé
-  Zone urbaine

Sensibilité aux remontées de nappes de type socle :

-  Nappe sub-affleurante
-  Sensibilité très forte
-  Sensibilité forte
-  Sensibilité moyenne
-  Sensibilité faible
-  Sensibilité très faible



13. Le risque par transport de matières dangereuses

Enjeu	Le risque par transport de matières dangereuses
Etat initial	<p>L'autoroute, le RD 723, la voie ferrée et les canalisations gaz sont susceptibles de générer des incidents liés au transport de matières dangereuses (TMD).</p> <p style="text-align: center;">Impact fort</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>« Aménager la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz</p> <p>Sécuriser et réaménager le secteur de la Barbinière en partenariat avec le Conseil Départemental afin d'améliorer l'accessibilité du bourg d'Anetz et de sécuriser sa traversée par la RD 723. »</p>
Mesures	<p>Pour limiter le risque lié au TMD, les zones à urbaniser sont positionnées de manière à éviter les secteurs proches de l'autoroute et de la voie ferrée.</p> <p>Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont également éloignées de la canalisation de gaz. La zone des Merceries dédiée à l'activité économique est située à proximité de la canalisation de gaz. L'accès au gaz est un atout pour l'accueil d'entreprises sur ce secteur.</p> <p>Enfin concernant la RD 723, 3 zones à urbaniser sont situées à ces abords :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activités des Merceries – la proximité avec la RD 723 permet une excellente accessibilité à cette zone. - Le secteur du Moulin Grimerault au niveau du bourg d'Anetz et le secteur d'extension urbaine pour la zone d'activités de la Fontaine. Pour limiter la vitesse et la dangerosité de la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz des aménagements routiers sont prévus par le PLU (notamment la réalisation deux giratoires et la fermeture de plusieurs accès sur la RD). <p>Ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation (classement en 2AU). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une évolution du PLU et dans certains cas la réalisation d'un dossier loi Barnier.</p>
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Principe de recul vis-à-vis de la RD 723 inscrit dans l'OAP du Moulin Grimerault • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identification des zones à urbaniser en retrait de l'autoroute et de la voie ferrée ; ○ Enlacements réservés prévoyant l'aménagement de la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz ; ○ Principe de recul vis-à-vis de la RD 723 inscrit dans le règlement écrit. <p style="text-align: center;">Extrait du règlement écrit</p> <p><i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES</i></p> <p>En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le long de la RD 8, de la RD 18, de la RD 112 et de la RD 19 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la




	<p>voie.</p> <p>En ce qui concerne la RD 723, se référer à l'article L.111.6 du code l'urbanisme</p> <p><i>REGLEMENT DE LA ZONE UB</i></p> <p><i>De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Le long de la RD 723 : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 723 – Cette distance est portée à 75 mètres sur les secteurs non urbanisés</i> <p><i>REGLEMENT DE LA ZONE UE</i></p> <p><i>De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Le long de la RD 723 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie projetée.</i>
Impact résiduel	Impact Faible





4. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

A. La présence de site BASIAS

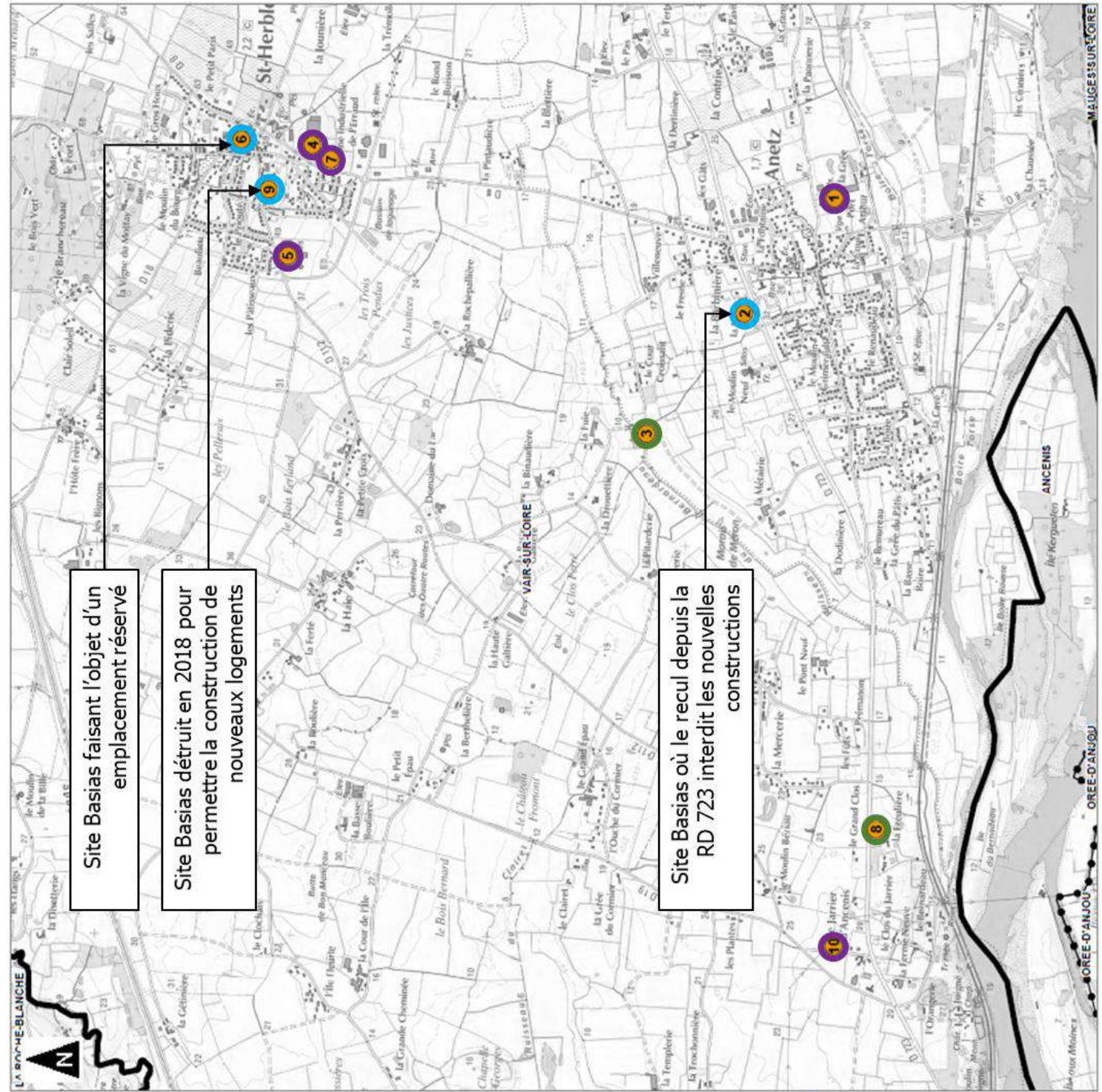
Enjeu	La présence de site Basias
Etat initial	<p>La commune de Vair-sur-Loire compte 12 sites Basias.</p> <p style="text-align: center;">Impact modéré</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>Dans le projet politique des élus, cet enjeu a été considéré comme mineur, il n'est pas évoqué dans le PADD.</p>
Mesures	<p>Définir les zones à urbaniser en dehors des sites Basias.</p> <p>Créer un zonage adapté pour les sites Basias en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifiant un zonage interdisant la construction de nouveaux logements ; - Si de nouveaux logements sont autorisés sur un site Basias, en assurant la maîtrise du projet par la collectivité pour s'assurer de la dépollution des sols, si besoin.
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Classement de 5 sites Basias en zone UE ou 2AUe (zonage à vocation économique interdisant la construction de nouveaux logements) ○ Création d'un emplacement réservé sur un site Basias situé en cœur de bourg pour la création de logements sociaux assurant ainsi la maîtrise du foncier par la collectivité en cas de projet. ○ Classement de 2 sites Basias en zone naturelle situés en dehors des zones urbaines.
Impact résiduel	Impact Faible

Localisation des sites BASIAS sur la commune

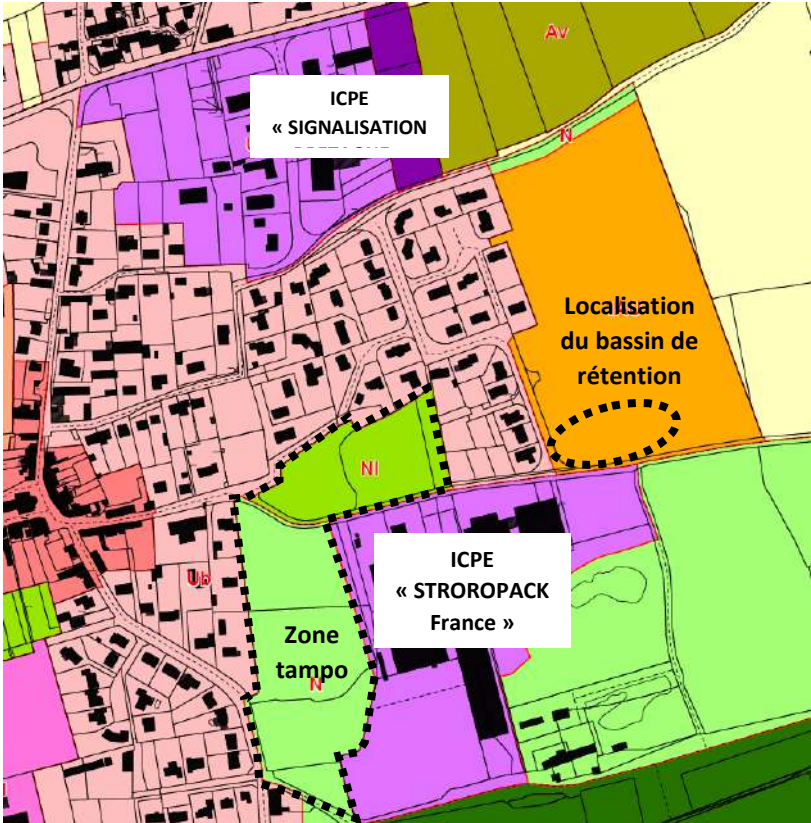
-  Site Basias en zone UB
-  Site Basias en zone naturelles
-  Site Basias en zone Ue et 2AU

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Site Basias :

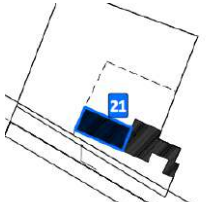

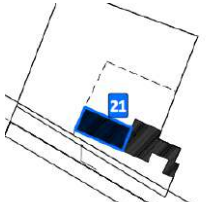

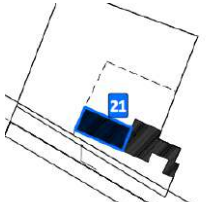

- 1 : PAL4400346 STOROPACK SAS (inconnu)
- 2 : PAL4400348 GARAGE DE LA BARDINIÈRE (en activité)
- 3 : PAL4401560 DECHARGE D'ORDURES MENAGERES (activité terminée)
- 4 : PAL4400121 COURANT SA (en activité)
- 5 : PAL4400141 MERIAL (en activité)
- 6 : PAL4400423 BICHON GARNIER SARL (activité terminée)
- 7 : PAL4401385 A.C.E.B.I. site nouvelle (en activité)
- 8 : PAL4401386 ANTAR PETROLES DE L'ATLANTIQUE STE (activité terminée)
- 9 : PAL4401387 BLOUX LOUIS (Inconnu)
- 10 : PAL4401388 GARAGE LEPETIT LUC (En activité)

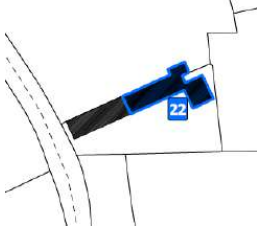

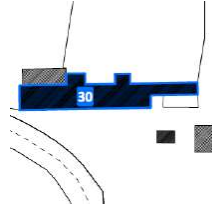
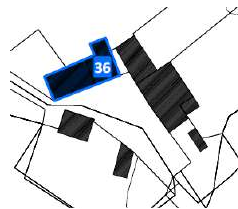




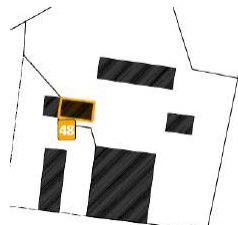

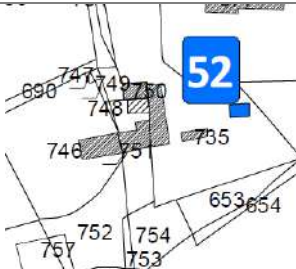



14. Deux ICPE situées dans le bourg d'Anetz

Enjeu	Deux ICPE situées dans le bourg d'Anetz
Etat initial	<p>La commune de Vair-sur-Loire compte 2 ICPE non agricoles situées dans le bourg d'Anetz (pour les ICPE agricoles voir chapitre « impact agricole ».)</p> <p style="text-align: center;">Impact modéré</p>
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	<p>Dans le projet politique des élus, cet enjeu a été considéré comme mineur, il n'est pas évoqué dans le PADD.</p>
Mesures	<p>Créer un zonage adapté pour les ICPE</p> <p>Eviter de rapprocher les habitations des ICPE</p>
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Localiser le bassin de rétention du secteur Jardin Saint-Clément entre l'ICPE STOROPACK et les futures habitations • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Classement des 2 ICPE en zone UE (zonage à vocation économique interdisant la construction de nouveaux logements) ○ Création d'une bande tampon entre STOROPACK et la zone résidentielle d'Anetz. <div style="text-align: center;">  </div>
Impact résiduel	<p style="text-align: center;">Impact Faible</p>

15. Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports

Enjeu	Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports								
Etat initial	L'autoroute, le RD 723 et la voie ferrée génèrent des nuisances sonores. Impact majeur								
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« <i>Aménager la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz</i> <i>Sécuriser et réaménager le secteur de la Barbinière en partenariat avec le Conseil Départemental afin d'améliorer l'accessibilité du bourg d'Anetz et de sécuriser sa traversée par la RD 723.</i> »								
Mesures	<p>Pour limiter les nuisances sonores, les zones à urbaniser sont positionnés de manière à éviter les secteurs proches de l'autoroute et de la voie ferrée.</p> <p>Enfin concernant la RD 723, 3 zones à urbaniser sont situées à ces abords :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activités des Merceries – la proximité avec la RD 723 permet une excellente accessibilité à cette zone et les activités économiques présentes une sensibilité moins importante que l'habitat. - Le secteur du Moulin Grimerault au niveau du bourg d'Anetz et le secteur d'extension urbaine pour la zone d'activités de la Fontaine. Pour limiter la vitesse et donc le bruit des aménagements routiers sont prévus par le PLU au niveau du bourg d'Anetz (notamment la réalisation deux giratoires et la fermeture de plusieurs accès sur la RD). <p>Ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation (classement en 2AU). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une évolution du PLU et dans certains cas la réalisation d'un dossier loi Barnier.</p>								
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Principe de recul vis-à-vis de la RD 723 inscrit dans l'OAP du Moulin Grimerault • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identification des zones à urbaniser en retrait de l'autoroute et de la voie ferrée. ○ Limitation du nombre de changements de destination autorisés dans les zones impactées par le bruit (seuls 9 logements en changement de destination sont autorisés dans les zones de bruits) <p>Photographie des changements de destination autorisés au sein des zones de bruit</p> <table border="1" data-bbox="384 1704 1426 2024"> <thead> <tr> <th data-bbox="384 1704 459 1787">N°</th> <th data-bbox="459 1704 683 1787">Localisation</th> <th data-bbox="683 1704 979 1787">Bâtiment</th> <th data-bbox="979 1704 1426 1787">Photographie du bâtiment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="384 1912 459 1944">21</td> <td data-bbox="459 1912 683 1944">Le Bois Vert</td> <td data-bbox="683 1823 979 2024">  </td> <td data-bbox="979 1794 1426 2024">  </td> </tr> </tbody> </table>	N°	Localisation	Bâtiment	Photographie du bâtiment	21	Le Bois Vert		
N°	Localisation	Bâtiment	Photographie du bâtiment						
21	Le Bois Vert								

<p>22 La Tricotière</p>		
<p>30 Le Petit Bois</p>		
<p>36 Le Pas Omé</p>		
<p>45 Le Bernardeau</p>		
<p>47 La Ferme Neuve</p>		
<p>48 La Ferme Neuve</p>		
<p>52 Les Grandes Merceries</p>		

55 Le Remureau

- Emplacements réservés pour l'aménagement de la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz.
- Principe de recul vis-à-vis de la RD 723 inscrit dans le règlement écrit.

Extrait du règlement écrit**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 8, de la RD 18, de la RD 112 et de la RD 19 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

En ce qui concerne la RD 723, se référer à l'article L.111.6 du code l'urbanisme

REGLEMENT DE LA ZONE UB

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 723 : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 723 – Cette distance est portée à 75 mètres sur les secteurs non urbanisés

REGLEMENT DE LA ZONE UE

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 723 : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie projetée.

Impact
résiduel

Impact Modéré

Zones affectées par le bruit

▭ Commune de Vair-sur-Loire

⋯ Limites communales

⋯ Limites départementales

+++++ Voie ferrée

— Autoroute

— Route départementale

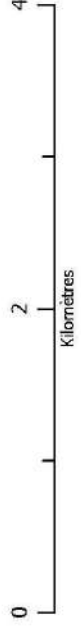
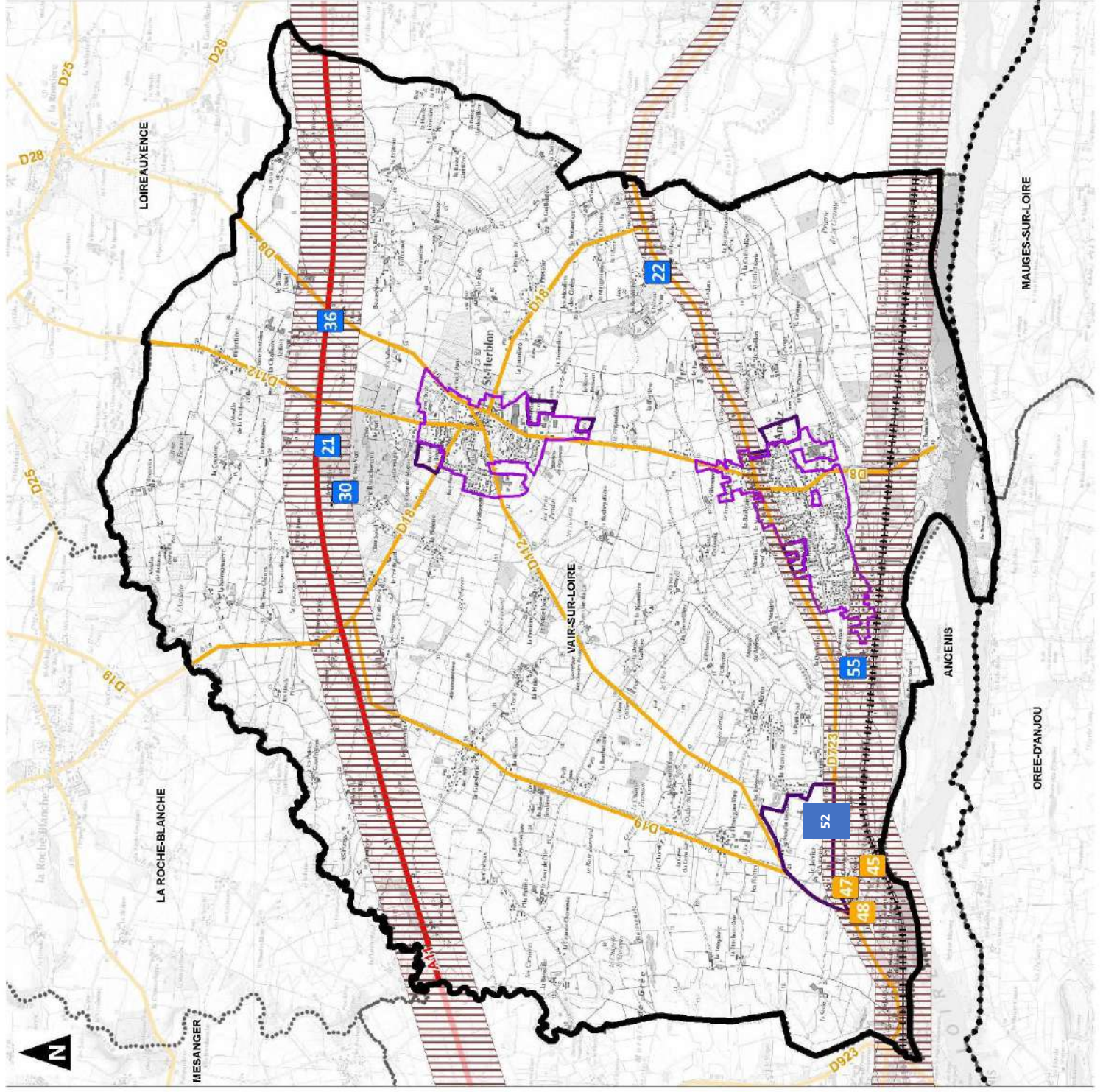
▨ Zones affectées pour le bruit

▭ Zone Urbaine

▭ Zone

▭ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

▭ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

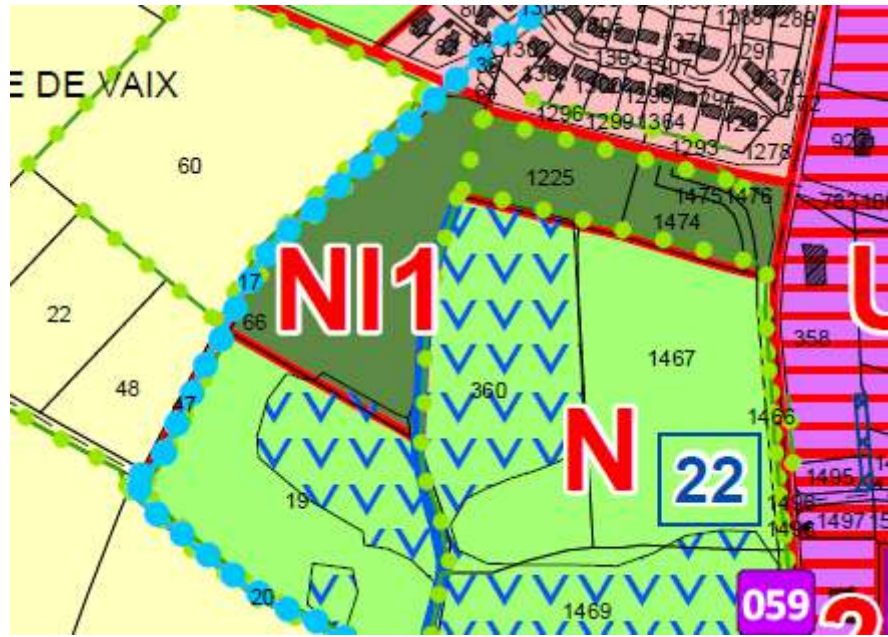


5. LA GESTION DE L'ÉNERGIE

A. Le développement des énergies renouvelables.

Le développement des énergies renouvelables	
Etat initial	Le PLU d'Anetz et de Saint-Herblon autorise le développement des énergies renouvelables sans fixer de conditions ou secteurs favorables à leur développement
	Impact faible
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« Optimiser les potentiels réseaux d'énergies qui pourront être mis en place »
Mesures	<p>Le PLU impose des densités importantes, qui faciliteront une meilleure gestion des réseaux d'énergie voire la mise en place de réseau de chaleur.</p> <p>Le PLU favorise le développement des énergies renouvelables à travers un règlement adapté et la création d'un secteur autorisant explicitement la création de parcs photovoltaïques sur l'ancien site de la station d'épuration de Saint-Herblon.</p>
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Application d'une densité minimum de 15 logements/ha sur les OAP à vocation d'habitat. • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Règlementation adaptée afin de permettre le développement d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des zones. ○ Unité de méthanisation autorisée en zone agricole, lorsque la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. ○ Création d'un secteur NI1 autorisant explicitement les parcs photovoltaïques. <p style="text-align: center;">Extrait du règlement écrit</p> <p><u>Dans le secteur NI1</u></p> <p>Sont également admises dans le secteur NI1, les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations* ou destinations* suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Equipements publics ou d'intérêt collectif » * s'il s'agit des constructions* ou d'installations nécessaires aux énergies renouvelables.



<i>Extrait du règlement graphique</i>	
Impact résiduel	Impact positif






6. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

A. La disparition progressive des haies bocagères ;

La disparition progressive des haies bocagères																													
Etat initial	<p>Le PLU d'Anetz protège les haies, cependant sur le PLU de Saint-Herblon aucune mesure de protection n'existe et l'on observe une disparition progressive des haies depuis 1950.</p> <p style="text-align: center;">Impact modéré</p>																												
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« Protéger et renforcer le maillage bocager jouant un rôle de continuité écologique notamment les haies situées le long des cours d'eau ou en zone Natura 2000 ».																												
Mesures	<p>Le PLU identifie les haies à préserver sur l'ensemble du territoire communal. Les haies préservées sont les haies répondant aux critères ci-dessous</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fonction</th> <th>Critères</th> <th>Méthode du critère</th> <th>Méthode identification</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Ecologique</td> <td>Haies situées sur site Natura 2000</td> <td>Analyse cartographique</td> <td>Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur site Natura 2000)</td> </tr> <tr> <td>Haies présentant des arbres à cavités</td> <td>Analyse terrain</td> <td>Travail de terrain réalisé par les élus ou/et l'association Anetz Environnement</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Paysagère</td> <td>Haies situées à proximité d'un bâtiment agricole</td> <td>Analyse cartographique</td> <td>Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole)</td> </tr> <tr> <td>Haies jouant bordant un chemin ou une route</td> <td>Analyse cartographique</td> <td>Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 10 mètres d'un axe de circulation ou d'un PDIPR)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Hydraulique</td> <td>Haies situées à proximité d'un réseau hydrographique</td> <td>Analyse cartographique</td> <td>Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 50 mètres d'un cours d'eau)</td> </tr> <tr> <td>Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion</td> <td>Analyse cartographique</td> <td>Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion)</td> </tr> <tr> <td>Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides</td> <td>Analyse cartographique</td> <td>Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sur les zones urbaines et les zones à urbaniser, certaines haies jouant un rôle paysager n'ont pas été protégées car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lors de l'aménagement des zones à urbaniser les ambiances paysagères évolueront, - en zone urbaine les ambiances sont plus minérales : la protection des haies n'apparaît pas nécessaire. 	Fonction	Critères	Méthode du critère	Méthode identification	Ecologique	Haies situées sur site Natura 2000	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur site Natura 2000)	Haies présentant des arbres à cavités	Analyse terrain	Travail de terrain réalisé par les élus ou/et l'association Anetz Environnement	Paysagère	Haies situées à proximité d'un bâtiment agricole	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole)	Haies jouant bordant un chemin ou une route	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 10 mètres d'un axe de circulation ou d'un PDIPR)	Hydraulique	Haies situées à proximité d'un réseau hydrographique	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 50 mètres d'un cours d'eau)	Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion)	Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides)
Fonction	Critères	Méthode du critère	Méthode identification																										
Ecologique	Haies situées sur site Natura 2000	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur site Natura 2000)																										
	Haies présentant des arbres à cavités	Analyse terrain	Travail de terrain réalisé par les élus ou/et l'association Anetz Environnement																										
Paysagère	Haies situées à proximité d'un bâtiment agricole	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole)																										
	Haies jouant bordant un chemin ou une route	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 10 mètres d'un axe de circulation ou d'un PDIPR)																										
Hydraulique	Haies situées à proximité d'un réseau hydrographique	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées à moins de 50 mètres d'un cours d'eau)																										
	Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur un secteur à fort enjeux d'érosion)																										
	Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides	Analyse cartographique	Repérage par traitement des données géographiques (Haies situées sur les secteurs de prélocalisation de zones humides)																										

Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none">• Au sein du règlement :<ul style="list-style-type: none">○ Identification des haies à protéger grâce à l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme○ Identification des arbres remarquables grâce à l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme <p> Arbre 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>
Impact résiduel	Impact faible

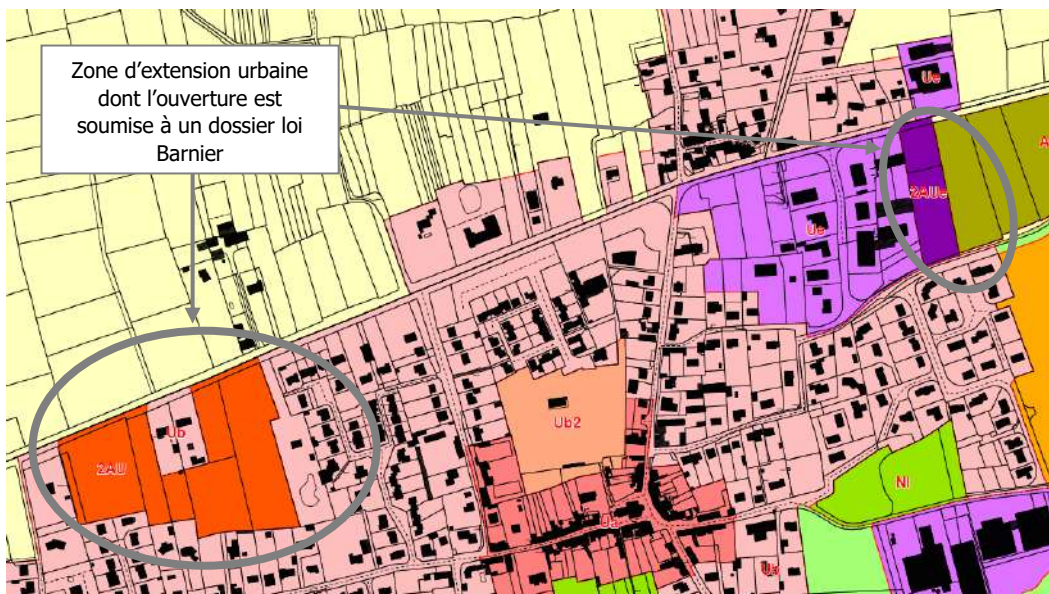
16. La richesse du patrimoine bâti

Enjeu	La richesse du patrimoine bâti
Etat initial	La commune compte un patrimoine bâti, qui n'est pas protégé dans le PLU de Saint-Herblon Impact faible
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« <i>PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI</i> <i>Protéger le patrimoine de pays et les paysages en :</i> - <i>protégeant les éléments remarquables du patrimoine bâti qui jalonnent le territoire (murs en pierres, calvaires, moulins, belle demeures...)</i> ».
Mesures	Le PLU identifie des éléments du patrimoine bâti, des parcs paysagers et certains murs à préserver Pour favoriser la reprise du patrimoine bâti remarquable, le PLU autorise les changements de destinations sur certains bâtiments ayant un caractère architectural remarquable. Le PLU autorise également de nouvelles constructions aux abords du château de Vair enfin de développer l'activité de réception qui a permis sa rénovation.
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identification des éléments du patrimoine bâti à protéger grâce à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme  Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 ○ Identification de certains murs grâce à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme  Mur ou muret identifié au titre de l'article L151-19 ○ Identification de certains parcs paysagers grâce à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme  Parc paysager identifié au titre de l'article L151-19 ○ Identification d'un secteur Ne1 pour permettre le développement de l'activité sur le château de Vair
Impact résiduel	Impact positif

17. L'étalement linéaire et les entrées de ville peu qualitatives.

Enjeu	L'étalement linéaire et les entrées de ville peu qualitatives
Etat initial	On observe un étalement linéaire depuis les années 1950. Les entrées de villes correspondant à des zones d'activités sont peu qualitatives. Impact majeur
Objectifs du PLU inscrit dans le PADD	« Viser une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à destination de l'habitat d'environ 13,6 ha d'ici 2030. »
Mesures	Le PLU évite l'étalement linéaire en définissant strictement les zones urbaines. Un étalement linéaire est uniquement possible sur la partie Est du bourg de Saint-Herblon mais ces secteurs en étalement linéaire permettent des extensions d'équipements publics et sont encadrés par une OAP. Les entrées de villes depuis la RD 723 à Anetz et la RD 8, 18 et 12 à Saint-Herblon se sont améliorées par des aménagements de carrefours ou par des traitements paysagers imposés au sein des OAP.
Traduction réglementaire des mesures	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mesure permettant d'améliorer la qualité des entrées de ville depuis la RD8, la RD 723 et la RD 18 <p style="text-align: center;">Extrait de l'OAP du Fort</p> <p>« Prévoir un aménagement, qui assurera un accès au nouveau quartier au niveau du carrefour entre la rue des Moulières et la rue du Moulin du Bourg et marquera l'entrée de ville »</p> <p style="text-align: center;">Extrait de l'OAP du Moulin Grimerault</p> <p>« Prévoir une marge de recul vis-à-vis de la RD 723 à déterminer lors de l'ouverture du site à l'urbanisation ; Préserver les haies bocagères existantes au nord de l'OAP »</p> <p style="text-align: center;">Extrait de l'OAP de la zone d'activités de l'Erraud</p> <p>« Prévoir un principe de traitement des façades des bâtiments visibles depuis la RD 8 comme des façades principales et imposer l'intégration paysagère des espaces de stockage ou de parkings visibles depuis la RD 8 »</p> • Au sein du règlement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Délimitation de zones urbaines 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un dossier loi Barnier qui s'assurera de l'intégration paysagère des futures constructions.

Extrait du règlement graphique coloré

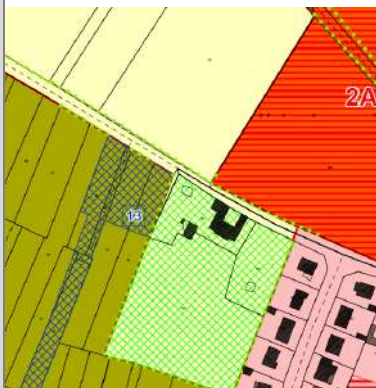


- Délimitation d'emplacements réservés permettant des aménagements routiers sur la RD 18, RD 12 et la RD 723.

RD 18

RD 12

RD 723



Impact résiduel

Impact positif

7. LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE :

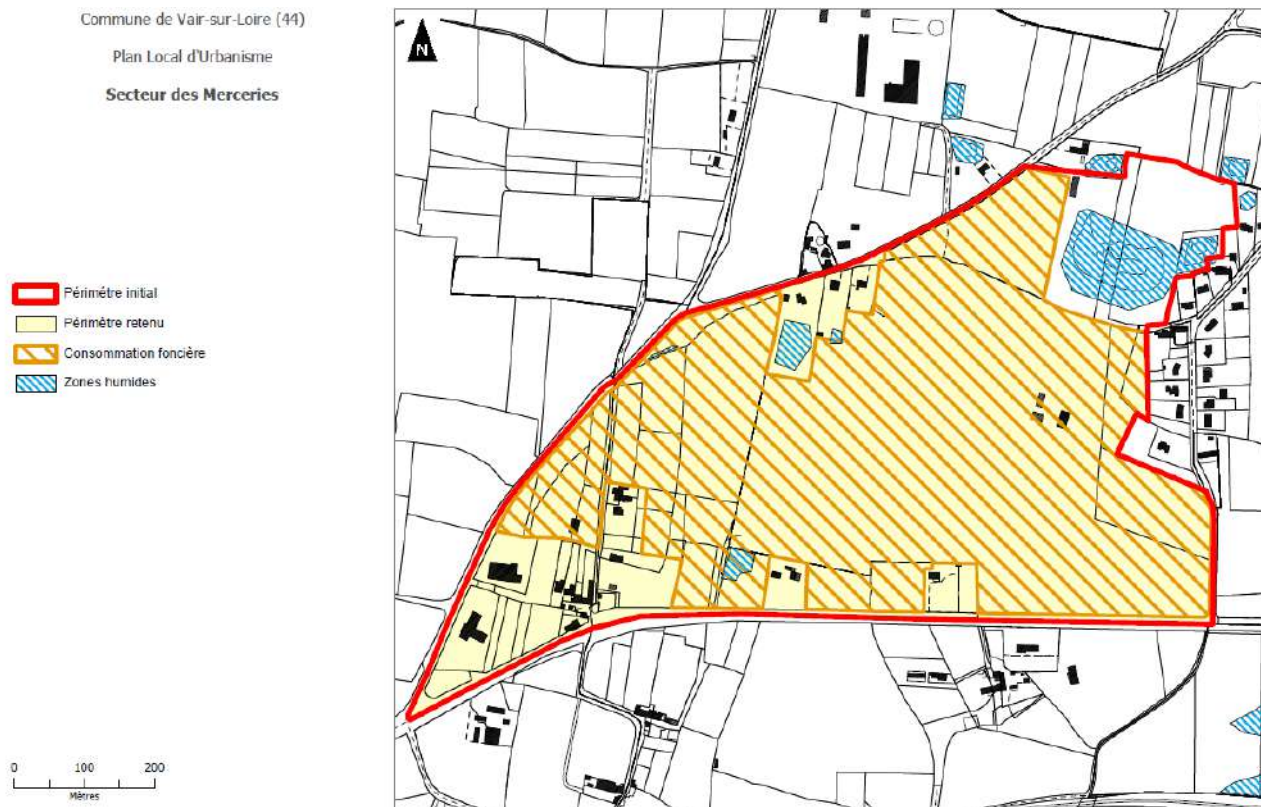
Confère : Rapport de présentation tome III « Volet écologique de l'évaluation environnementale »

1. LA ZONE D'ACTIVITES DES MERCERIES

A. Contexte

Le secteur des Merceries est situé en discontinuité des bourgs, au niveau du hameau du Jarrier qui accueille plusieurs entreprises. Cette zone de développement économique est identifiée à l'échelle du SCoT.

B. Présentation cartographique du site et de ses enjeux



C. Définition de la sensibilité de la zone

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou fortes :

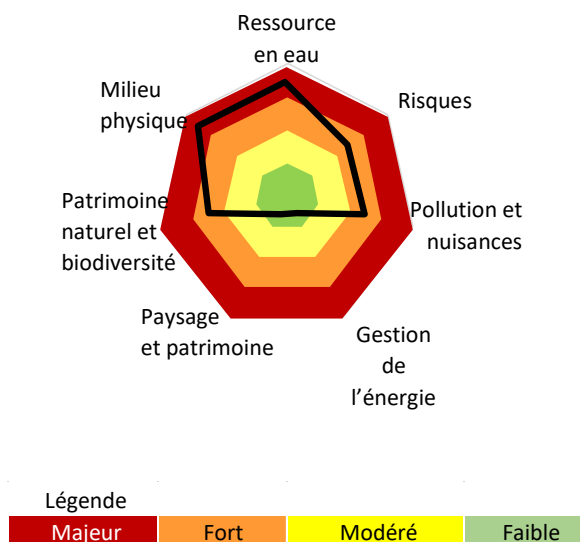
Milieu physique : artificialisation importante de sols, éloignement des centralités existantes (dépendance à l'automobile générant des gaz à effet de serre)

Ressources en eau : Absence de réseau d'assainissement

Risques : proximité avec la RD 723 et la canalisation de gaz

Pollutions et nuisances : Sensibilité aux nuisances sonores liée à la RD 723 faible car développement d'activités économiques.

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques forts, notamment sur la partie Ouest (cf Annexe n°5 : Zone des Merceries complétement faune, flore, zones humides)



D. Mesures ERC retenues

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	MR : Classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que s'il n'y a pas de disponibilités au sein du tissu MC : Création d'une liaison douce entre la future zone d'activités et Ancenis	> Modéré
Ressource en eau	Fort >	MR : Classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se que si l'assainissement collectif est mis en place	> Faible
Risque	Modéré >		> Modéré
Pollution et nuisances	Modéré >		> Modéré
Gestion de l'énergie	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Majeur >	ME : Evitement de la partie Nord-Ouest où les enjeux écologiques sont importants ME : Protection au sein du PLU des zones humides identifiées	> Fort

E. Traduction règlementaire des mesures retenues

Règlement

Protection des zones humides via l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Création de l'emplacement réservé n°20 pour une liaison douce entre Ancenis et la zone d'activités des Merceries



2. LE SECTEUR DU FORT

A. Contexte

Le secteur correspond à la seule zone d'extension à vocation d'habitat sur le secteur de Saint-Herblon. Il est en continuité avec la tranche 1 du lotissement le Fort (rue du Dr Bianchi) et la rue des Moulière. Un premier permis d'aménager a été déposé.

B. Présentation cartographique du site et de ses enjeux



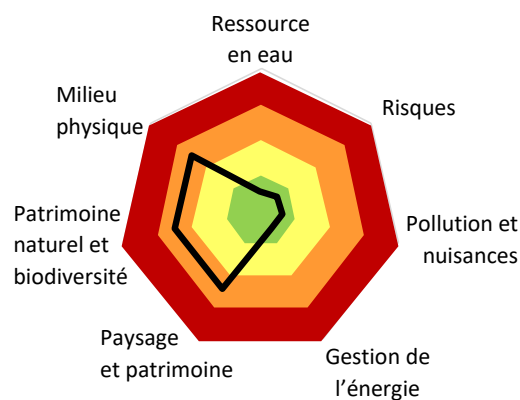
C. Définition de la sensibilité de la zone

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou fortes :

Milieu physique : artificialisation importante de sols

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés sur la partie Nord du secteur

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville



Légende



D. Mesures ERC retenues

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire que s'il n'y a pas de disponibilités au sein du tissu urbain existant MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de liaison douce vers le centre-bourg	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >	ME : Préservation de la haie bocagère située en entrée de ville dans l'OAP MC : Aménagement du carrefour en entrée de ville	> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Modéré >	ME : Préservation des haies à enjeu modéré MR : Limitation des surfaces pouvant être imperméabilisées. MR : Privilégier les essences locales pour les plantations	> Faible

E. Traduction réglementaire des mesures retenues

OAP sectorielle

Règlement

« Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare. »

Protection des haies à enjeu modéré via l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

« Conserver le chemin existant (...) »

Pour la zone 1AU :

« Prévoir un aménagement, (...) marquera l'entrée de ville »

« Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

« Préserver les haies bocagères situées à l'Est et celles longeant le chemin du Branchereau »

« Ainsi, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. »



3. LE SECTEUR DU MOULIN GRIMERAULT

A. Contexte

Enclavée entre la RD 723 et le tissu urbain pavillonnaire du bourg d'Anetz, ce secteur se situe à moins de 500 mètres de l'église d'Anetz.

B. Présentation cartographique du site et de ses enjeux



C. Définition de la sensibilité de la zone

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou fortes :

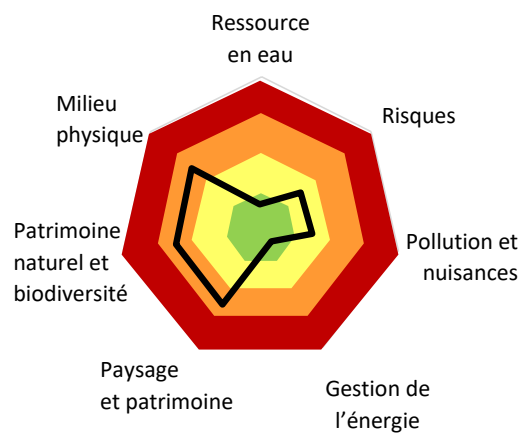
Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Risques : Proximité avec la RD 723

Pollutions et nuisances : Proximité avec la RD 723

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville



Légende



D. Mesures ERC retenues

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire que s'il n'y a pas de disponibilités au sein du tissu urbain existant MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de liaison douce vers le centre-bourg	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Modéré >	MR : Marge de recul entre les premières habitations et les RD 723 inscrite dans l'OAP	> Faible
Pollution et nuisances	Fort >	MR : Marge de recul entre les premières habitations et les RD 723 inscrite dans l'OAP	> Modéré
Gestion de l'énergie	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Fort >	ME : Préservation de la haie bocagère située en entrée de ville dans l'OAP MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera la réalisation d'un dossier loi Barnier	> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des zones humides identifiées	> Modéré

E. Traduction règlementaire des mesures retenues

OAP sectorielle

« Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare »

« Prévoir une connexion piétonne entre le nouveau quartier et l'impasse des Ormeaux »

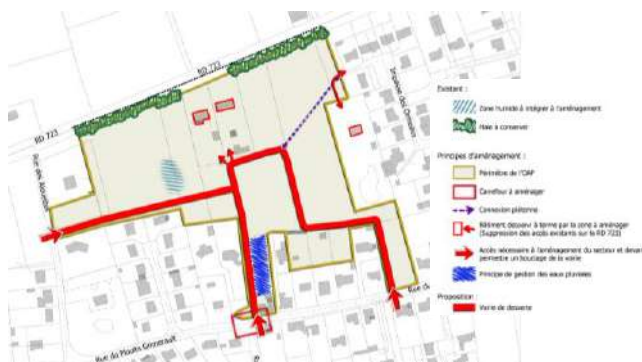
« Préserver selon le principe Eviter/Réduire/Compenser la zone humide identifiée dans l'OAP »

« Préserver les haies bocagères existantes au nord de l'OAP »

« Préserver les haies bocagères situées à l'Est et celles longeant le chemin du Branchereau »

Règlement

Protection des zones humides via l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



4. LE SECTEUR JARDIN SAINT-CLEMENT

A. Contexte

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat à l'Est du bourg d'Anetz. Un premier permis d'aménager a été accordé sur la partie Sud de cette zone 1AU.

B. Présentation cartographique du site et de ses enjeux

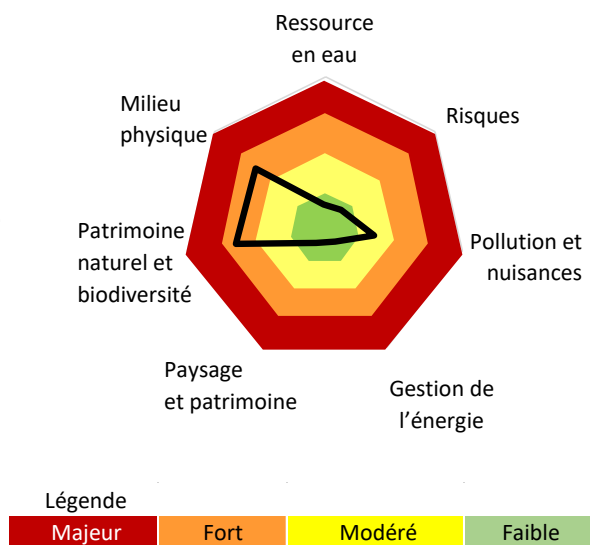


C. Définition de la sensibilité de la zone

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou fortes :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



D. Mesures ERC retenues

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	MR : légère réduction de l'emprise sur une bande de 10 mètres au nord MR : densité minimale de 15 logements/ha	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Modéré >	MR : Eloignement des habitations par rapport à l'usine STOROPACK	> Faible
Gestion de l'énergie	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Modéré >	MR : Limitation des surfaces pouvant être imperméabilisées. MR : Privilégier les essences locales pour les plantations	> Faible

E. Traduction règlementaire des mesures retenues

OAP sectorielle

« Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare »

Localisation du bassin d'eau pluviale à proximité de l'entreprise STOROPACK (espace tampon entre les habitations et l'ICPE



Règlement

« Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

« Ainsi, 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. »

Classement de la bande de 10 mètres au nord en zone naturelle



5. LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FONTAINE

A. Contexte

Le secteur correspond à une zone d'extension de la zone d'activités de la Fontaine

B. Présentation cartographique du site et de ses enjeux



C. Définition de la sensibilité de la zone

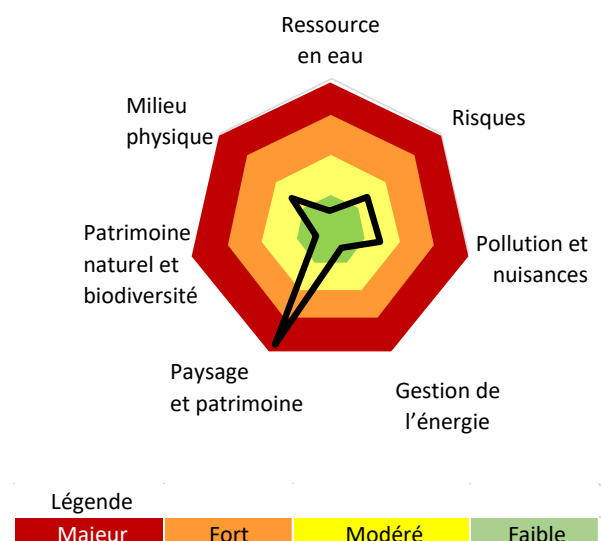
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou fortes :

Milieu physique : Artificialisation de sols

Risques : Proximité avec la RD 723

Pollutions et nuisances : Proximité avec la RD 723

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville

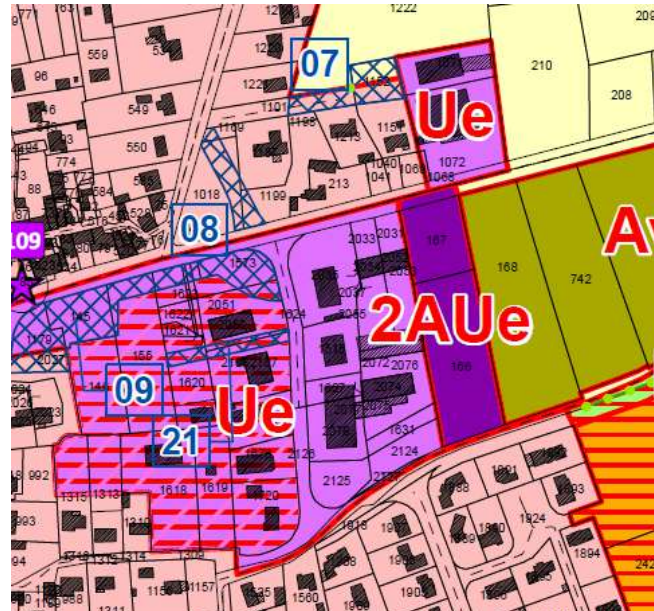


D. Mesures ERC retenues

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Modéré	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire que s'il n'y a pas de disponibilités au sein du tissu urbain existant	Faible
Ressource en eau	Faible		Faible
Risque	Modéré	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera la réalisation d'un dossier loi Barnier qui imposera une marge de recul vis-à-vis de la RD 723	Faible
Pollution et nuisances	Modéré	MR : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera la réalisation d'un dossier loi Barnier qui imposera une marge de recul vis-à-vis de la RD 723	Faible
Gestion de l'énergie	Faible		Faible
Paysage et patrimoine	Majeur	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera la réalisation d'un dossier loi Barnier	Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible		Faible

E. Traduction règlementaire des mesures retenues

Règlement



6. LA ZONE D'ACTIVITES DE L'ERRAUD

A. Contexte

Le secteur correspond aux zones d'extensions urbaines identifiées sur la zone d'activités de l'Erraud.

Présentation cartographique du site et de ses enjeux



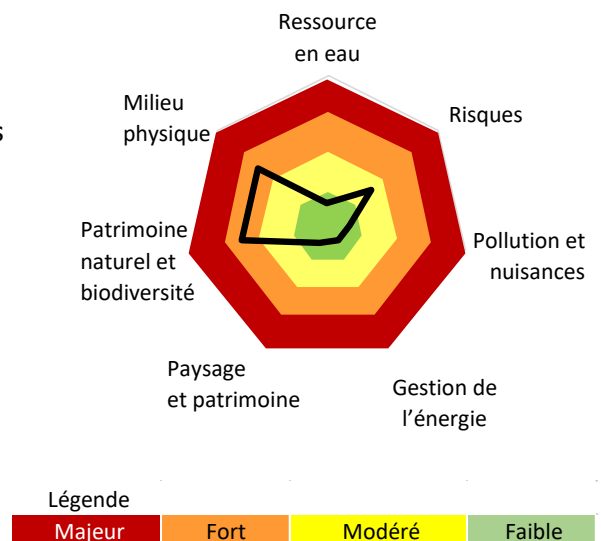
B. Définition de la sensibilité de la zone

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou fortes :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés sur la partie Nord du secteur

Risques : Remontée de nappe phréatique



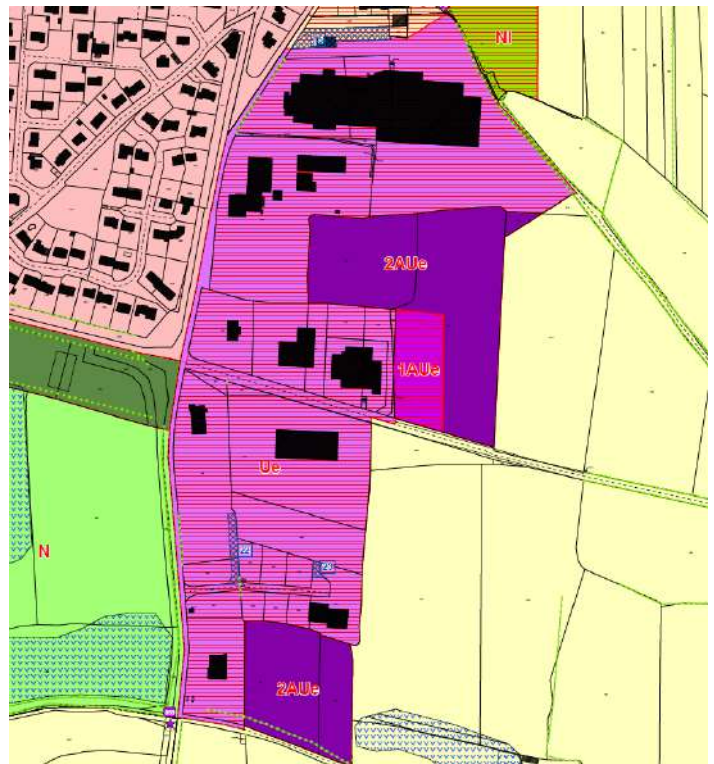
18. Mesures ERC retenues

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire que s'il n'y a pas de disponibilités au sein du tissu urbain existant	Modéré
Ressource en eau	Faible		Faible
Risque	Modéré		Modéré
Pollution et nuisances	Faible		Faible
Gestion de l'énergie	Faible		Faible
Paysage et patrimoine	Faible		Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort	MR : Classement en zone 2AU d'une partie des secteurs à enjeux modérés – priorisation du développement sur les secteurs à enjeu faible ou très faible MR : Limitation des surfaces pouvant être imperméabilisées.	Modéré

C. Traduction réglementaire des mesures retenues

Règlement

« 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel en zone 1AU »



VI – IMPACT AGRICOLE

1. IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES

Le volet développement urbain ne consomme que **3,85 hectares** d'espace agricole.

Parmi les surfaces agricoles impactées, seuls environ 8 300 m² sont en agriculture biologique. Ce secteur apparaît néanmoins enclavé dans la zone d'activités de l'Erraud.

Secteur en agriculture biologique impacté par le PLU














Les terres agricoles impactées par le PLU correspondent essentiellement à **des prairie permanentes** une occupation du sols **n'ayant pas une très forte valeur ajoutée** pour le monde agricole.

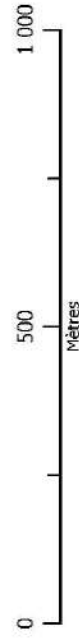
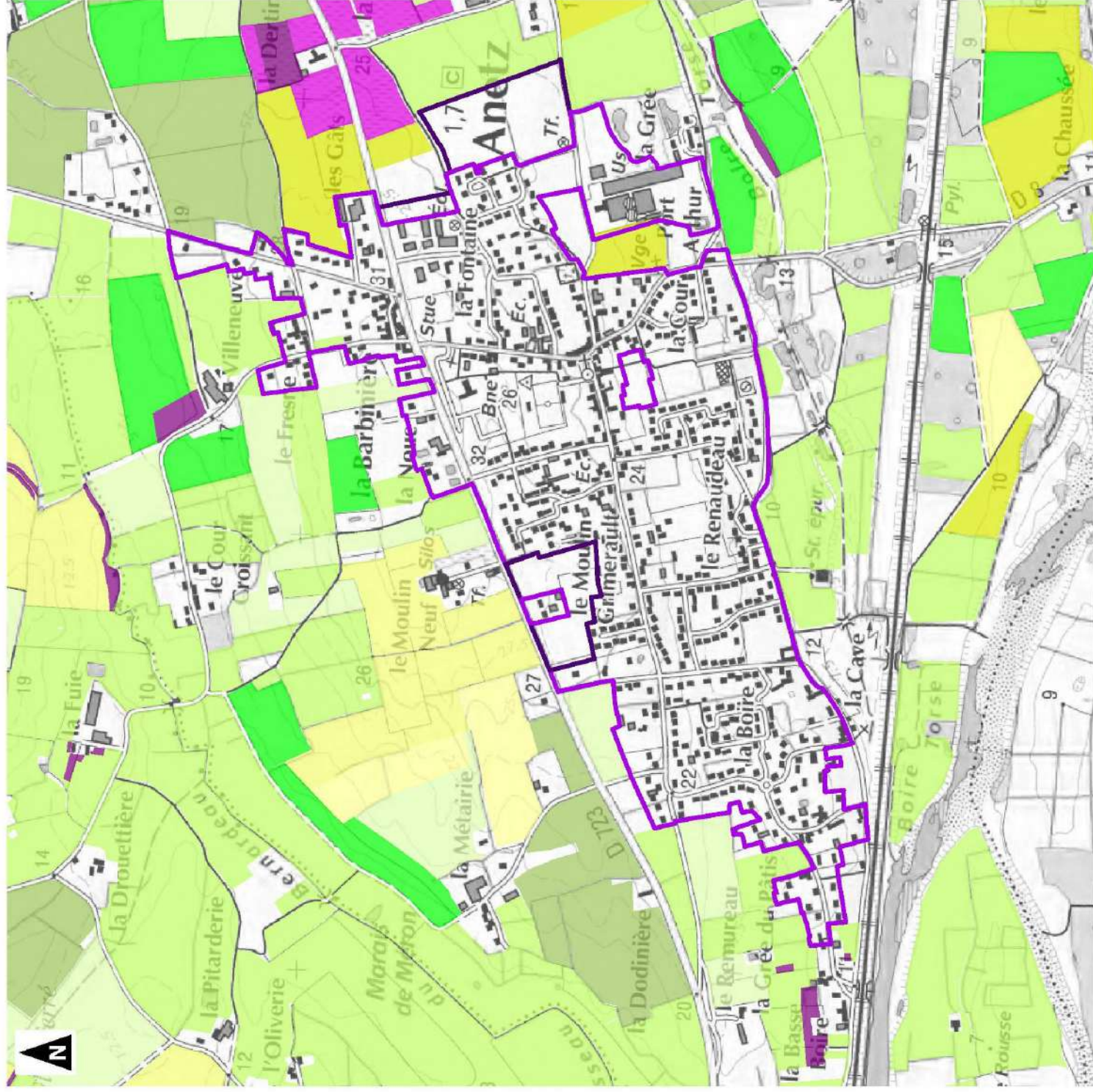
Surface agricole impactée selon le RPG de 2017

Type de culture	Superficie impactée en hectare
Autre céréales	0,79
Vignes	0,38
Prairies permanentes	2,68
Total	3,85

De plus, le PLU identifie 4 650 ha de terres agricoles pérennes (espaces classés en zone A, Av, N et Nn).

Surface agricole impactée selon le RPG de 2017 Anetz












-  Zone Urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes
-  Divers

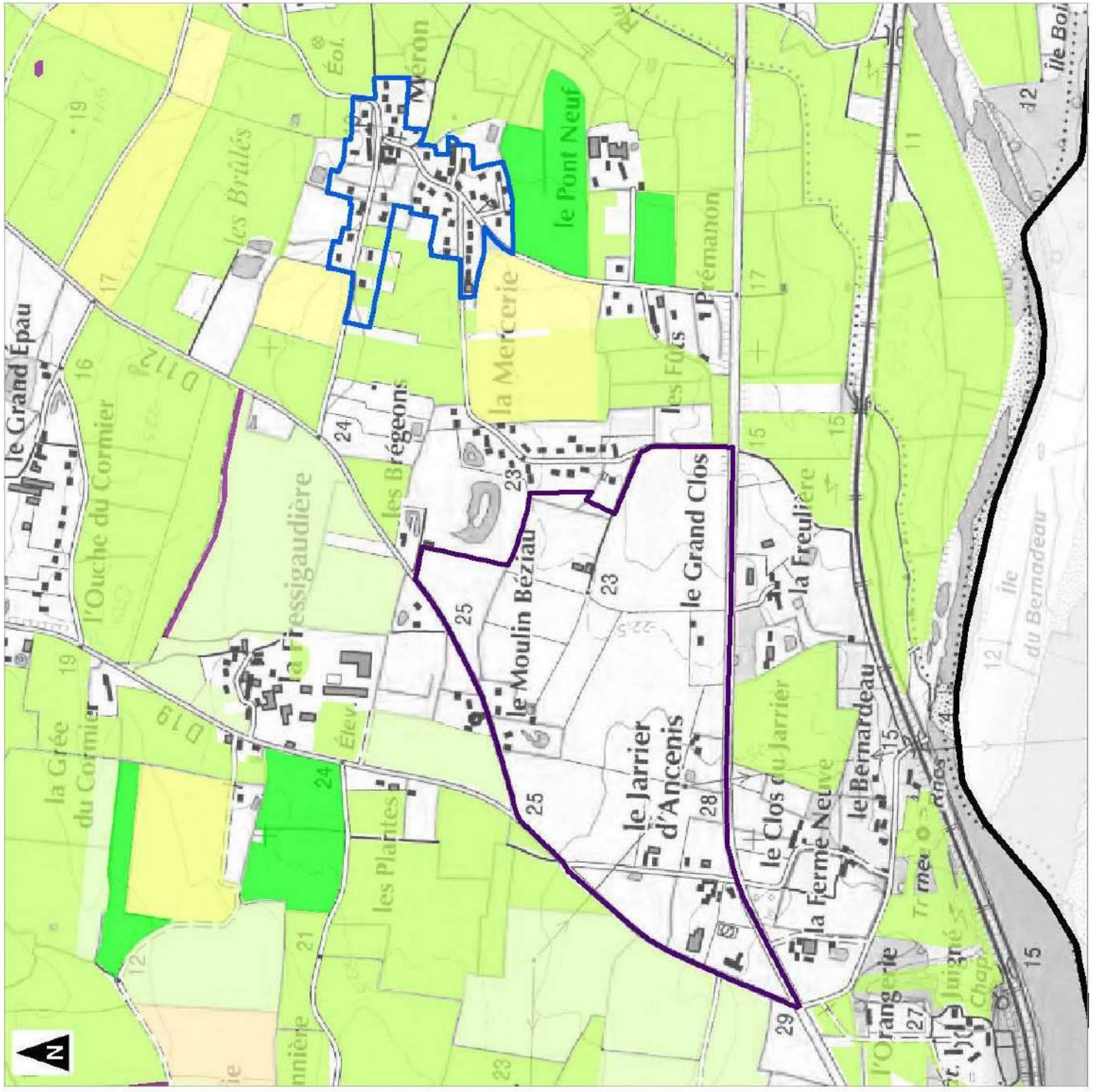


1:9 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicc urbanisme, 2015
Mise à jour : avril 2019
Sources de données : COPPA - IGN - auddicc urbanisme, 2019

**Surface agricole impactée selon le RPG de 2017
Hameau de Méron**

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Zone Urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Secteur constructible du hameau de Méron
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Colza
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Divers















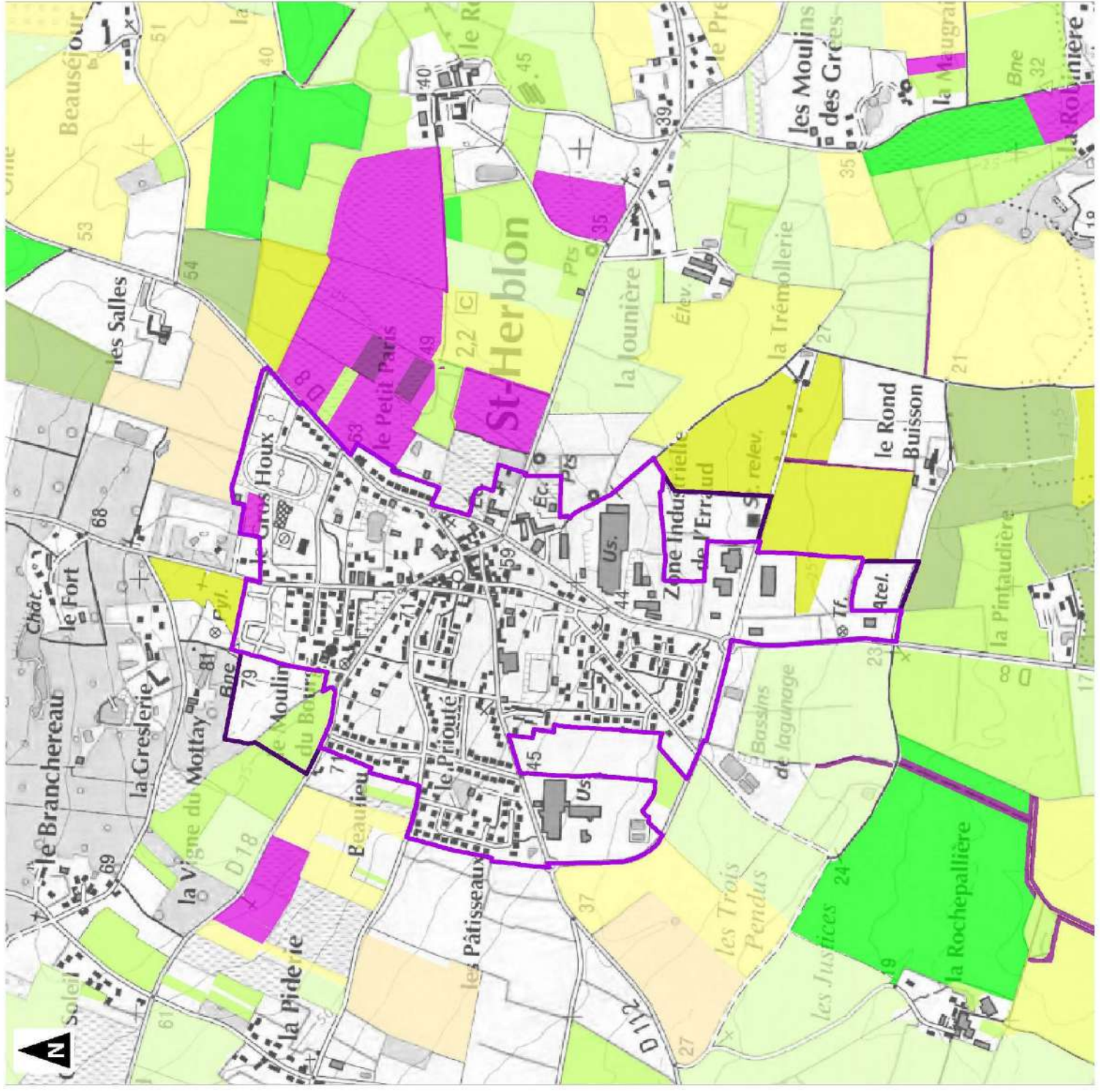
0 200 400
MÈTRES

1:8 000

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

**Surface agricole impactée selon le RPG de 2017
Saint-Herblon**

-  Zone Urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Fourrage
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vignes
-  Divers

























1:9 000

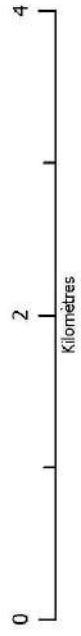
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Sources de fond de carte : IGN, SDAPP5
Sources de données : CORIPA - IGN - audicé urbanisme, 2019



Surface agricole impactée selon le RPG de 2017

-  Commune de Vair-sur-Loire
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zone Urbaine
-  Zone à urbaniser
-  Secteur constructible du hameau de Méron
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Tournesol
-  Protéagineux
-  Gel (surfaces gelées sans production)
-  Fourrage
-  Estives et landes
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Vergers
-  Vignes
-  Légumes ou fleurs
-  Divers



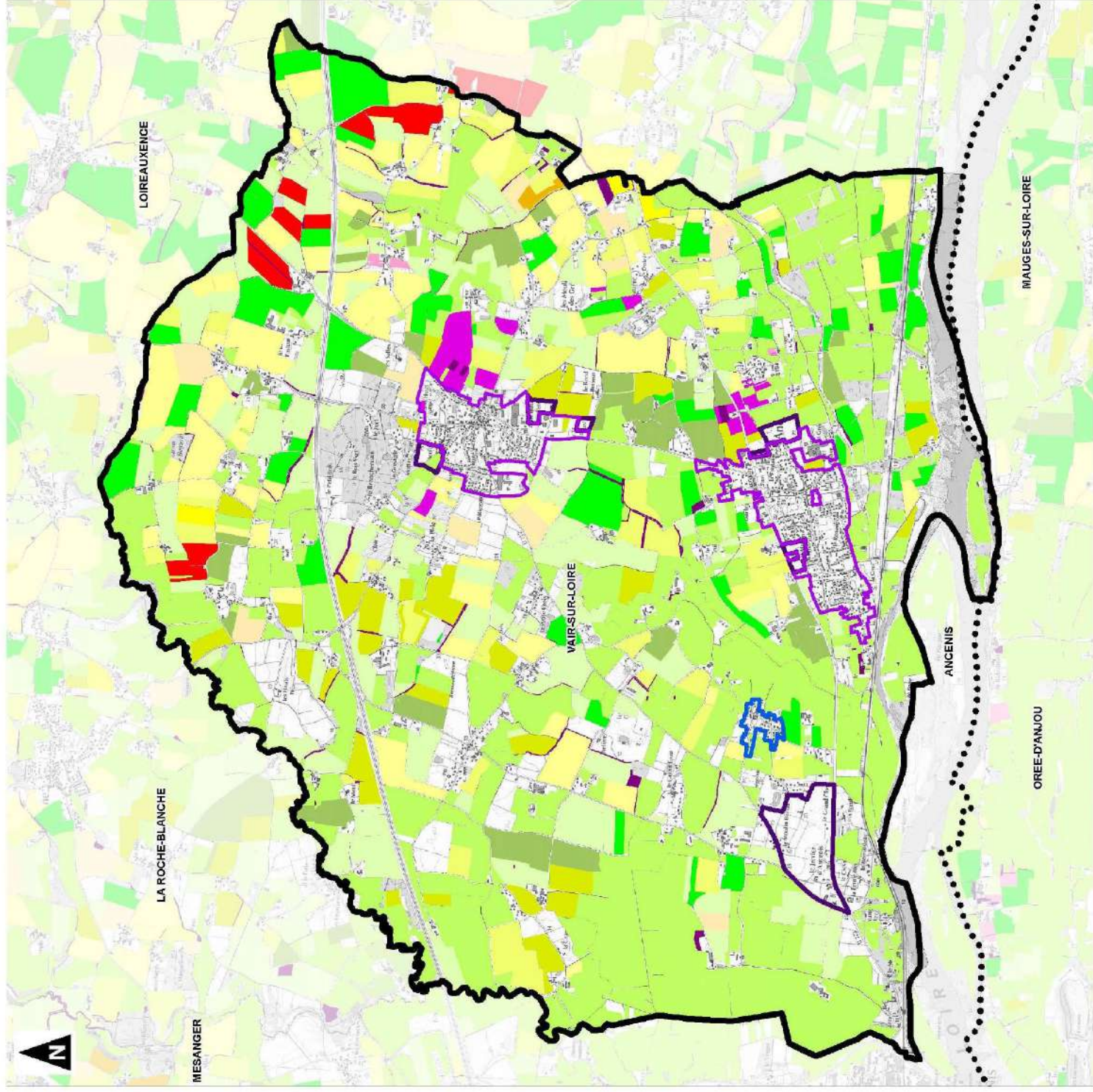
1:35 000

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme, 2019

Source de fond de carte : IGN, SCAN25

Source de données : COMPA, IGN - données urbanisme, 2019



1. IMPACT SUR LES TERRES CLASSEES EN AOC

Pour préserver les terres classées en AOC, le PLU interdit toutes nouvelles constructions sur ces parcelles exceptées :

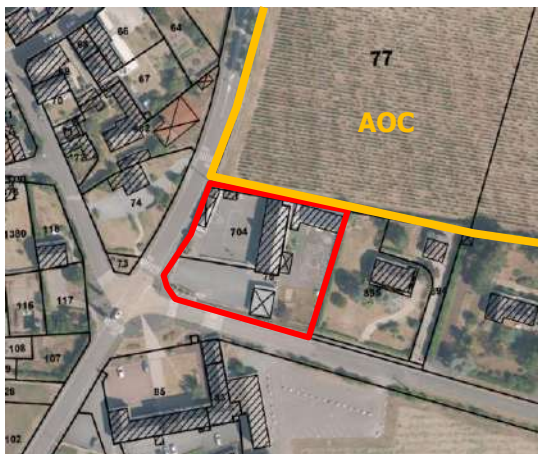
- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » qui ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Deux extensions urbaines limitées pour le développement d'équipements publics administratif, scolaire et culturels dans le bourg de Saint-Herblon.

A. Le projet d'extension de l'école privée

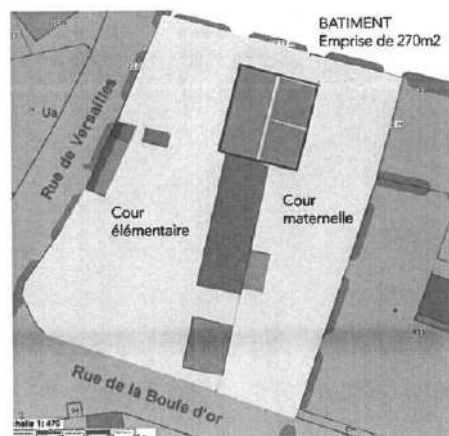
L'école privée de Saint-Herblon souhaite construire de nouveaux bâtiments afin d'améliorer les conditions d'accueil des élèves.

Pour se développer l'école privée doit s'étendre sur des terres viticoles cultivées et classées en AOC (elle est bordée à l'Est et au Sud par une route et à l'Ouest par une propriété privée bâtie).

**Périmètre de l'école privée
et des parcelles en AOC**



**Projet de développement de l'école privée
communiqué en juillet 2018**



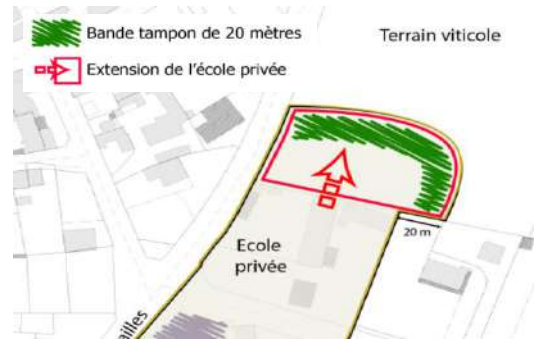
Pour limiter l'impact sur les terres cultivées en AOC, le plan de zonage délimite une extension répondant au juste besoin de l'école privée. L'OAP encadrant ce secteur précise que cette extension est dédiée à l'école privée et ne pourra pas accueillir d'autre destination.

De plus l'OAP prévoit une bande tampon de 20 mètres entre l'enceinte de l'école et les terrains viticoles. Cette bande tampon devra nécessairement être plantée d'une haie bocagère composée de feuillus locaux de type noisetiers, fresnes... et d'au moins 2 mètres de large. Au besoin, cette bande tampon pourra accueillir des places de stationnement pour le personnel de l'école privée.

Extrait du plan de zonage



Extrait de l'OAP



19. Le projet d'extension de l'école publique et la mairie

Le PLU permet également l'urbanisation de parcelle classée en AOC à proximité de la Mairie. La parcelle impactée est déjà en partie artificialisée (présence de stationnement et de bâtiment) et n'est pas plantée en vigne.

La parcelle appartient à la commune de Vair-sur-Loire qui projet sur cette parcelle une extension de l'école publique ou de la mairie, une bibliothèque ou la réalisation de stationnement pour répondre aux besoins des équipements situés à proximité.

Périmètre des parcelles classées en AOC




Extrait de l'OAP



Extrait du plan de zonage



 Extension potentielle de la mairie, de l'école publique ou de l'aire de stationnement

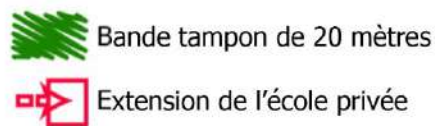
2. IMPACT SUR LES PRATIQUES AGRICOLES

1. LIMITER LE RAPPROCHEMENT DES HABITATIONS AVEC LES TERRES EXPLOITEES

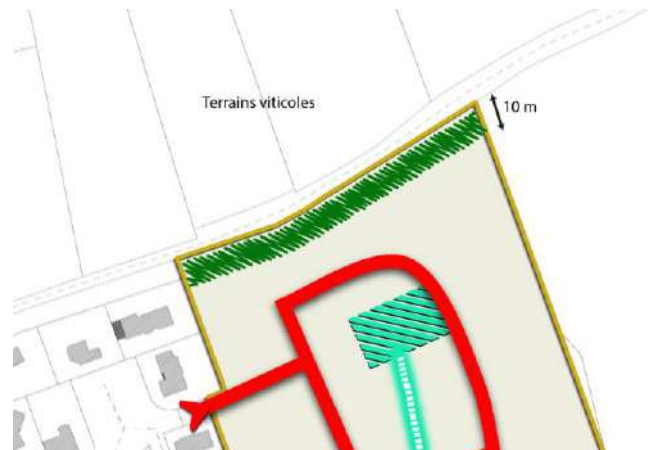
Pour limiter le rapprochement des habitations avec les terres exploitées différentes mesures sont appliquées.

Premièrement les extensions urbaines sont limitées. Si une extension urbaine conduit à rapprocher des habitations ou des équipements ouverts au public de terres viticoles, des bandes tampons de 20 ou 10 mètres ont été définies sur l'OAP des écoles à Saint-Herblon et l'OAP Jardin Saint-Clément à Anetz.

Extrait de l'OAP des écoles



Extrait de l'OAP Jardin Saint-Clément



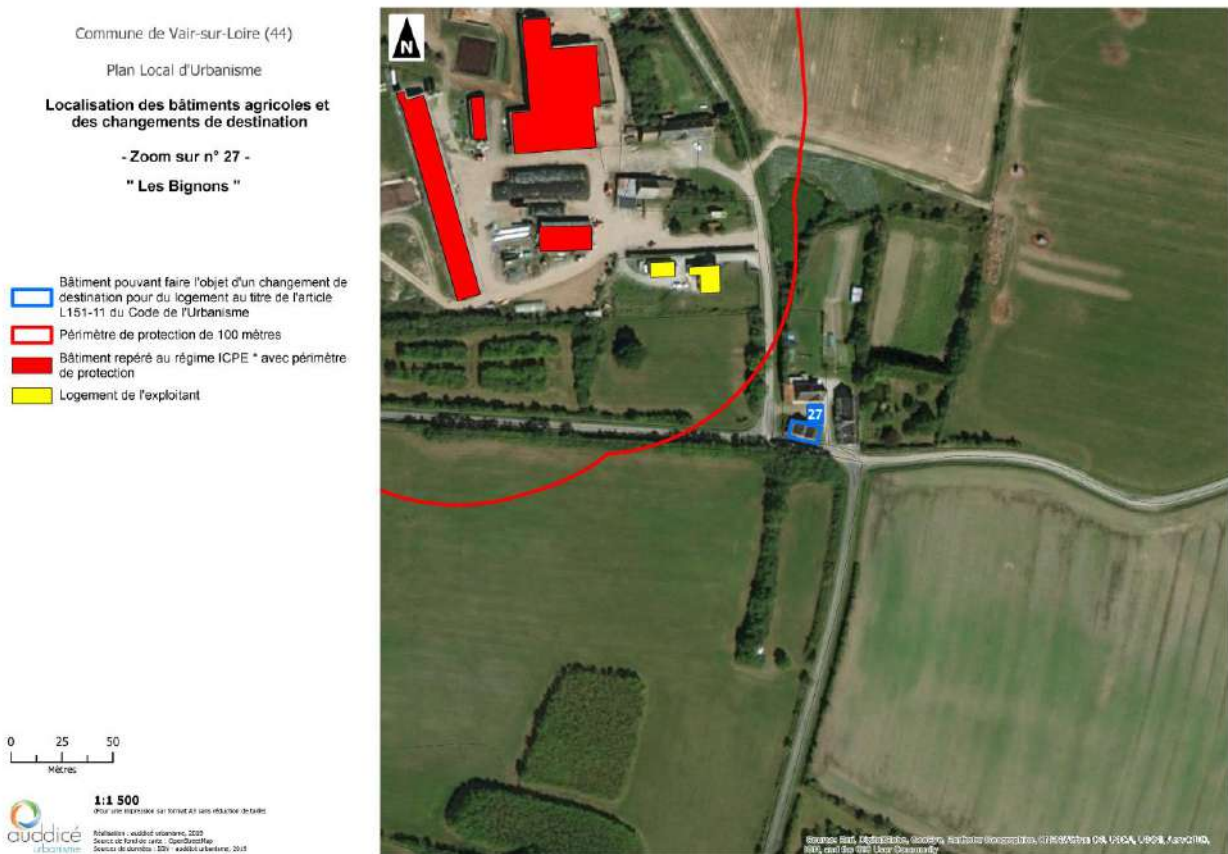
Deuxièmement, le PLU n'identifie pas de changement de destination isolé. Les changements de destination sont tous situés à proximité directe d'habitations existantes, et ainsi n'ajoutent pas de contrainte supplémentaire aux terres agricoles voisines.

20. Le changement de destination n°27 aux Bignons

Photographie du bâtiment n°27



Malgré sa proximité avec une exploitation agricole existante, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car le bâtiment agricole est excentré et l'on observe une habitation existante entre le bâtiment retenu en changement de destination et le bâtiment agricole.



21. Le changement de destination n°33 à la Haute Linetière

Photographie du bâtiment n°33



Malgré sa proximité avec des bâtiments agricoles existants, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car le bâtiment agricole n'accueille pas d'élevage.

Commune de Vair-sur-Loire (44)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination
- Zoom sur n° 33 -
" La Haute Linetière "

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment repéré au RSD * sans périmètre de protection
- Logement de l'exploitant
- Logement vacant

0 25 50
Mètres

1:1 500
Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille

audicé
urbanisme

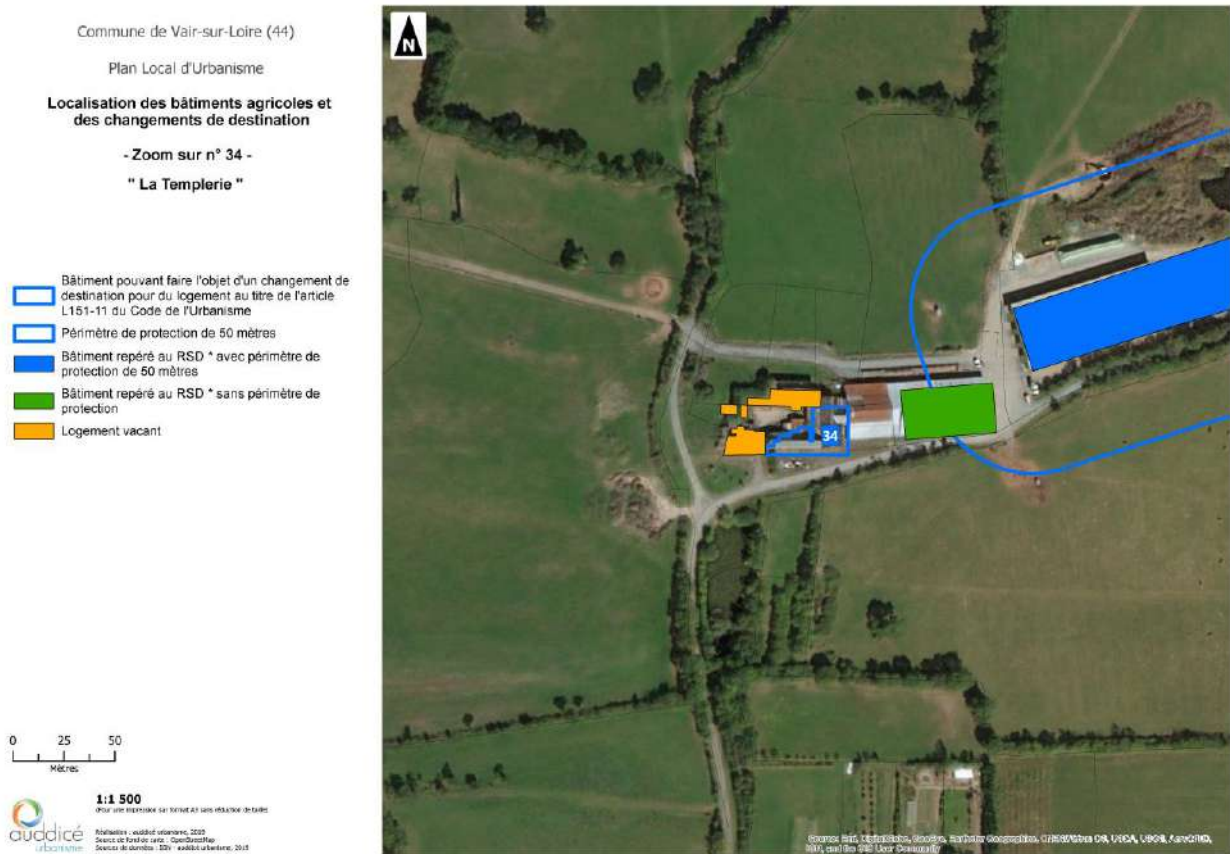
Réalisation : audit d'urbanisme, 2020
Service de Planification - Commune de Vair-sur-Loire
Service de données - 2020 - La Haute Linetière, 2018



22. e changement de destination n°34 à la Templerie

Photographie du bâtiment n°34

Malgré sa proximité avec des bâtiments agricoles existants, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car il est en dehors des périmètres de réciprocité et possède un intérêt architectural.



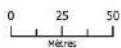
23. Le changement de destination n°49 à la Rochepallière

Photographie du bâtiment n°49



Malgré sa proximité avec des bâtiments agricoles existants, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car il est en dehors des périmètres de réciprocité et possède un intérêt architectural.

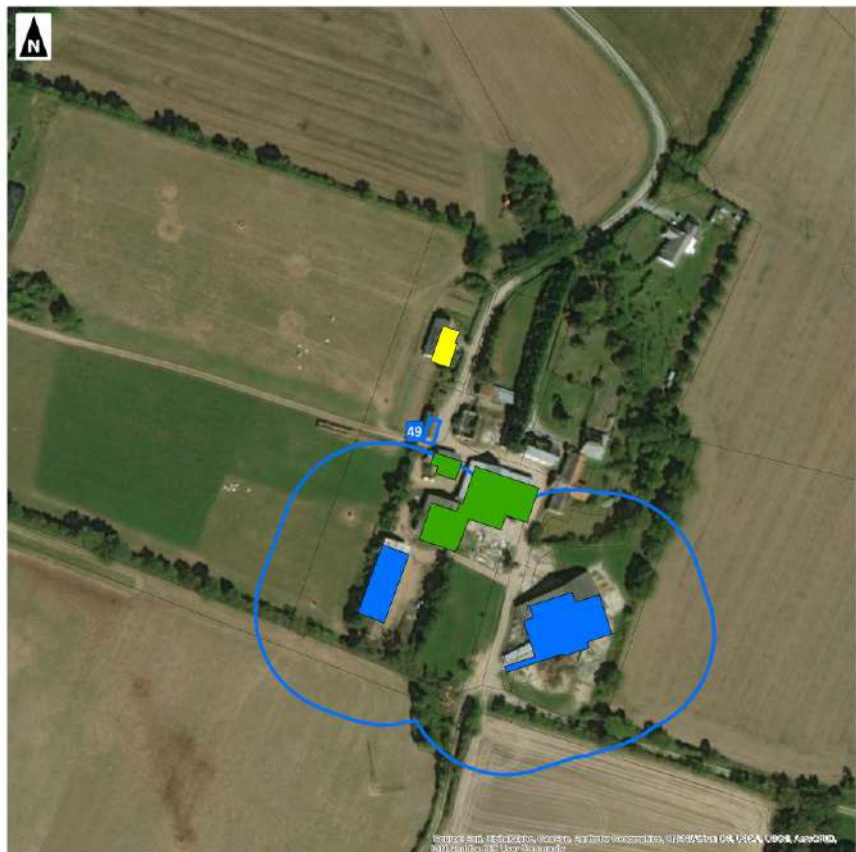
- Commune de Vair-sur-Loire (44)
Plan Local d'Urbanisme
- Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination**
- Zoom sur n° 49 -
" La Rochepallière "
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
 - Périmètre de protection de 50 mètres
 - Bâtiment repéré au RSD * avec périmètre de protection de 50 mètres
 - Bâtiment repéré au RSD * sans périmètre de protection
 - Logement de l'exploitant



1:1 500
Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille

audicé
urbanisme

Réalisation : audit d'urbanisme, 2020
Service de Planification : Commune de Vair-sur-Loire
Service de données : DSD - 44461 La Roche-sur-Loire, 2018



VII – LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

1. L'INDICATION DES CIBLES A EVALUER

En application **des dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

2. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat « Zéro »
Orientation 1 : Restructurer, optimiser et développer l'offre en équipements, commerces et services	Objectif 1. Rechercher une complémentarité entre les deux polarités, Anetz et St Herblon en matière d'équipements, des commerces et de services	Nombre d'équipements sportifs par bourg	Commune	Unité d'équipements	Une fois tous les 3 ans	3 (Diagnostic du PLU)
		Nombre de services de santé	Commune	Unité de services	Une fois tous les 3 ans	7 (Diagnostic du PLU)
		Nombre de nouveaux commerces	Commune	Unité de commerces	Une fois tous les 3 ans	99 (INSEE 2013)
	Objectif 2. Permettre le développement des équipements existants et projeter de nouveaux équipements adaptés aux besoins	Nombre de nouveaux équipements sportifs, culturels et de loisirs	Commune	Unité d'équipements	Une fois tous les 3 ans	41 (Diagnostic du PLU)
	Objectif 3. Préserver et offrir des espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants	Nombre de parcs au sein des bourgs	Commune	Unité de parcs	Une fois tous les 3 ans	7 (Diagnostic du PLU)
		Nombre de jardins familiaux partagés	Commune	Unité de jardins	Une fois tous les 3 ans	0 (Diagnostic du PLU)
		Aménagement de l'ancienne station d'épuration de Saint-Herblon	Commune	Mètre carré	Une seule fois	0 (2019)
	Objectif 4. Assurer des formes urbaines denses compatibles avec la mise en place	Nombre de logements réalisés dans le cadre d'opérations groupées dans le tissu urbain	Commune	Nombre de logements	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)

	de réseaux d'énergies					
	Objectif 5. Soutenir le développement des communications numériques	Secteurs desservis par la fibre optique	Commune, Orange, Département	Secteur	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
Secteurs desservis par le très haut débit		Commune, Orange, Département	Secteur	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)	

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat « Zéro »
Orientation 2 : Conforter l'attractivité économique du territoire	Objectif 1. Consolider les zones d'activités existantes	Nombre d'entreprises installées sur les zones d'activités de la Fontaine et de l'Erraud	Communauté de Communes de communes	Unité d'entreprises	Une fois tous les 3 ans	14 (Diagnostic du PLU)
	Objectif 2. Développer la zone d'activités communautaire stratégique des Merceries	Création de la zone d'activités des Merceries	Communauté de Communes de communes	Mètre carré	Une seule fois	0 (2019)
		Nombre d'entreprises intégrées à la zone d'activités des Merceries	Communauté de Communes de communes	Unité d'entreprises	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 3. Pérenniser les entreprises isolées des zones d'activités	Nombre de constructions pour des entreprises réalisés en dehors des zones d'activités	Communauté de Communes de communes	Mètre carré	Une fois tous les 3 ans	231 (INSEE 2013)
	Objectif 4. Soutenir les activités agricoles	Nombre de mètres carrés de terres classées en AOC consommées	Commune, Chambre d'agriculture	Mètre carré	Une fois tous les 4 ans	0 (2019)
		Nombre d'exploitants sur le territoire communal	Commune, Chambre d'agriculture	Unité d'exploitants	Une fois tous les 4 ans	39 (Diagnostic du PLU)
Objectif 5. Affirmer la croissance du tourisme notamment lié à la Loire	Nombre de changements de destination	Commune	Unité d'éléments	Une fois tous les 4 ans	0 (2019)	

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat « Zéro »
Orientation 3 : Rechercher une stratégie de développement équilibré de l'habitat	Objectif 1. Afficher une croissance démographique mesurée	Nombre de nouveaux logements réalisés	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	1812 (INSEE, 2013)
		Nombre de personnes par ménage	Commune, INSEE	Unité de personnes	Une fois tous les 3 ans	2,70 (INSEE, 2013)
		Evolution de la population	Commune, INSEE	Unité d'habitants	Une fois tous les 3 ans	4491 (INSEE, 2013)
	Objectif 2. Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain	Nombre de nouveaux logements	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	1812 (INSEE, 2013)
	Objectif 3. Prioriser le développement de l'habitat essentiellement dans les deux centralités	Nombre de nouveaux logements	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	1812 (INSEE, 2013)
		Surfaces urbanisées en extension dédiées à l'habitat	Commune	Mètre carré	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
		Nombre de nouveaux logements dans le hameau de Méron	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 4. Diversifier l'offre en logements	Densité des opérations d'ensemble	Commune	Logements par mètre carré	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
		Nombre de logements sociaux	Commune	Unité de logements sociaux	Une fois tous les 3 ans	70 (2017)
	Objectif 5. Permettre d'habiter en milieu rural	Nombre de changements de destination autorisés	Commune	Unité de construction	Une fois tous les 2 ans	0 (2019)

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat « Zéro »
Orientations du PADD Orientations du PADD Renforcer l'accessibilité	Objectif 1. Aménager la RD 723 au niveau du bourg d'Anetz	Nombre d'aménagements de sécurisation réalisés	Commune, Conseil Départemental	Unité d'aménagements	Une fois	0 (2019)
	Objectif 2. Développer les liaisons douces	Nombre de mètres linéaires de liaison douce aménagés dans le tissu urbain	Commune	Mètre linéaire	Une fois	00 (2019)
		Nombre de mètres linéaires de liaison douce aménagés entre Ancenis et la future zone d'activités des Merceries	Commune	Mètre linéaire	Une fois	0 (2019)
		Nombre de mètres linéaires de liaison douce aménagés entre les hameaux et les centres-bourgs	Commune	Mètre linéaire	Une fois	0 (2019)
	Objectif 3. Favoriser les liaisons interquartiers	Nombre de mètres linéaires de liaison interquartiers	Commune	Mètre linéaire	Une fois	0 (2019)
		Nombre d'aménagements issus de l'étude de déplacement de 2018	Commune	Unité	Une fois	0 (2019)

Orientations du PADD		Indicateur de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat « Zéro »
Orientations du PADD Orientations du PADD Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et paysager	Objectif 1. Préserver les paysages et le patrimoine naturel ligérien, réservoir de biodiversité	Nombre de nouvelles extensions et changements de destination réalisées	Commune	Mètre carré	Une fois	0 (2019)
	Objectif 2. Favoriser le maintien des corridors écologiques sur la commune	Nombre de mètres linéaires de haies créés et supprimés	Commune	Mètre linéaire	Une fois	0 (2019)
	Objectif 3. Préserver les zones humides	Nombre de zones humides compensées	Commune, DDTM	Mètre carré	Une fois	0 (2019)
		Nombre de projets impactant les zones humides	Commune, DDTM	Mètre carré	Une fois	0 (2019)
	Objectif 4. Veiller à une bonne gestion des eaux potables, usées et pluviales	Suivi des aménagements réalisés dans le cadre du SDAP	Commune	Action réalisée	Une fois	0 (2019)
	Objectif 5. Prendre en compte le risque d'inondation	Nombre de nouvelles constructions réalisées dans des secteurs sensibles aux risques d'inondation	Commune	Unité de construction	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 6. Préserver le patrimoine paysager et bâti	Nombre d'éléments patrimoniaux détruits	Commune	Unité d'éléments	Une fois tous les 6 ans	0 (2019)