



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification n°1
du plan local d'urbanisme (PLU) de Vair-sur-Loire (44)

N°MRAe PDL – 000434/KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 20/12/2024 relative au projet de modification n°1 du PLU de Vair-sur-Loire présentée par la commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 27/12/2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 6 février 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de Vair-sur-Loire qui consiste :

- sur le secteur du Jarrier, à ouvrir à l'urbanisation une zone à vocation économique, sur des terrains déjà occupés par des bâtiments à vocation d'activités économiques, en passant une partie de la zone 2AU en zone 1AUe et en mettant en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- au niveau du secteur de la zone d'activités de la Fontaine, à supprimer un périmètre d'attente et un emplacement réservé ;
- dans le bourg historique d'Anetz, à supprimer un emplacement réservé et l'agrandissement d'un emplacement réservé ;
- sur le secteur de l'Hôte Frère, à rectifier une erreur matérielle d'une zone Av (secteur agricole à vocation viticole) ;
- à faire évoluer le règlement écrit sur divers points.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la commune de Vair-sur-Loire abrite une population de 4 828 habitants (Insee 2021). Elle se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays d'Ancenis. La commune dispose d'un PLU approuvé le 16 décembre 2019 et est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et par le schéma d'aménagement et

de gestion de l'eau (SAGE) Estuaire de la Loire.

- la commune est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Zone bocagère entre Champtoceaux et Saint-Florent-Le-Veil » et une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne ». Sur son territoire, se déploie également une zone Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes ». Le territoire de la commune est concerné par un arrêté de protection du biotope « Greves de Loire De Vair-sur-Loire à Mauges-sur-Loire » ;
- Sur le secteur du Jarrier :
 - l'évolution de la zone 2AU en 1AU, ne semble pas cohérente par rapport aux plans et données joints au dossier, car cette zone est déjà urbanisée et comprend plusieurs entreprises. Par ailleurs, quelques logements jouxtent la zone faisant l'objet de cette modification ainsi qu'une probable exploitation agricole (serres identifiées sur des vues satellites). Ainsi le choix du zonage 1AU (à urbaniser à court terme) interroge, ainsi que la délimitation du périmètre qui consiste à laisser en zone 2AU une zone d'habitat et une zone d'activités agricoles ;
 - le secteur se trouve à proximité de zones réglementaires de protection, notamment à 500 mètres d'une zone Natura 2000. Le dossier aboutit à la conclusion d'absence d'enjeux écologiques, en raison du caractère fortement urbanisé de la zone. Toutefois, les outils de cartographie indiquent la présence de linéaires de haies, d'arbres isolés ainsi que de mares. Ces éléments n'ont fait l'objet d'aucune prospection et d'analyse par la commune permettant de justifier de l'absence d'impact sur les déterminants des zones d'inventaire ou de protection à proximité et sur les éventuelles espèces protégées ou leurs habitats, présents sur site ;
 - l'implantation précise du projet n'est pas connue. Le dossier ne permet pas d'évaluer comment les futures constructions pourront s'insérer dans ce secteur et comment les nuisances et dangers éventuels, notamment à l'égard des riverains, sont pris en compte. Il est rappelé que le sud de cette zone longe une route à grande circulation qui oblige les futurs aménagements à un recul de 100 m par rapport à l'axe de la route. L' OAP devrait délimiter, a minima, les zones pouvant accueillir des bâtiments. Le dossier aurait mérité de présenter une analyse des alternatives à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur afin de justifier qu'aucun autre emplacement à moindre enjeu n'était disponible sur le territoire communal ;
 - les accès envisagés se situent à proximité ou sur des zones à enjeux de biodiversité, telles que des mares, ou des linéaires de haies. La commune n'organise pas la prévention des impacts de tels aménagements sur la biodiversité. À ce stade, il est utile de rappeler que le code de l'environnement prohibe toute atteinte aux espèces protégées.
- sur le secteur du bourg historique d'Anetz
 - sur le nouveau périmètre de l'emplacement réservé (ER) n°6, des précisions sont attendues sur le devenir des bâtiments se trouvant au sein de l'ER afin d'en évaluer les potentielles incidences sur la biodiversité ;
- sur le secteur de l'Hôte Frère, la correction de l'erreur matérielle consiste à faire passer deux parcelles de la zone Av en zone A. Ce changement devrait être justifié, car les deux parcelles concernées ne semblent pas être de nature agricole puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée. Le choix de ce zonage appelle une clarification de la part de la commune ;
- s'agissant des ajustements du règlement écrit, cette actualisation tend à mettre en conformité l'intitulé de certaines destinations et sous-destinations ainsi que les définitions comprises dans le lexique du règlement écrit, avec l'arrêté du 22 mars 2023 qui a modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementés au sein des plans locaux d'urbanisme.

Le tableau qui établit un bilan des surfaces n'est pas représentatif de la consommation d'espace au regard des différentes incohérences de zonage précédemment soulevées. De plus les schémas pour l'évolution des constructions des hameaux (identifiés en zone agricole) ne permettent pas d'évaluer la consommation foncière supplémentaire que le PLU pourrait accepter.

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Vair-sur-Loire est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit être soumis à évaluation environnementale.

Pour l'évaluation environnementale, la MRAe recommande, notamment :

- **d'effectuer une analyse affinée des enjeux relatifs à la biodiversité présente sur les sites ;**
- **d'évaluer les impacts et de démontrer la mise en œuvre de la méthode éviter-réduire-compenser afin de s'assurer d'une protection effective des zones à enjeux de biodiversité ;**
- **de préciser l'implantation de l'entreprise s'installant dans la zone Du Jarrier et d'évaluer les incidences sur l'environnement et la santé et de compléter, en conséquence, l'orientation d'aménagement et de programmation ;**
- **de réinterroger la pertinence des zonages, afin qu'ils correspondent à la réalité urbanistique de la commune et de la consommation d'espaces passée et à venir.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : de la commune de Vair-sur-Loire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 20 février 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>