

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE - COMMUNE DE VAIR SUR LOIRE

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04 novembre 2024

Le 04 novembre 2024 à 20h, Salle du conseil municipal à Vair-sur-Loire, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 29 octobre 2024, se réunit, sous la présidence de Amélie CORNILLEAU, Maire.

Présents : Amélie CORNILLEAU, Patrick BUCHET, Georgina COLLINEAU, Henri RABERGEAU, Pierre de LAUBADERE, Liliane COUILLEAULT, Matthieu AVIS, Murielle BODINIER, Alexandre DROUET, Yannick FLEURY, Christophe GRANGÉ, Cyrielle GRIMAUT, Chantal GUITTON, Jean-Pierre HALBERT, Magali HERVOCHON, Christophe HIVERT, Mathieu LETERTRE, Didier MÉREL, Hubert PETIT.

Présents avec retards : Jean-Pierre COSNEAU (arrivée à 20h09).

Absents et excusés : Stéphane MELLIER, Estelle LEMAUX, Marina JAUNET-BOËFFARD, Aurélie LARNAUD, Isabelle LEFOL-ANDRE, Martine CATELIN.

Absents : Quentin VALLEE, Michel VINCENT.

Pouvoirs : Stéphane MELLIER a donné pouvoir à Patrick BUCHET
Estelle LEMAUX a donné pouvoir à Liliane COUILLEAULT
Marina JAUNET-BOËFFARD a donné pouvoir à Mathieu LETERTRE
Aurélie LARNAUD a donné pouvoir à Georgina COLLINEAU
Isabelle LEFOL-ANDRE a donné pouvoir à Pierre de LAUBADERE
Martine CATELIN a donné pouvoir à Murielle BODINIER.

Secrétaire de séance : Mathieu LETERTRE.

Effectifs réels : 28

Effectifs présents : 19

Effectifs arrivés en retard : 01

Effectifs représentés : 06

Effectifs non représentés : 02

Total de voix à prendre en compte : 26

Objet : URBANISME - Modification de droit commun du PLU – Commune de Vair-sur-Loire

Eléments de contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vair-sur-Loire a été approuvé le 16 décembre 2019. Après cinq ans de mise en application du PLU, il s'agit de procéder à une Modification de droit commun du PLU afin de faire évoluer ses pièces réglementaires.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe – secteur du Jarrier

Dans le cadre du PLU de Vair-sur-Loire, une zone d'urbanisation future à vocation économique (zone 2AUe) a été identifiée au nord de la RD723. Ce classement s'est fait en lien avec le service « Développement économique » de la COMPA.

Au sein de ce secteur, on trouve :

- Dans la partie ouest, quelques entreprises localisées sur le secteur dit « du Jarrier »

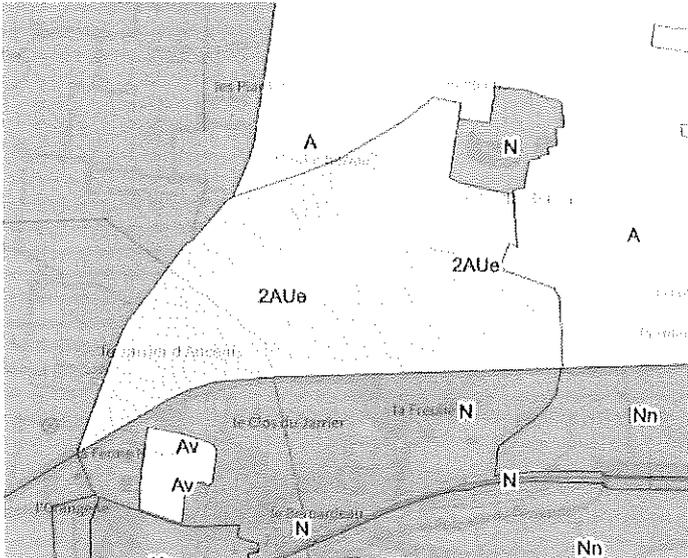
REÇU EN PREFECTURE

le 13/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-044-200055820-20241104-DCM_2024_04

- Dans la partie est, un foncier actuellement non urbanisé ni aménagé, où se trouvent quelques constructions dispersées (notamment à vocation d'habitat) ; il s'agit du secteur dit « des Merceries ».



Extrait du règlement graphique (zonage)

En dépit de son classement en zone 2AUe, le secteur du Jarrier présente une forte densité de bâtiments, et en particulier de bâtiments d'activités (cf. photo aérienne ci-dessous).

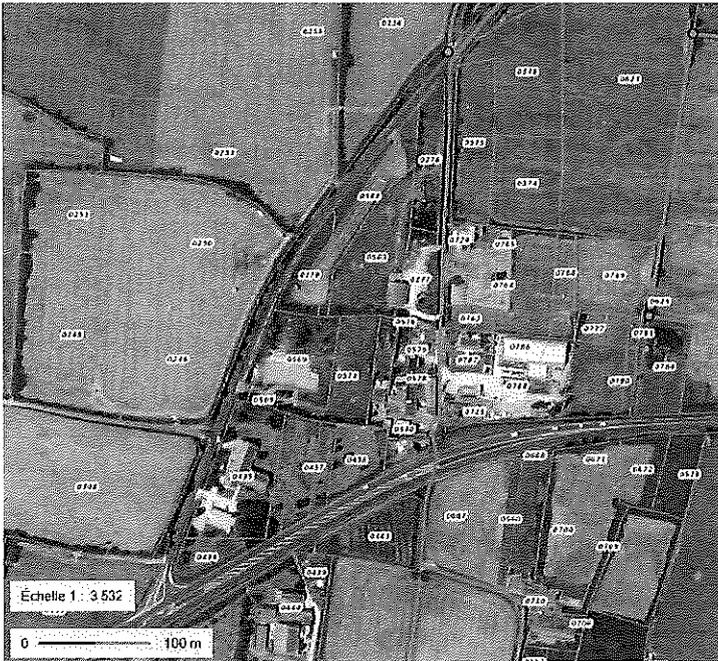


Photo aérienne : le secteur du Jarrier

Source : www.geoportail.gouv.fr

L'évolution des entreprises est actuellement très limitée au regard du zonage 2AUe : en effet, le règlement écrit précise que les « constructions existantes ayant les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » » peuvent faire l'objet d'extensions mesurées et d'annexes « à condition que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension des bâtiments existants + extension/création d'annexe(s) liées à l'activité existante) ne dépasse pas 60 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU ».

Pour autant, la densification du secteur du Jarrier par des bâtiments à vocation économique ne viendrait pas grever les potentialités d'urbanisation de la zone 2AUe dans son ensemble, et en particulier de la très grande partie de la zone située plus à l'est (secteur des Merceries).

REÇU EN PREFECTURE

le 13/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-044-200055820-20241104-DCM_2024_04

En ce sens, la Commune envisage l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Jarrier, par le biais du passage en zone 1AUe au règlement graphique (zonage). Cette évolution implique la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, obligatoire pour toute zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation. Un ajustement du règlement écrit de la zone 1AUe pourrait également intervenir dans ce cadre, spécifiquement pour le secteur du Jarrier.

Dans le respect de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal doit justifier « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Concernant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, il convient de relever que cette ouverture à l'urbanisation est particulière : elle vise à permettre la confortation d'activités existantes et la densification du secteur du Jarrier. **A cet égard, il apparaît que l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées n'apporterait pas d'éléments qui contreviendrait à cette ouverture à l'urbanisation, quand bien même ces capacités d'urbanisation seraient importantes.**

En l'occurrence, on peut préciser que :

- Sur la ZA située sur le bourg d'Anetz, les capacités de densification sont inexistantes ;
- Sur la ZA située sur le bourg de Saint-Herblon, quelques parcelles pourraient faire l'objet d'une densification (un périmètre d'environ 1500 m², un périmètre d'environ 1800 m², un périmètre d'environ 7700 m² et un périmètre d'environ 6800 m²). Toutefois, il s'agit de parcelles appartenant à des entreprises déjà implantées sur site, si bien que la capacité de mobilisation de ce foncier s'avère complexe.

Ces éléments, et surtout le fait qu'il s'agit en particulier de permettre la confortation d'entreprises déjà existantes sur le secteur du Jarrier, conduisent à considérer que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se justifie parfaitement d'un point de vue foncier.

S'agissant de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, il convient de relever que la confortation des activités existantes et la densification de la zone ne pose pas de difficulté particulière du point de vue des accès (accès par le nord et l'ouest, via la route dite du « Jarrier d'Ancenis »).

L'absence de l'assainissement collectif nécessitera le recours à l'assainissement autonome, sachant que les entreprises en place sont déjà concernées à ce titre.

Evolutions complémentaires du règlement écrit et du règlement graphique

Complémentaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du secteur du Jarrier, d'autres évolutions des pièces du PLU sont envisagées. La liste suivante n'est pas nécessairement exhaustive, et tous les objets mentionnés ci-après ne donneront pas nécessairement lieu à une évolution du PLU :

- Suppression d'un périmètre d'attente de projet sur une ZA ;
- Retrait d'un Emplacement réservé ;
- Rectification d'erreur matérielle au niveau d'une zone Av (passage en zone A d'une partie de parcelle) ;
- Evolutions du règlement écrit (habitat mobile, règles de stationnement, traitement des espaces libres et imperméabilisation)

VU Le Plan Local d'Urbanisme de Vair-sur-Loire approuvé le 16 décembre 2019,



- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 relatifs à la Modification de droit commun d'un PLU,
- VU l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme,
- VU les justifications apportées dans la présente délibération au titre de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme,

Après avoir délibéré, le conseil municipal, par

- 26 voix POUR
- 00 voix CONTRE
- 00 ABSTENTION

- 1) **DECIDE** que se justifie désormais l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe sur le secteur du Jarrier ;
- 2) **DECIDE** d'engager une procédure de Modification de droit commun du PLU de Vair-sur-Loire ;
- 3) **DELEGUE** tous pouvoirs à Mme le Maire pour mener à bien l'ensemble de la procédure, et notamment les obligations en matière de publicité et d'affichage.

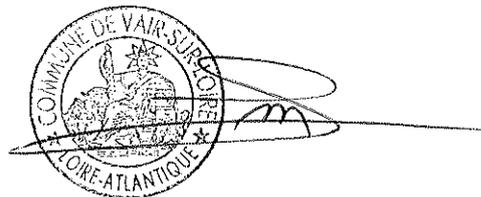
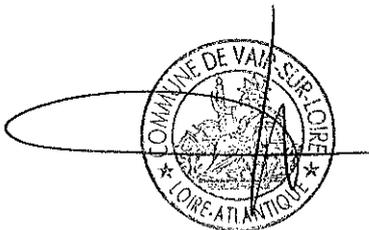
Conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois en Mairie de Vair-sur-Loire ;
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, puisqu'il s'agit d'une délibération du Conseil Municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
Vair-sur-Loire, le 07/11/2024

Le Maire,
Amélie CORNILLEAU,

Le secrétaire de séance,
Mathieu LETERTRE,



REÇU EN PREFECTURE

le 13/11/2024

Application agréée E-legalite.com