



Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAIR-SUR-LOIRE

Examen au cas par cas ad hoc
Décembre 2024

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**Documents graphiques
(rubrique 2.5)**

Ce document a été réalisé par :
Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste

SOMMAIRE

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | CARTE DE LOCALISATION DE SECTEURS CONCERNES PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION | 3 |
| 2 | ZOOM SUR LES SECTEURS | 5 |
| 2.1 | LE SECTEUR DU JARRIER | 5 |
| 2.2 | LE SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE..... | 10 |
| 2.3 | LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D’ANETZ..... | 11 |
| 2.4 | LE SECTEUR DE L’HOTE FRERE | 12 |

1 CARTE DE LOCALISATION DE SECTEURS CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le présent document comprend les documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (rubrique 2.5).

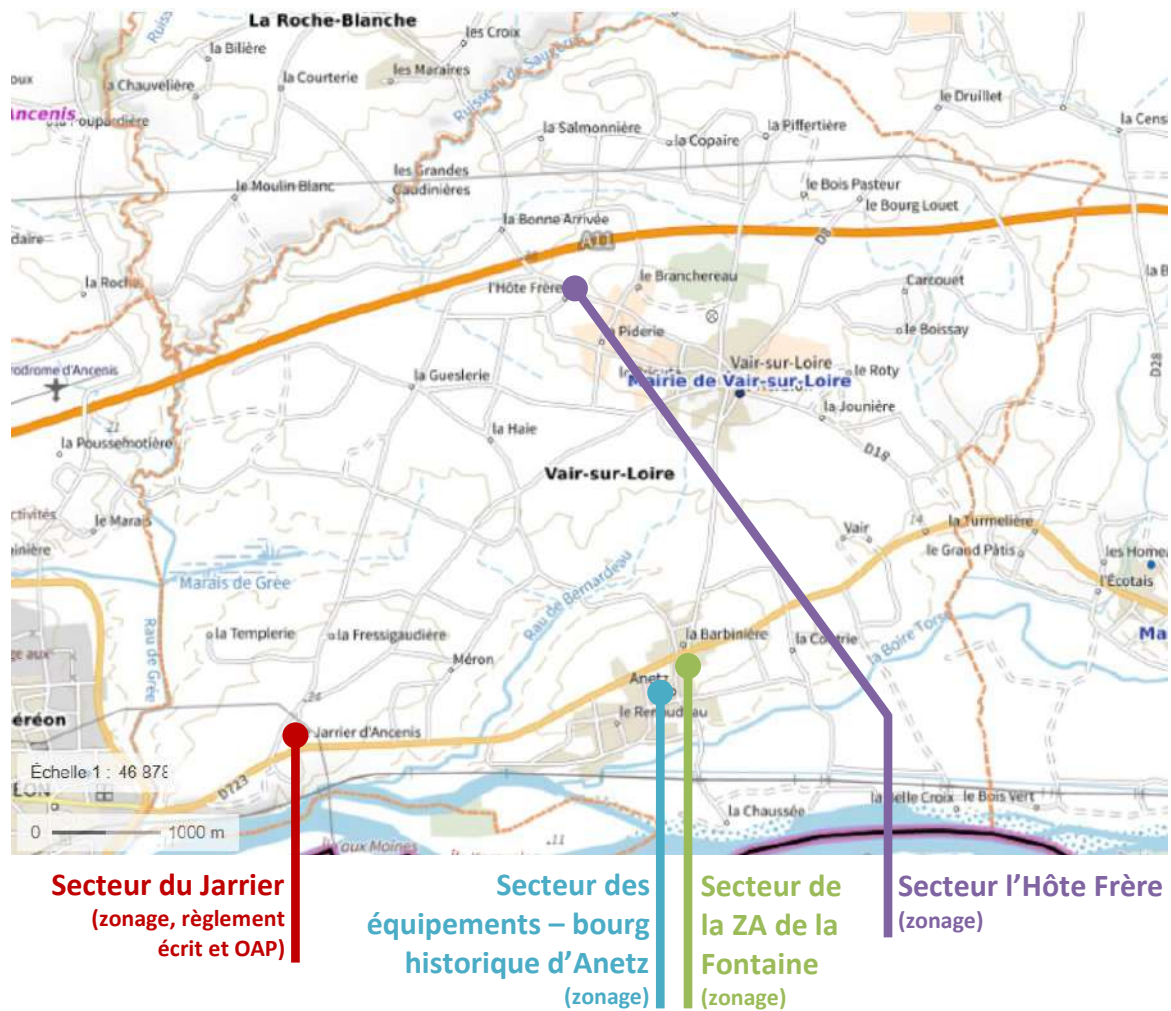
La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

- Au niveau du secteur du Jarrier :
 - Ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation économique, sur des terrains déjà occupés par des activités économiques (passage d'une zone 2AUe à une zone 1AUe), avec mise en place d'une OAP ;
 - Suppression d'un emplacement réservé ;
 - Ajustement du règlement écrit de la zone 1AUe.
- Au niveau du secteur de la ZA de la Fontaine :
 - Suppression d'un périmètre d'attente ;
 - Suppression d'un emplacement réservé.
- Au niveau du bourg historique d'Anetz (secteur des équipements) :
 - Suppression d'un emplacement réservé ;
 - Agrandissement d'un emplacement réservé et modification de son objet.
- Au niveau du secteur de l'Hôte Frère :
 - Rectification d'une erreur matérielle au niveau d'une zone Av.

La présente Modification vise également à faire évoluer le règlement écrit sur les points suivants :

- Actualisation des intitulés et définitions des destinations et sous-destinations ;
- Correction de la formule de calcul relative au taux d'imperméabilisation ;
- Ajustement du titre du chapitre relatif au stationnement ;
- Evolution de la règle concernant l'habitat mobile ;
- Evolution de la règle concernant les logements de fonction des exploitants agricoles ;
- Evolution de la règle concernant le traitement des espaces libres.

Localisation des secteurs concernés par la Modification au titre du règlement graphique (zonage) et des OAP



Source : Géoportail

2 ZOOM SUR LES SECTEURS

2.1 LE SECTEUR DU JARRIER

Le secteur du Jarrier



Source : www.geoportail.gouv.fr

Extrait du zonage

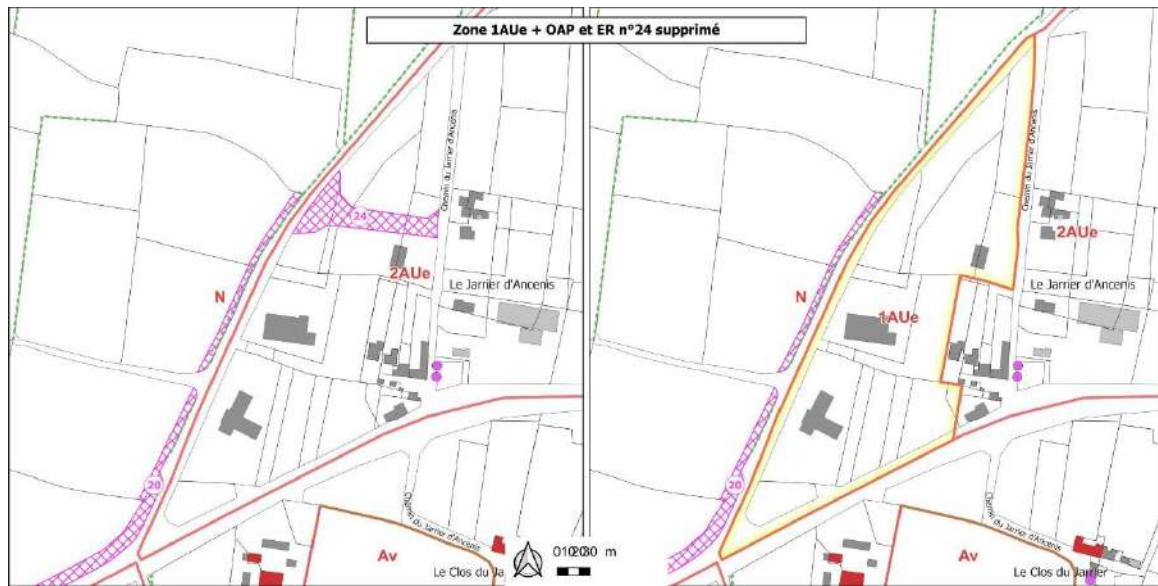
En pointillés blancs, la partie déjà urbanisée avec présence d'activité économique, à basculer d'une zone 2AUe à une zone 1AUe. L'OAP à créer repose sur le même périmètre.

En trait blanc continu, l'emplacement réservé n°24 à supprimer.



Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE SECTEUR DU JARRIER, A VOCATION ECONOMIQUE

Chiffres clés :

- 4.94 ha dédiés à l'activité économique

LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Sur le site du Jarrier, déjà occupé par plusieurs activités économiques, il s'agit d'encadrer les modalités d'aménagement.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

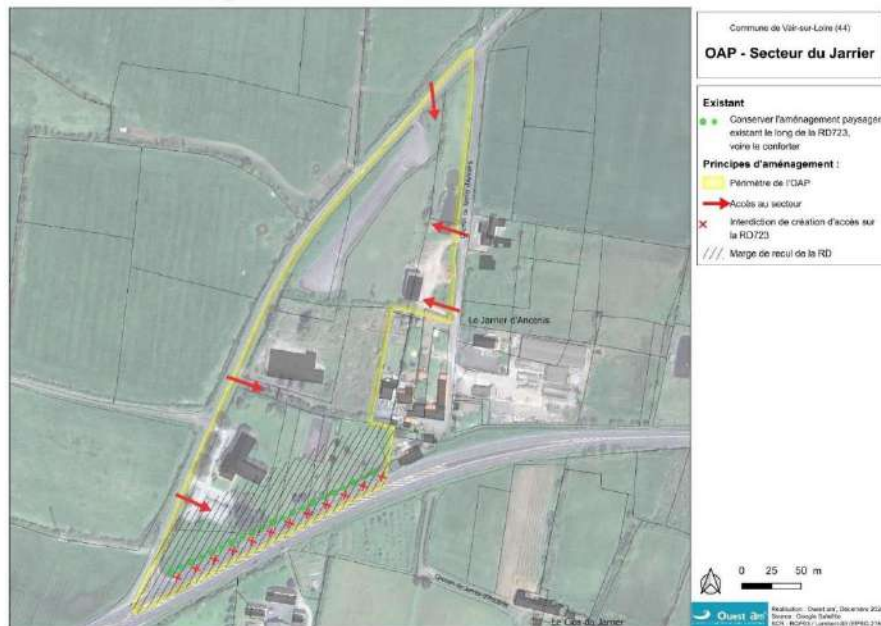
- Permettre le développement des entreprises existantes et l'optimisation du périmètre par l'accueil de nouvelles entreprises.

Mobilité et connexions urbaines

- Maintenir les accès permettant de conforter et densifier le périmètre ;
- Interdire les créations d'accès sur la RD723.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

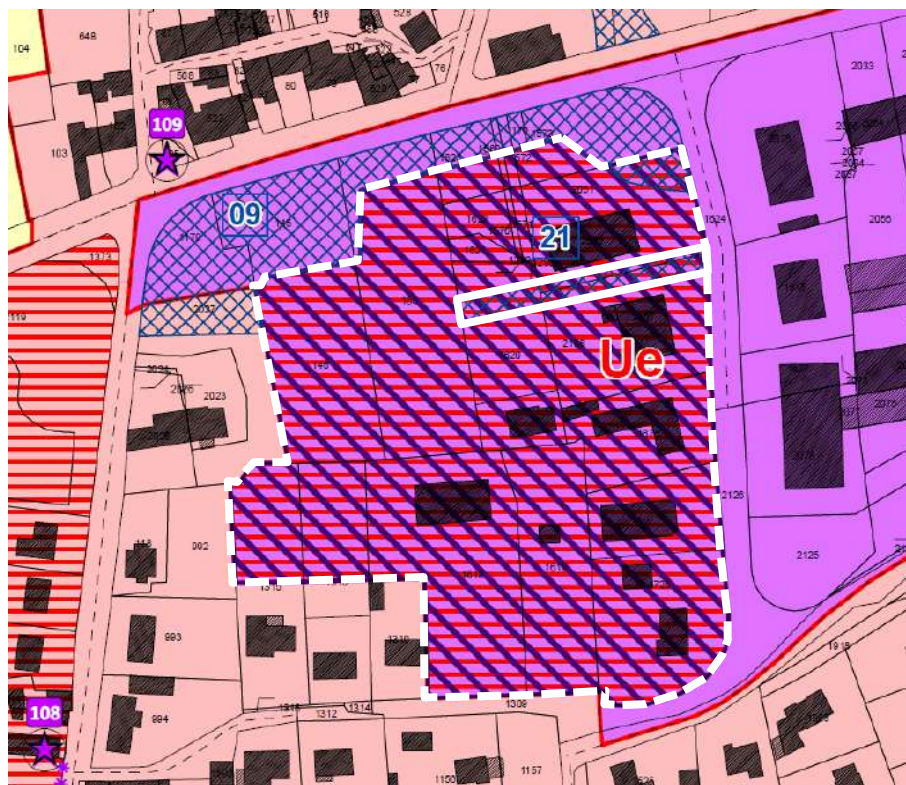
- Conserver l'aménagement paysager existant le long de la RD723 (notamment au niveau de l'hôtel de la Loire), voire le conforter ;
- Maintenir la marge de recul vis-à-vis de la RD723.



2.2 LE SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE

Extrait du zonage

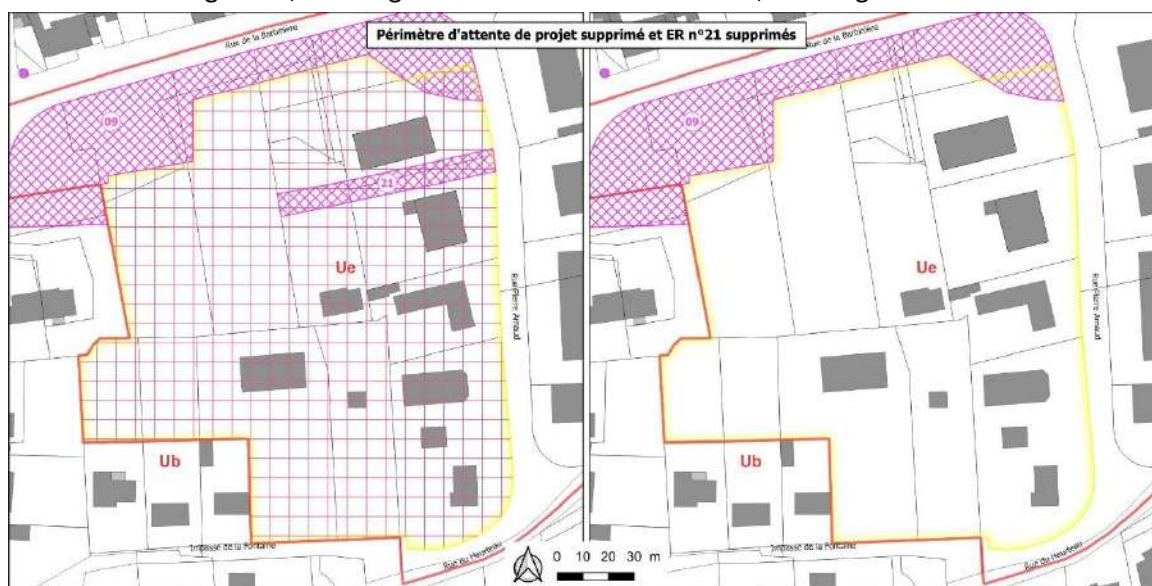
En hachures violettes et entouré en pointillés blancs, le périmètre d'attente de projet à supprimer. En blanc, l'ER n°21 à supprimer.



Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.

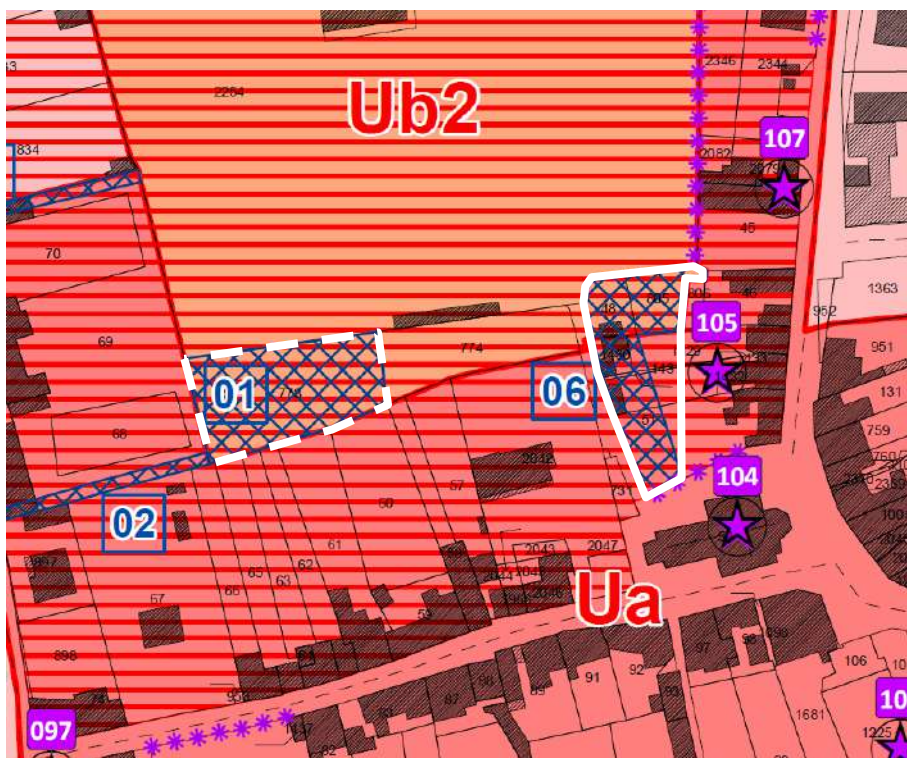


2.3 LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D'ANETZ

Extrait du zonage

En pointillés blancs, à gauche : périmètre de l'ER n°1 à supprimer.

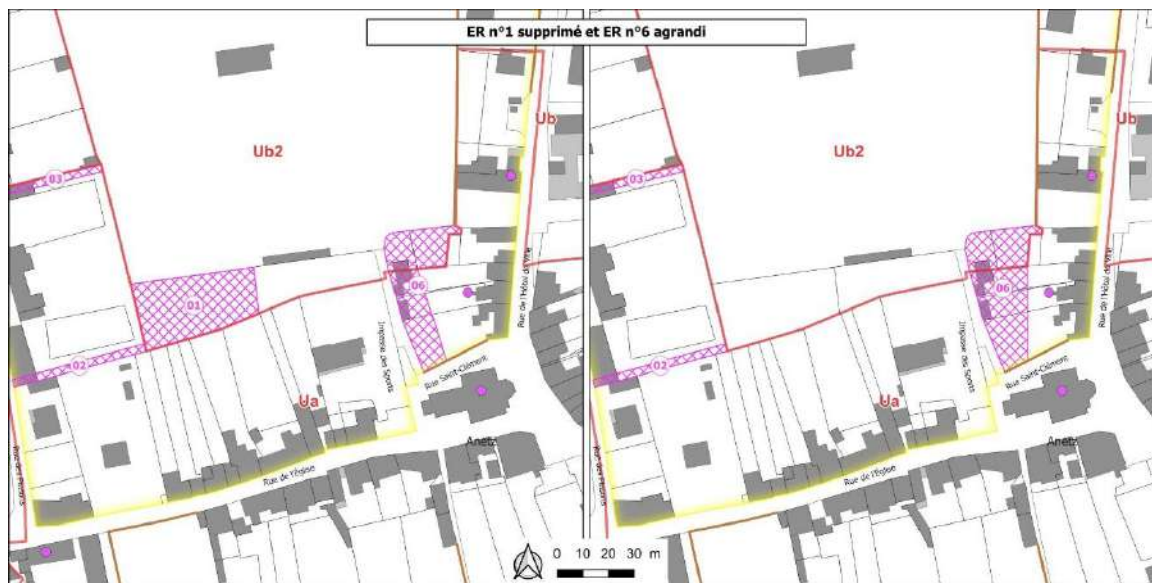
En trait continu blanc, à droite : nouveau périmètre de l'ER n°6.



Source : PLU

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.



2.4 LE SECTEUR DE L'HÔTE FRERE



Source : www.geoportail.gouv.fr

Extrait du zonage – évolution du PLU

A gauche, le zonage avant modification. A droite, le zonage modifié.

