

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

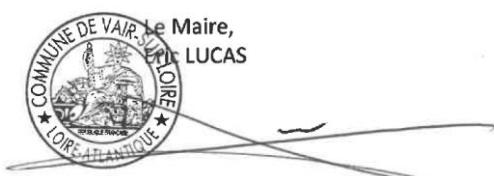


Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

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

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
INTRODUCTION.....	5
ORIENTATION 1. RESTRUCTURER, OPTIMISER ET DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES	6
OBJECTIF 1. RECHERCHER UNE COMPLEMENTARITE ENTRE LES DEUX POLARITES, ANETZ ET ST HERBLON EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES	6
OBJECTIF 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET PROJETER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS ADAPTES AUX BESOINS	6
OBJECTIF 3. PRESERVER ET OFFRIR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE PARTICIPANT AU CADRE DE VIE DES HABITANTS	6
OBJECTIF 4. ASSURER DES FORMES URBAINES DENSES COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAUX D'ENERGIES	6
OBJECTIF 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	6
ORIENTATION 2. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	7
OBJECTIF 1. CONSOLIDER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES	7
OBJECTIF 2. DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE STRATEGIQUE DES MERCERIES.....	7
OBJECTIF 3. PERENNISER LES ENTREPRISES ISOLEES DES ZONES D'ACTIVITES	7
OBJECTIF 4. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES.....	7
OBJECTIF 5. AFFIRMER LA CROISSANCE DU TOURISME NOTAMMENT LIE A LA LOIRE	7
ORIENTATION 3. RECHERCHER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT	8
OBJECTIF 1. AFFICHER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE	8
OBJECTIF 2. MOBILISER LE POTENTIEL AU SEIN DU TISSU URBAIN.....	8
OBJECTIF 3. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ESSENTIELLEMENT DANS LES DEUX CENTRALITES	9
OBJECTIF 4. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS	9
OBJECTIF 5. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL	9
ORIENTATION 4. RENFORCER L'ACCESSIBILITE	10
OBJECTIF 1. AMENAGER LA RD 723 AU NIVEAU DU BOURG D'ANETZ.....	10
OBJECTIF 2. DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES	10
OBJECTIF 3. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS	10
ORIENTATION 5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	11
OBJECTIF 1. PRESERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE NATUREL LIGERIEN, RESERVOIR DE BIODIVERSITE	11
OBJECTIF 2. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE	11
OBJECTIF 3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES	11
OBJECTIF 4. VEILLER A UNE BONNE GESTION DES EAUX POTABLES, USEES ET PLUVIALES.....	11
OBJECTIF 5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION.....	11
OBJECTIF 6. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI	11
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	12

Préambule

Par délibération en date du **6 juin 2016**, la commune de **Vair-sur-Loire** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan Local d'Urbanisme** (PLU).

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementaire à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030**. C'est la clé de voute du PLU. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Vair-sur-Loire est une commune nouvelle issue de la fusion de la commune Saint-Herblon et Anetz au 1^{er} janvier 2016.

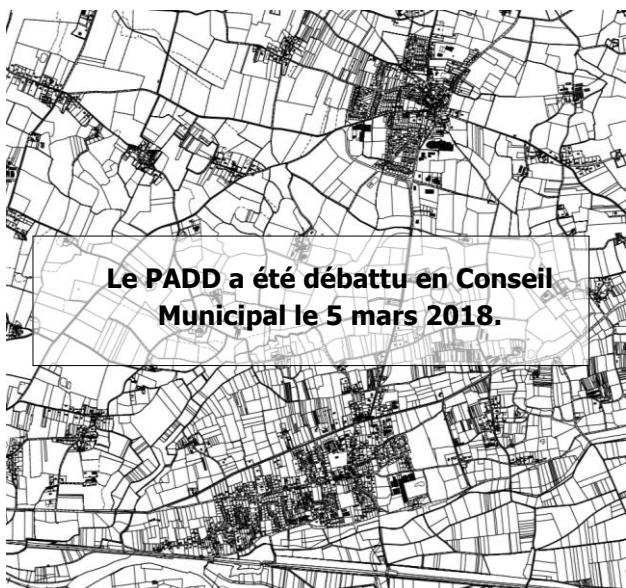
Le projet de la commune nouvelle est inscrit dans la **Charte de la commune nouvelle de Vair-sur-Loire**. La charte porte **3 grandes ambitions** :

- Ambition 1 : **S'unir** pour créer une communauté fédératrice et solidaire
- Ambition 2 : **Garantir une qualité de vie** satisfaisante à tous les habitants tout au long de la vie
- Ambition 3 : **Faire ensemble** (ou optimiser les moyens et les compétences)

En 2013, l'ensemble des deux communes comptait une population de **4 491 habitants** (INSEE 2013). La commune nouvelle couvre une surface de **5 173 ha**.

La commune est composée **de deux bourgs** : celui d'Anetz, situé sur les bords de la Loire et celui de Saint-Herblon, situé plus en hauteur, sur le coteau. La commune est marquée par la **vallée de la Loire** qui façonne les paysages au sud du territoire communal. Au nord, **quelques petits boisements ponctuent le paysage caractérisé par un maillage de parcelles agricoles avec un bocage encore bien présent**. A l'ouest du territoire le **marais de Grée** s'étend sur une vaste emprise.

Vair-sur-Loire est situé à **quelques kilomètres à l'Est d'Ancenis** qui est une commune limitrophe et à **équidistance entre Angers et Nantes (50km)**. Le territoire communal bénéficie donc de l'attraction de plusieurs centres urbains : Ancenis, Nantes et Angers.



Le texte ci-dessous présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune nouvelle. La numérotation des orientations ne correspond pas à une hiérarchisation de ces orientations mais assure la lisibilité du projet communal.

ORIENTATION 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

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.

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

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.

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

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.

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

Encadrer la densification du tissu urbain à l'aide d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein du tissu urbain existant (OAP du parc de l'Europe, OAP du parc des Chênes, OAP rue de la Blanchère, OAP rue des Camélias, OAP Renaudeau, OAP Joseph Menoret...)

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

Objectif 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Favoriser le développement des communications numériques.

ORIENTATION 2. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**Objectif 1. CONSOLIDER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

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.

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

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.

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

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

Objectif 4. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES

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.

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

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.

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

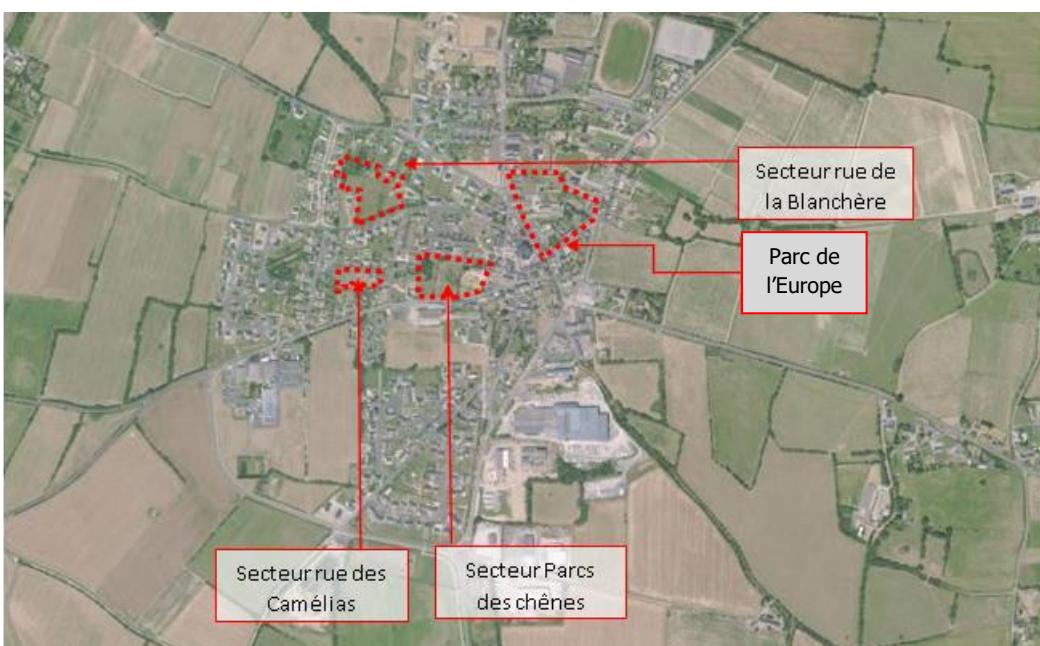
Objectif 1. AFFICHER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE

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.

Objectif 2. MOBILISER LE POTENTIEL AU SEIN DU TISSU URBAIN

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 coeurs 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 Vitrines de Loire. Une attention particulière est portée sur les flux et les déplacements compte-tenu de la multitude d'usagers 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'ilot...). En concertation avec les habitants, le projet vise à proposer des orientations pour optimiser l'ilot 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.





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

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.

Objectif 4. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

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.

Objectif 5. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL

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 (voies et réseaux).

ORIENTATION 4. RENFORCER L'ACCESSIBILITE

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

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.

Objectif 2. DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

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.

Objectif 3. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS

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 Vitrines de Loire et du futur Quartier Est (Les Jardins Saint-Clément).

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

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

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....

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

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.

Objectif 3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES

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

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

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

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

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.

Objectif 5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

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

Limiter 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.

Objectif 6. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI

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...)

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

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 coeurs 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% pour 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-bâtis.