



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
LOIRE-ATLANTIQUE

**Dossier suivi par  
Stéphane LEURS**  
Consultant  
06 26 64 30 36  
stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Mairie de Vair-sur-Loire  
4 rue de la Boule d'Or – St Herblon  
44150 VAIR-SUR-LOIRE

**A l'attention de Madame LANDEBRIT**  
**Responsable Urbanisme**  
[m.landebrit@vairsurloire.fr](mailto:m.landebrit@vairsurloire.fr)

Nantes, le 28 juillet 2025

Objet : Modification N°1  
PLU VAIR SUR LOIRE  
Réf. : PC/STL/SJ\_421M25042

Madame,

Vous nous avez adressé le 15 mai dernier, pour avis, une nouvelle notification du projet de modification n°1 de votre PLU.

L'analyse du dossier transmis appelle de notre part l'observation suivante.

Vous proposez d'aménager la disposition réglementaire concernant la bande de 20 mètres maximum, demandée dans le cas de l'implantation d'un logement d'exploitant agricole en continuité d'un groupe bâti, afin de tenir compte de la présence éventuelle d'éléments protégés, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il nous semble qu'un autre amendement mériterait d'être apporté au sujet de cette même bande de 20 mètres.

En effet, cette dernière trouve toute sa cohérence dans le cas où le logement s'inscrit le long d'une voie en continuité d'un groupe bâti à l'instar du schéma illustrant la disposition. Mais, si le logement était projeté en densification du groupe bâti et non en extension, en second rideau par exemple, ou dans une poche d'urbanisation vacante au sein du groupe bâti, cette même disposition risquerait d'empêcher la construction qui, implantée à plus de 20 mètres de l'alignement de la voie conserverait, pour autant, voire améliorerait encore sa cohérence en limitant le mitage du territoire, et dans certains cas le prélèvement d'espaces agricoles.

**Chambre d'agriculture  
Loire-Atlantique**  
Maison de l'agriculture  
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre  
La Géraudière  
44939 NANTES Cedex 9  
Tél. 02 53 46 60 00  
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

Afin de tenir compte de ce type de situation, **nous vous proposons la rédaction suivante :**

« En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés **en continuité ou au sein** d'un groupe bâti existant etc...

En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés **le long d'une voie publique en continuité** d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement. »

En vous remerciant de votre attention et vous souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture  
Paul CHARRIAU





Direction générale territoires  
Délégation Ancenis  
Service développement local  
Référence : S2025-06-0653  
Affaire suivie par :  
Benjamin TURCAUD  
Tél. 02 44 42 12 10

Nantes, le 30 JUIN 2025

Madame Amélie CORNILLEAU  
Mairie de Vair-sur-Loire  
Hôtel de Ville  
4 rue de la Boule d'Or  
44150 VAIR SUR LOIRE

**Objet : Modification n°1 du PLU de Vair-sur-Loire**

Madame la Maire,

Par courriel du 16 mai dernier, vous avez sollicité l'avis du Département sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vair-sur-Loire.

La commune souhaite **notamment**, par la présente modification, ouvrir à l'urbanisation partielle **la zone 2AUe sur le secteur du Jarrier**.

Cette procédure vient ainsi modifier le règlement graphique (zonage), le règlement littéral et les OAP du PLU actuel.

Vous trouverez ci-dessous l'avis départemental sur les modifications envisagées.

**A. Impact sur les routes départementales**

*a) Ouverture à l'urbanisation partielle du secteur du Jarrier*

Le secteur du Jarrier à vocation économique a été classé en 2AUe dans le PLU de 2019. La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de ce secteur. Ce site, situé à l'intersection de deux RD (723 et 19) est aujourd'hui composé de parcelles construites (l'hôtel de la Loire, l'entreprise Les jardins du Prieuré, une auto-école) et de lots libres. L'ouverture à l'urbanisation du secteur ouest permettrait la construction d'un atelier et de bureaux associés en faveur d'une entreprise spécialisée dans l'aménagement d'espaces extérieurs, pergolas, piscines, etc. Le bâtiment principal s'implanterait pour partie au niveau de la dalle d'un ancien bâtiment, aujourd'hui démoli.

Par la modification, la commune vient ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe reclassée en 1AUe, crée une OAP et modifier le règlement écrit.

**La RD 723 est classée dans le réseau principal 1 au titre du règlement de la voirie départementale et du schéma des mobilités approuvé par le Département le 14 octobre 2024, mais aussi de Route Classée à Grande Circulation (RGC) par l'État. Le site de projet est situé hors secteur aggloméré.**

**Le Département tient donc à vous rappeler les prescriptions suivantes du règlement de la voirie départementale pour une route classée RP1 :**

- Toute création d'accès est interdite sur la RD 723. Ceci semble bien spécifié dans la modification ;
- Dans le cas de bâtiments à usage d'activités, la marge de recul est de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cependant, pour les routes départementales

classées à grande circulation (RGC), l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, précise qu'hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route, et de 100 m pour les déviations et voies express.

**Si ce recul de 75m est bien identifié à l'écrit, pour une question de clarté, il semble impératif de spécifier sur le plan du secteur 1AUE page 21 de la notice explicative, que le recul de la marge est bien de 75 m. Cela permettra de différencier cette marge de recul avec celle de la RD 19.**

En complément, le Département tient à vous préciser que si ultérieurement vous envisagez le développement de bâtiments sensibles au bruit (habitations, établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme), notamment sur le secteur des Merceries (secteur maintenu pour le moment en 2AUe), le nouveau règlement de la voirie départementale prescrit, pour ces constructions, un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 723 (et non pas 50 m, cf. pages 16 et 22 de la notice explicative).

**En ce qui concerne la RD 19, celle-ci est classée au réseau de desserte local 2. Hors agglomération, les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité. De plus, hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie quelle que soit la nature du bâtiment**

**Il semble impératif d'ajouter au plan de l'OAP page 21 la marge de recul de 25 m et d'en préciser la distance.**

Il convient également de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer que l'accès envisagé depuis la RD 19 répond aux conditions de sécurité et de visibilité.

*b) Autres modifications*

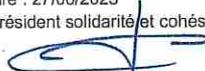
Les autres modifications n'appellent pas de remarques de la part du Département.

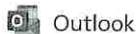
Le service développement local de la Délégation Ancenis (Tél. 02 44 42 12 05) reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire concernant ces éléments et dans le cadre de l'instruction de ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président du Conseil départemental  
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires  
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER  
Date de signature : 27/06/2025  
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires





RE: Modification n° 1 du PLU de Vair-sur-Loire - Nouvelle notification du projet de modification aux PPA

À partir de Secrétariat Loireauxence <secretariat@loireauxence.fr>

Date Mar 27/05/2025 10:49

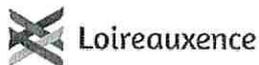
À Martine LANDEBRIT <m.landebrit@vairsurloire.fr>

Bonjour,

La collectivité Loireauxence n'émet pas d'avis sur le PLU de Vair sur Loire.

Cordialement,

Pour la Directrice Générale des Services,



**Karine JAMIN**

Assistante de Direction

MAIRIE DE LOIREAUXENCE

182 rue du Maréchal Foch - CS 50023 - Varades

44370 Loireauxence

Tél : 02.40.98.63.99

[www.loireauxence.fr](http://www.loireauxence.fr)

De : Martine LANDEBRIT <m.landebrit@vairsurloire.fr>

Envoyé : vendredi 16 mai 2025 10:09

Objet : Modification n° 1 du PLU de Vair-sur-Loire - Nouvelle notification du projet de modification aux PPA

Madame, Monsieur,

La commune de Vair-sur-Loire a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 04/11/2024.

Une première notification s'est déroulée jusqu'au 07/03/2025. Parallèlement, le dossier a fait l'objet d'un "examen au cas par cas ad hoc". Par avis conforme du 20/02/2025, l'Autorité Environnementale a rendu sa décision : la modification est soumise à évaluation environnementale.

Le dossier a été complété en conséquence. A cet égard, il appelle une nouvelle notification.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la commune de Vair-sur-Loire vous notifie son projet de modification du PLU complété. Vous trouverez ci-joint :

- la notice de présentation (pièce 1/2)
- le résumé non technique (pièce 2/2)

Le courrier de notification signé de Mme le Maire suit par voie postale.

Au regard des objets du présent dossier, qui ont évolué par rapport à la 1ère notification mais n'ont pas changé de manière fondamentale, **la période de réception des avis se déroulera jusqu'au vendredi 25 juillet 2025.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement



Martine LANDEBRIT  
Responsable Urbanisme  
m.landebrit@vairsurloire.fr  
4 rue de la Boule d'Or - St Herblon  
44150 VAIR-SUR-LOIRE  
02.40.98.02.23



Ancenis-Saint-Géréon, le - 6 MAI 2025

Madame CORNILLEAU Amélie  
Maire  
Mairie de Vair-sur-Loire  
4 RUE DE LA BOULE D OR  
44150 VAIR SUR LOIRE



Pôle Aménagement du Territoire  
Service Urbanisme  
Dossier suivi par Adrien CHAUVÉAU  
☎ : 02.40.96.44.74

Nos réf. : D25-00607  
Objet : Avis modification n°1 PLU Vair-sur-Loire

Madame le Maire,

Par courrier du 22 janvier 2025, vous m'avez notifié pour avis le projet de modification de votre PLU.

Par souci de précision dans les informations diffusées, il conviendrait de modifier la notice explicative sur les points suivants :

- P10 : l'entreprise Bodet n'est aujourd'hui plus en activité, cet espace sert désormais à l'entreprise « Les Jardins du Prieuré ».
- P20 : Le permis d'aménager sur la ZA de la Fontaine a été délivré en décembre 2024 et plusieurs entreprises vont venir densifier cet espace.

Par ailleurs, plusieurs points de règlement nécessiteraient des ajustements pour clarifier la règle voire pour ne pas bloquer certains projets :

- P14 : Au sein de l'article modifié 2.1 *Destination et sous-destinations des constructions* de la zone 1AUe, il conviendrait de revoir la formulation pour que soient admises les destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » s'il s'agit du confortement d'une activité de restauration/d'hébergement hôtelier et touristique existante.

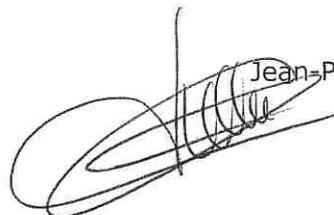
- L'article 8.1.4 *Assainissement* de la zone 1AUE du PLU en vigueur impose pour toute nouvelle opération le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Or, le réseau d'assainissement collectif est aujourd'hui inexistant à cet endroit et le dossier de modification du PLU précise bien que les constructions devront prévoir un dispositif d'assainissement autonome. Afin que ce point de règlement ne bloque pas les futurs projets, l'écriture réglementaire serait à revoir par exemple via la création d'un sous-secteur spécifique de la zone 1Aue n'imposant pas le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Cordialement*

Le Président



Jean-Pierre BELLEIL



CCI NANTES ST-NAZAIRE

**Madame Amélie CORNILLEAU**

Maire

Mairie de Vair sur Loire

4 rue de la Boule d'or

Saint-Herblon

44150 VAIR SUR LOIRE

Saint-Herblain, le 17 février 2025

Nos réf. : PLU/25.007

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD

Département Stratégie des Territoires

[anne-cecile.bernard@44.cci.fr](mailto:anne-cecile.bernard@44.cci.fr)

Madame le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification n°1 du PLU de Vair-sur-Loire rendue nécessaire notamment pour répondre aux besoins économiques sur le Pays d'Ancenis.

La modification vise notamment à supprimer un emplacement réservé et un périmètre d'attente de projet sur la zone d'activités de la Fontaine à Anetz, de façon à permettre la réalisation d'un projet économique au sein de la zone. Nous sommes tout à fait favorables à cette évolution de nature à conforter et optimiser la zone existante et faciliter l'accueil d'entreprises artisanales en demande sur le territoire.

La modification du PLU envisage également de transformer une partie de la zone 2AUe sur le secteur du Jarrier à Saint-Herblon, en zone 1AUe de façon à rendre possible l'évolution des entreprises installées au sein d'un secteur économique existant. Ce zonage, plus adapté, permettra ainsi de densifier la zone et accueillir des projets d'entreprises du Pays d'Ancenis dans son emprise. Nous ne voyons donc pas d'inconvénient à cette évolution, qui concerne un secteur déjà urbanisé et qui ouvre une solution aux besoins fonciers et immobiliers de quelques entreprises.

Concernant les autres points évoqués dans la modification n°1, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler.

La CCI émet donc un avis favorable sur la modification n°1 du PU de Vair-sur-Loire.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Yann TRICHARD**

Président





CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
LOIRE-ATLANTIQUE

Dossier suivi par  
**Stéphane LEURS**

Consultant

06 26 64 30 36

stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Mairie de Vair-sur-Loire  
4 rue de la Boule d'Or – St Herblon  
44150 VAIR-SUR-LOIRE

**A l'attention de Madame LANDEBRIT  
Responsable Urbanisme**

[m.landebrit@vairsurloire.fr](mailto:m.landebrit@vairsurloire.fr)

Nantes, le 06 mars 2025

Objet : Modification N°1  
PLU VAIR SUR LOIRE  
Réf. : PC/STL/SJ\_421M25007

Madame,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de modification n°1 de votre PLU.

L'analyse du dossier transmis appelle de notre part l'observation suivante.

Vous proposez d'aménager la disposition réglementaire concernant la bande de 20 mètres maximum, demandée dans le cas de l'implantation d'un logement d'exploitant agricole en continuité d'un groupe bâti, afin de tenir compte de la présence éventuelle d'éléments protégés, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il nous semble qu'un autre amendement mériterait d'être apporté au sujet de cette même bande de 20 mètres.

En effet, cette dernière trouve toute sa cohérence dans le cas où le logement s'inscrit le long d'une voie en continuité d'un groupe bâti à l'instar du schéma illustrant la disposition. Mais, si le logement était projeté en densification du groupe bâti et non en extension, en second rideau par exemple, ou dans une poche d'urbanisation vacante au sein du groupe bâti, cette même disposition risquerait d'empêcher la construction qui, implantée à plus de 20 mètres de l'alignement de la voie conserverait, pour autant, voire améliorerait encore sa cohérence en limitant le mitage du territoire, et dans certains cas le prélèvement d'espaces agricoles.

Chambre d'agriculture  
Loire-Atlantique  
Maison de l'agriculture  
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre  
La Géraudière  
44939 NANTES Cedex 9  
Tél. 02 53 46 60 00  
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

[pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr](http://pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr)

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire  
9 rue André Brouard – CS 70510 – 49105 ANGERS Cedex 2 – Siret : 130 031 487 00015

.../...

✓ JdJ

Afin de tenir compte de ce type de situation, **nous vous proposons la rédaction suivante :**

« En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés **en continuité ou au sein** d'un groupe bâti existant etc...

En cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés **le long d'une voie publique en continuité** d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement. »

En vous remerciant de votre attention et vous souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture  
Paul CHARRIAU

