



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

**Dossier d'Approbation  
Décembre 2025**

**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@uestam.fr](mailto:rennes@uestam.fr)

**NANTES**  
5 boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@uestam.fr](mailto:nantes@uestam.fr)

**Pièce 1/2  
Notice de présentation**



**Ouest Am'**  
L'intelligence collective au service des territoires

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

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>CONTENU DU DOSSIER .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
2.1	CONTEXTE GENERAL .....	4
2.2	EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION) .....	5
2.3	LA PROCEDURE .....	7
2.3.1	<i>La nature de la procédure .....</i>	7
2.3.2	<i>Remarque concernant l'Evaluation environnementale .....</i>	8
2.3.3	<i>Le déroulement de la procédure .....</i>	9
<b>3</b>	<b>PORTEE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>10</b>
3.1	LE SECTEUR DU JARRIER .....	10
3.1.1	<i>Contexte général .....</i>	10
3.1.2	<i>Identification des enjeux .....</i>	13
3.1.2.1	Occupation des sols & enjeux agricoles .....	13
3.1.2.2	Enjeux écologiques .....	13
3.1.2.3	Enjeux paysagers .....	15
3.1.2.4	Enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées .....	15
3.1.3	<i>Evolutions envisagées .....</i>	15
3.1.3.1	Justification de l'ouverture à l'urbanisation .....	15
3.1.3.2	Evolution du PLU : zonage et OAP .....	16
3.1.3.3	Evolution du PLU : règlement écrit .....	21
3.1.4	<i>incidences sur l'environnement .....</i>	24
3.2	LE SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE .....	24
3.2.1	<i>Contexte général .....</i>	24
3.2.1.1	Occupation des sols & enjeux agricoles .....	24
3.2.1.2	Enjeux écologiques .....	24
3.2.1.3	Enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées .....	25
3.2.2	<i>Evolutions envisagées .....</i>	25
3.2.3	<i>incidences sur l'environnement .....</i>	26
3.3	LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D'ANETZ .....	26
3.3.1	<i>Contexte général .....</i>	26
3.3.2	<i>Evolution envisagée .....</i>	26
3.3.3	<i>incidences sur l'environnement .....</i>	27
3.4	LE SECTEUR DE L'HOTE FRERE .....	29
3.4.1	<i>Contexte général .....</i>	29
3.4.2	<i>Evolution envisagée .....</i>	29
3.4.3	<i>incidences sur l'environnement .....</i>	31
3.5	LES AJUSTEMENTS AU REGLEMENT ECRIT .....	31
3.5.1	<i>Actualisation des intitulés et définitions des destinations et sous-destinations .....</i>	31
3.5.2	<i>Correction de la formule de calcul relative au taux d'imperméabilisation .....</i>	35
3.5.3	<i>Ajustement du titre du chapitre relatif au stationnement .....</i>	35
3.5.4	<i>Evolution de la règle concernant l'habitat mobile .....</i>	36
3.5.5	<i>Evolution de la règle concernant les logements de fonction des exploitants agricoles .....</i>	36
3.5.6	<i>Evolution de la règle concernant le traitement des espaces libres .....</i>	39
3.5.7	<i>incidences sur l'environnement des ajustements apportés au règlement écrit .....</i>	39
3.6	BILAN DU SURFACES .....	40
<b>4</b>	<b>LIEN AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU ....</b>	<b>40</b>

<b>5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>41</b>
5.1 APPROCHE PAR OBJET .....	41
5.1.1 Secteur du Jarrier .....	41
5.1.2 SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE .....	42
5.1.3 Le secteur des équipements du bourg d'Anetz .....	43
5.1.4 Le secteur de l'Hôte Frère .....	43
5.1.5 LES AJUSTEMENTS AU REGLEMENT ECRIT .....	43
5.2 APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES .....	44
5.3 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	45
<b>6 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE.....</b>	<b>46</b>
6.1 SRADDET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE .....	46
6.2 SDAGE LOIRE BRETAGNE .....	47
6.3 SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE .....	48
6.4 PGRI LOIRE-BRETAGNE .....	48
6.5 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMPA .....	48
<b>7 INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>49</b>
<b>8 RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>49</b>
<b>9 ANNEXE : AVIS DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS .....</b>	<b>50</b>

## 1 CONTENU DU DOSSIER

La présente **Notice de présentation** correspond à la **Pièce 1/2**. Elle comprend :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.
- Une section spécifique présentant les objets de la procédure (éléments de contexte, évolutions envisagées au niveau des pièces réglementaires, analyse des incidences de l'évolution sur l'environnement) ;
- Le lien entre la présente procédure et le PADD ;
- L'Evaluation environnementale liée à la présente Modification ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement, dans une logique d'incidences cumulées ;
- L'articulation de la Modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées) ;
- Les indicateurs de suivi associés à la présente Modification.

Le Résumé non technique fait l'objet d'un dossier distinct, afin de faciliter son repérage par le public dans le cadre de l'enquête publique. **Il constitue la Pièce 2/2 du dossier.**

Les Pièces 1/2 et 2/2 seront annexées au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée, en tant que compléments au Rapport de présentation du PLU approuvé en 2019.

**NB :** les évolutions des pièces réglementaires sont présentées directement dans le présent dossier. Au moment de l'Approbation, ces évolutions seront reprises afin de générer des pièces réglementaires dans une version définitive.

## 2 PREAMBULE

### 2.1 CONTEXTE GENERAL

La Commune de Vair-sur-Loire présente une superficie totale de 51,73 km<sup>2</sup>. Elle est née de la fusion, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, des communes de Saint-Herblon et Anetz.

Les 4828 habitants (Insee 2021) résidant sur le territoire communal se trouvent principalement sur les bourgs historiques de Saint-Herblon et Anetz.

La commune de Vair-sur-Loire, dans le département de Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à une dizaine de kilomètres d'Ancenis, et à une cinquantaine de kilomètres de Nantes.

La commune de Vair-sur-Loire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une Modification simplifiée n°1 (approuvée le 7 juin 2021) et d'une Mise à jour des annexes (arrêté de mis à jour en date du 16 juin 2023).

**Après environ 5 ans de mise en application, la Commune de Vair-sur Loire souhaite faire évoluer son PLU.**

## 2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

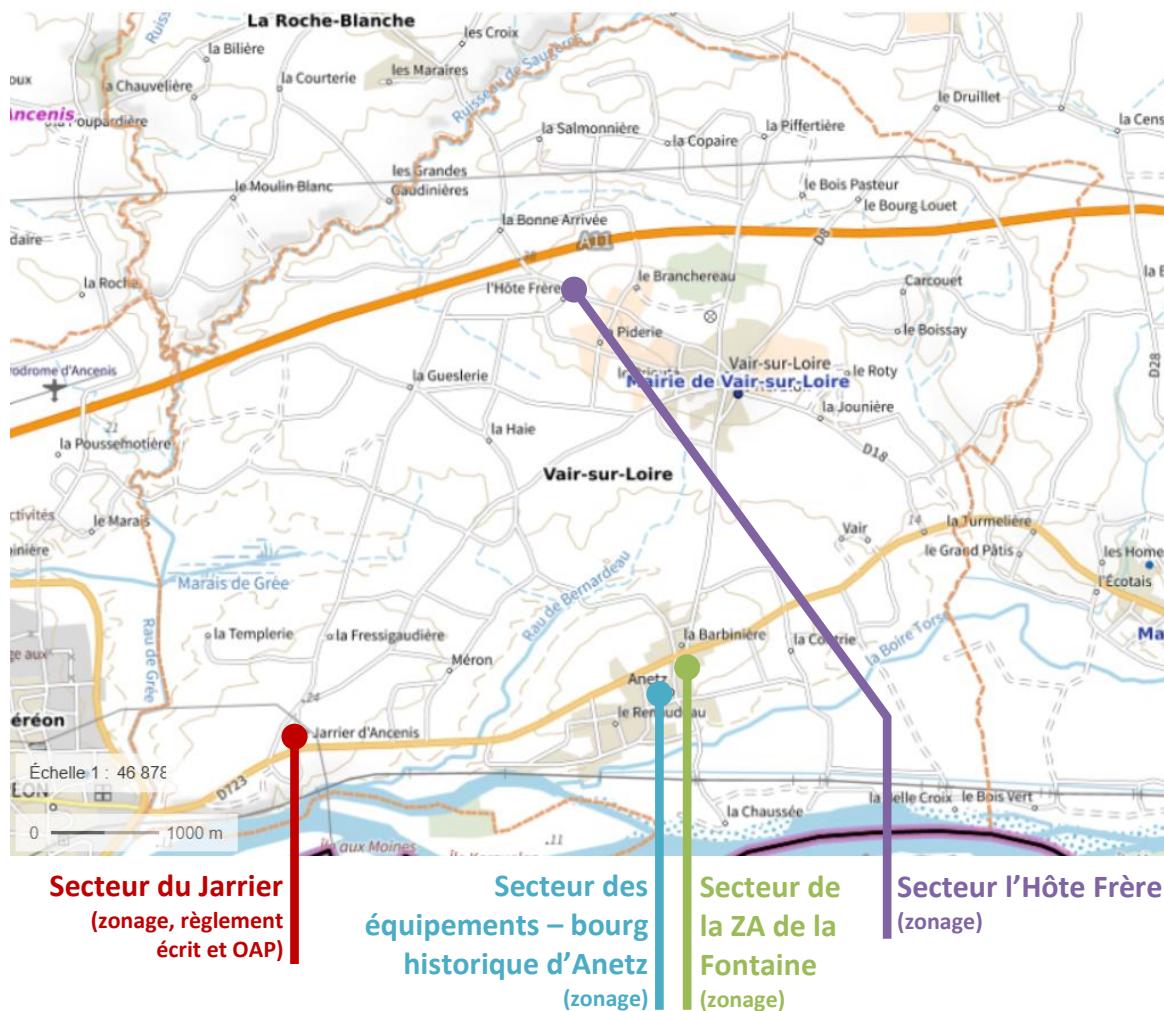
La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

- 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 ;
  - Ajout de protection concernant des zones humides et haies ;
  - 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

## 2.3 LA PROCEDURE

### 2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».*

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».*

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».*

**Il s'agit d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.**

Enfin, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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. »*

En ce sens, une délibération a été prise par le Conseil Municipal le 04 novembre 2024. **Les éléments de justification intégrés dans cette délibération sont repris dans le présent dossier.**

### **2.3.2 REMARQUE CONCERNANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le territoire communal de Vair-sur Loire est concerné par des **sites Natura 2000**.

Dans ce cas de figure, l'article R.104-12 stipule que (extrait) :

« *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

[...]

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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.*

[...] »

De ce fait, la modification du PLU de Vair-sur Loire est soumise à examen « au cas par cas *ad hoc* ». Elle fait donc l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale, qui dispose d'un délai de 2 mois pour signaler si la présente procédure est soumise à Evaluation environnementale.

La saisine de l'Autorité environnementale s'est effectuée dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme.

Par avis conforme n° PDL-000434 – KK AC du 20 février 2025, l'Autorité environnementale a rendu sa décision : la Modification n°1 du PLU de Vair-sur-Loire est soumise à Evaluation environnementale. Cet avis figure en annexe du présent dossier.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé, au vu de cet avis, à prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. Par délibération en date du 24 mars 2025, le Conseil Municipal a pris la décision de soumettre la procédure de Modification n°1 à Evaluation environnementale. Le présent dossier intègre cette donnée.

### 2.3.3 LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Démarche	Procédure
<b>Engagement de la procédure</b> <b>Montage du dossier</b> <b>Examen au cas par cas</b> 	<u>L.153-38 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Délibération du Conseil Municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation et exposant les évolutions envisagées</b> <u>R.104-12 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas</b>
<b>Retour de l'Autorité environnementale : dossier soumis à Evaluation environnementale</b> <b>Décision du Conseil Municipal relative à l'Evaluation environnementale</b> 	<u>R.104-33 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Décision du Conseil Municipal relative à l'Evaluation environnementale</b>
<b>Dossier prêt à être présenté pour Consultations et Enquête publique</b> 	/
<b>Consultation des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité environnementale</b> 	<u>L.153-40 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Notification du dossier aux PPA (consultation PPA)</b> <u>R.104-23 à R.104-25 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Saisine de l'Autorité environnementale au titre de l'Evaluation environnementale</b>
<b>Enquête publique (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur)</b> 	<u>L.153-41 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Enquête publique</b>
<b>Evolutions apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA et des résultats de l'enquête publique</b> 	<u>L.153-43 du Code de l'Urbanisme</u>
<b>Finalisation de la procédure : validation du dossier</b> 	<u>L.153-44 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Délibération du Conseil Municipal : Approbation de la Modification du PLU</b>

### 3 PORTÉE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les évolutions sont présentées ci-après. Elles sont regroupées par objets de la Modification.

Les éléments qui suivent reprennent les différents objets de la Modification. Pour chaque objet, on retrouve :

- Une présentation proportionnée des éléments de contexte ;
- Un exposé des évolutions à apporter aux pièces réglementaires ;
- Une analyse des incidences sur l'environnement, sachant qu'une section dédiée du présent dossier porte sur une approche en termes d'incidences cumulées (cf. section 5).

#### 3.1 LE SECTEUR DU JARRIER

##### 3.1.1 CONTEXTE GENERAL

Le PLU de 2019 a identifié, le long de la RD723, une zone 2AUe à vocation économique. Au sein de cette zone 2AUe, on distingue le secteur du Jarrier (extrémité ouest) et le secteur des Merceries (large partie est).

Cette zone 2AUe a été mise en place en lien avec la stratégie de développement économique de la COMPA. Elle comprend à la fois des activités économiques existantes (au niveau du secteur du Jarrier, à l'extrémité ouest), une pépinière, ainsi que quelques habitations diffuses au nord (secteur du Moulin Bézau). **L'ensemble a été classé en 2AUe dans le PLU de 2019 afin d'engager la perspective d'une mutation vers une vocation économique.**

##### Extrait du zonage

La zone 2AUe



La présente Modification porte uniquement sur le secteur du Jarrier, et ne vise pas à reconsidérer le périmètre global de la zone 2AUe.

Le secteur du Jarrier présente des activités économiques existantes (constructions et installations) :

- L'hôtel de la Loire (en pointillés jaune sur la carte ci-dessous)
- L'entreprise SAS Atelier Bodet (en pointillés violets)
- L'auto-école Vincent (en pointillés roses)

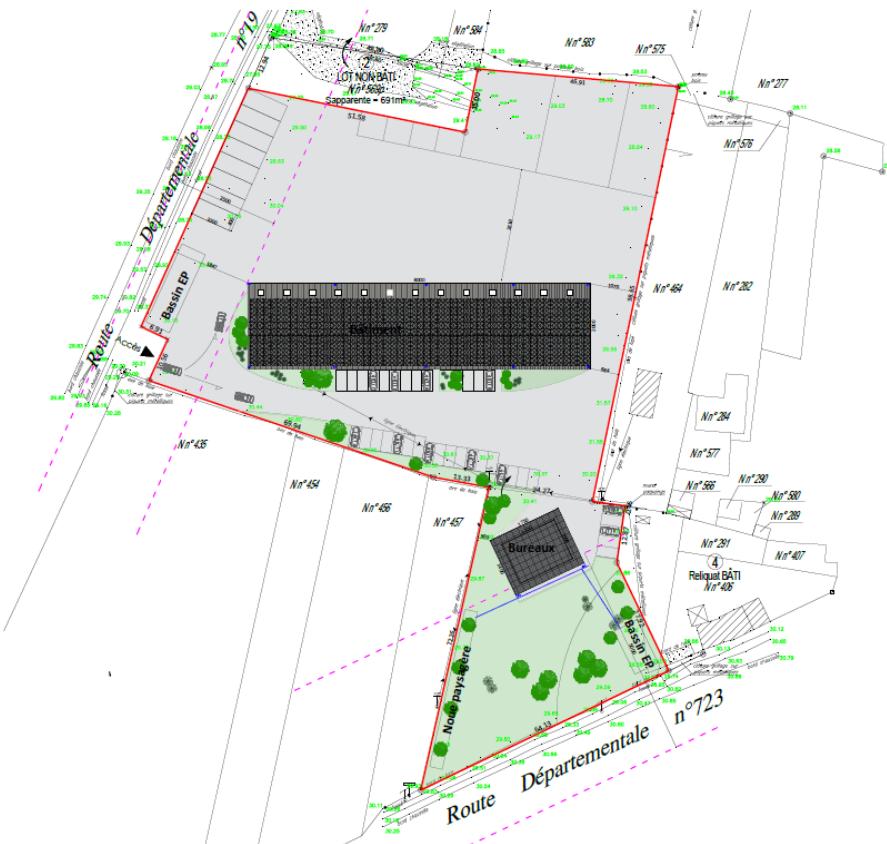
#### Le secteur du Jarrier



Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

En outre, entre ces entreprises, l'entreprise Dupin (parcellaire en pointillés bleus) a un projet de construction (cf. illustration ci-dessous). Ce projet porte en particulier sur la construction d'un atelier et de bureaux associés, l'entreprise étant spécialisée dans l'aménagement d'espaces extérieurs, pergolas, piscines, etc. Le bâtiment principal (1600 m<sup>2</sup> et 8 m au faîte) s'implanterait pour partie au niveau de la dalle d'un ancien bâtiment, aujourd'hui démolie (au niveau de la parcelle 0569). Il serait ainsi imbriqué de manière forte au sein du secteur et en retrait de la RD723, facilitant son insertion paysagère. De manière générale, les bâtiments resteraient en-dehors de la marge de recul vis-à-vis de la RD723. Concernant les alternatives d'implantation de cette activité sur le territoire communal, on peut relever que ce parcellaire intercalé entre plusieurs activités présente un intérêt certain dans la mesure où il ne présente aucun enjeu particulier (notamment

vis-à-vis des impacts sur l'agriculture, sur les paysages et sur la biodiversité) ; ainsi, aucun secteur à moindre enjeu ne pourrait se trouver sur le territoire communal.



Source : porteur de projet

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 m<sup>2</sup> 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). En ce sens, la Commune envisage l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Jarrier, avec le passage en zone 1AUe de la partie occupée par les activités économiques existantes, ainsi que la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et l'ajustement du règlement écrit.

### 3.1.2 IDENTIFICATION DES ENJEUX

#### 3.1.2.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

Le périmètre concerné par la présente Modification étant occupé par des activités existantes, il ne présente pas d'enjeux agricoles particuliers.

#### 3.1.2.2 ENJEUX ECOLOGIQUES

##### Vis-à-vis de Natura 2000

Le secteur du Jarrier se situe à environ 450 mètres au nord et 875 mètres à l'est des sites Natura suivants :

- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5212002 Directive Oiseaux ;
- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5200622 Directive Habitats.

Lors des investigations de terrain (cf. ci-après), aucun habitat caractéristique du site Natura 2000 n'a été repéré.

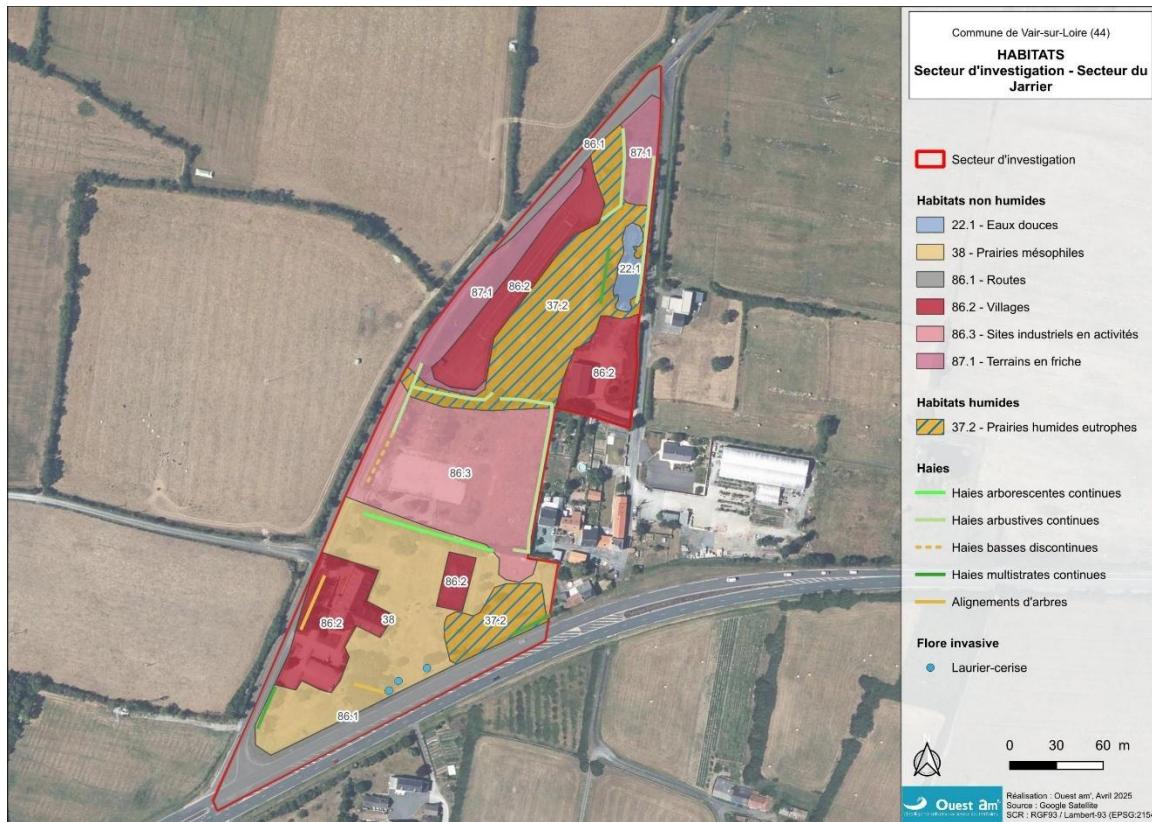
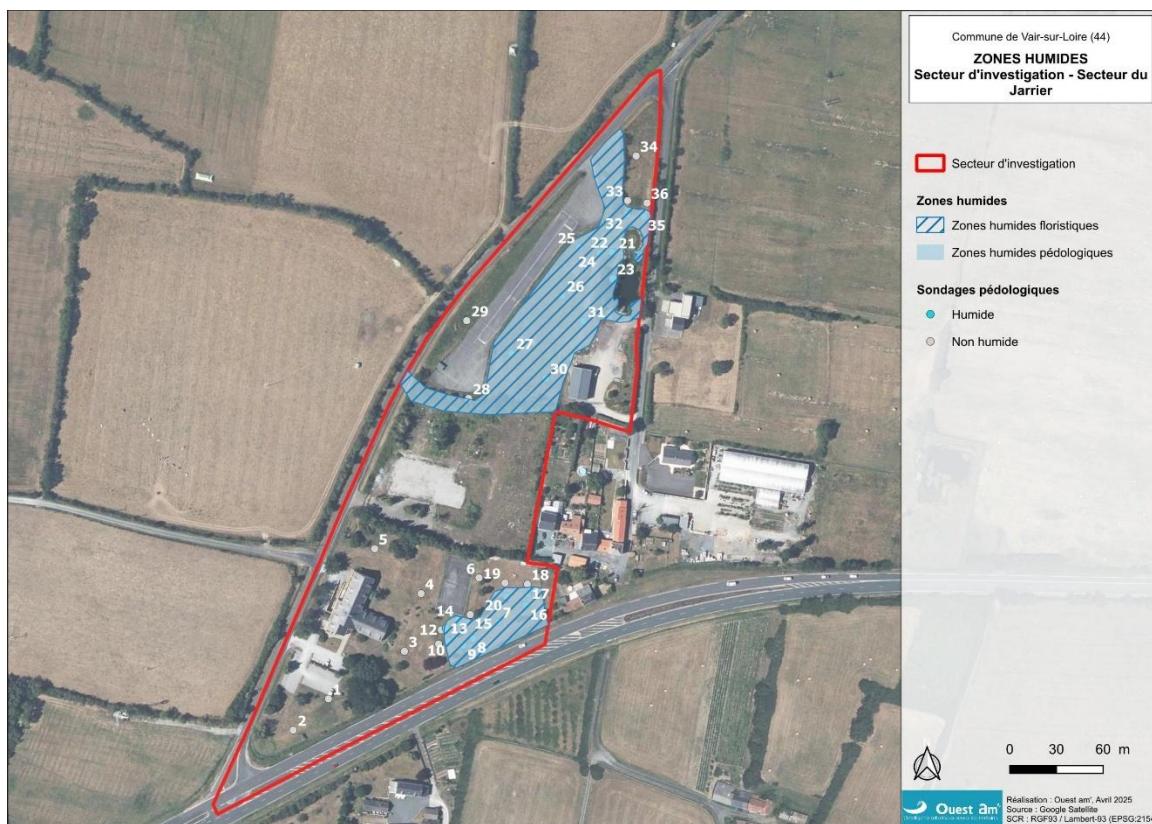
##### Investigations de terrain

Un passage sur site a été mené par un écologue (botaniste-pédologue), en mars 2025. Dans ce cadre, une analyse de l'ensemble du site a été effectuée, tant sur les habitats que sur la pédologie (à l'appui de sondages pédologiques réalisés selon un maillage fin). Les cartes de la page suivante rendent compte des observations effectuées.

Ces investigations de terrain ont permis de repérer que les éléments suivants sur le secteur du Jarrier :

Habitat	Eau douce, prairies humides eutrophes, prairie mésophile, friche et zones anthropiques
Flore	Présence d'espèces communes : Achillée millefeuille, Agrostide commun, Agrostide stolonifère, Brome, Caille-lait-blanc, Carotte sauvage, Chiendent rampant, Chêne pédonculé, Cirse commun, Crételle, Cyprès, Céraiste aggloméré, Epervière piloselle, Flouve odorante, Gaillet gratteron, Gouet, Géranium luisant, Géranium mollet, Houlque velue, Jonc épars, Lamier pourpre, Lierre terrestre, Luzerne tachée, Orchis mâle, Ortie dioïque, Oseille sauvage, Patience crépue, Picride fausse-vipérine, Pin maritime, Potentille rampante, Pâquerette, Pâturin annuel, Renoncule ficaire, Renoncule rampante, Renoncule âcre, Ronce, Pissenlit, Trèfle des prés, Trèfle rampant, Vulpin des prés, Véronique de Perse Présence de deux espèces invasives : le Laurier-cerise et le Laurier-sauce
Zone humide	Zones humides sur 9 836 m <sup>2</sup>
Faune	Faible potentialité d'accueil d'une faune patrimoniale ou protégée
Enjeux	<b>Faune</b> : Enjeu modéré pour les haies

Les recommandations issues de ces investigations portent sur l'enjeu de préservation des zones humides et l'importance de préservation des haies.



### 3.1.2.3 ENJEUX PAYSAGERS

Au regard de la localisation de la zone 2AUe le long de la RD723, son urbanisation présente des enjeux paysagers. Toutefois, sur le secteur du Jarrier, les activités sont déjà existantes, si bien que les enjeux sont relativement faibles. Ceux-ci sont d'autant plus limités qu'une marge de recul s'applique par rapport à l'axe de la RD723, pour autant que ces dispositions soient transposées dans le règlement de la zone 1AUe : « *50 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 723 – Cette distance est portée à 75 mètres sur les secteurs non urbanisés* » (cf. règlement de la zone 2AUe).

Le long des RD19 et RD112, les enjeux sont également limités par le règlement écrit, qui fixe un recul de « *25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie* ».

### 3.1.2.4 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le secteur du Jarrier n'étant pas raccordé à l'assainissement collectif, le traitement des eaux usées est assuré par des dispositifs autonomes. Il convient de relever que l'ouverture à l'urbanisation concerne essentiellement un secteur occupé par des entreprises existantes, et que le foncier encore disponible sera occupé par une nouvelle entreprise qui devra nécessairement disposer d'un système de traitement des eaux usées conforme.

## 3.1.3 EVOLUTIONS ENVISAGEES

Sur le secteur du Jarrier, il s'agit de procéder à une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe. Plus précisément, il s'agit d'une part de **faire passer une partie de la zone 2AUe en zone 1AUe**, et d'autre part de **créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée** (obligatoire pour toute zone 1AU).

### 3.1.3.1 JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation doit être justifiée au regard de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit d'exposer « 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 ». En ce sens, le Conseil Municipal a pris une délibération en date du 04 novembre 2024.

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 (le seul espace disponible étant concerné par le projet économique mentionné dans le cadre de l'évolution de la ZA de la Fontaine, cf. évolution présentée ci-après en section 3.3) ;
- Sur la ZA située sur le bourg de Saint-Herblon, quelques parcelles pourraient faire l'objet d'une densification (un périmètre d'environ 1500 m<sup>2</sup>, un périmètre d'environ 1800 m<sup>2</sup>, un périmètre d'environ 7700 m<sup>2</sup> et un périmètre d'environ 6800 m<sup>2</sup>). 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.

### 3.1.3.2 EVOLUTION DU PLU : ZONAGE ET OAP

Les extraits cartographiques présentés en page suivantes permettent à la fois de repérer précisément le périmètre concerné et de présenter l'OAP mise en place. Ils permettent de constater que l'ouverture à l'urbanisation porte uniquement sur le secteur déjà urbanisé du Jarrier correspondant à l'extrême ouest de la zone 2AUe, uniquement dans sa partie concernée par la présence d'activités existantes (le secteur d'habitat adjacent étant exclu au regard de l'orientation vers une vocation économique pour toute la zone 2AUe à terme), et non sur la totalité de la zone 2AUe.

Dans une logique d'intégration des enjeux écologiques identifiés par une phase de terrain (cf. ci-dessus), il s'agit de repérer :

- Sur le règlement graphique (zonage) :
  - Les zones humides inventoriées, afin de les protéger au même titre que les zones humides déjà identifiées dans le PLU ;
  - Les haies de plus fort intérêt, c'est-à-dire les « haies arborescentes continues », les « haies arbustives continues » et les « haies multistrates continues ». Elles sont ainsi protégées au même titre que les haies déjà identifiées dans le PLU ;
- Sur l'OAP :
  - Les zones humides inventoriées, afin de rappeler l'importance de leur préservation (leur protection étant déjà assurée par le biais du repérage sur le zonage) ;
  - Les haies de plus fort intérêt, afin de rappeler l'importance de leur préservation (leur protection étant déjà assurée par le biais du repérage sur le zonage) ;
  - La mare identifiée (qui ne relève pas des zones humides en tant que surface en eau), afin de fixer sa protection.

De manière complémentaire, il s'agit de **retirer l'emplacement réservé n°24**, sa localisation n'étant plus adéquate au regard des projets des entreprises existantes sur le Jarrier. De plus, le Département a indiqué que l'accès à la zone des Merceries se ferait plutôt un peu plus au nord, au carrefour des RD19 et RD112.

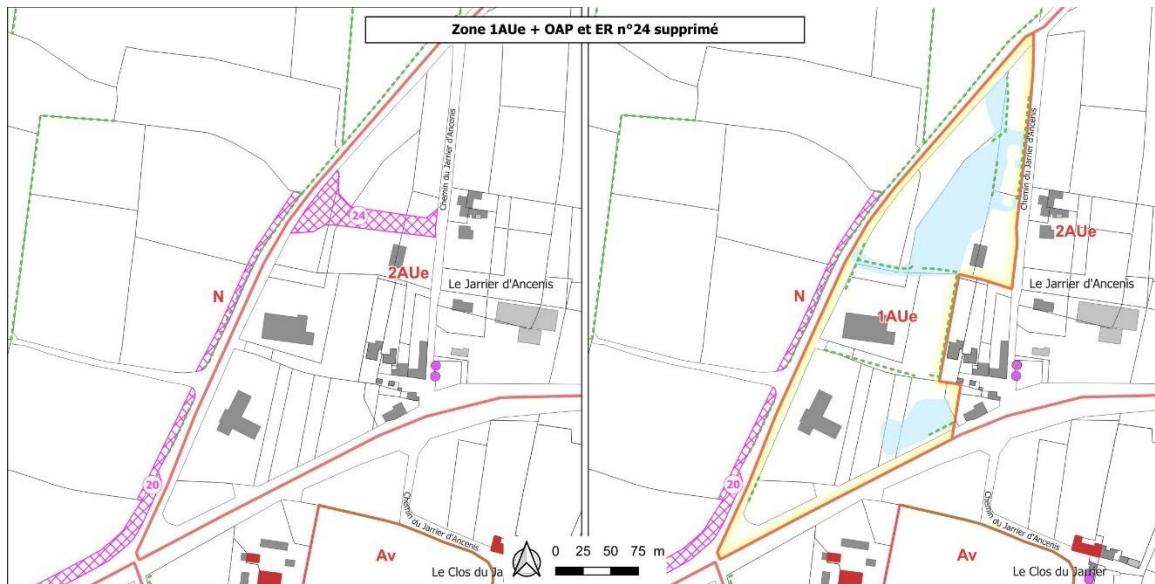
### Extrait du zonage

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**

**Ajout de haies protégées : + 567 mètres linéaires**

**Ajout de zones humides protégées : + 9836 m<sup>2</sup>**

## 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'AMÉNAGEMENT

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

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

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Protéger les zones humides, la mare et les haies d'intérêt ;
- 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.



### 3.1.3.3 EVOLUTION DU PLU : REGLEMENT ECRIT

Enfin, le règlement existant présente déjà un règlement écrit pour les zones 1AUe, qui s'appliquera alors également au secteur du Jarrier ainsi classé. **Seuls trois ajustements sont intégrés au règlement de la zone 1AUe.**

**Le premier ajustement vise à intégrer la marge de recul applicable dans le règlement de la zone 2AUe, de manière à ne pas réduire cette marge dans le cadre de la présente procédure** (une réduction de la marge de recul impliquerait une procédure de Révision allégée ou de Révision générale). A cet égard, l'article 3.2 / section 3.2.1, du règlement de la zone 1AUe est complété de la manière suivante (ajouts en couleur bleue) :

1AUe – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

#### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Les bâtiments\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* des voies\*,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement\*.

**De plus, au niveau du secteur du Jarrier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :**

**- Le long de la RD 723 : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 723 – Cette distance est portée à 75 mètres sur les secteurs non urbanisés**

**- Le long des RD 112 et RD 19 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

[...]

Dans la mesure où le Jarrier constitue un secteur urbanisé, une marge de 50 m s'applique.

**Le second ajustement vise à tenir compte de la nature des activités existantes, et en particulier l'hôtel-restaurant.** Dans la mesure où il s'agit uniquement de permettre la confortation de cette activité, sans autoriser de création d'une nouvelle activité de même nature en zone 1AUe (notamment sur le Jarrier), les articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUe sont ajustés à la marge (évolutions en bleu) :

## SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### 1AUE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

#### 1AUe – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites, les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes

- « Exploitation agricole ou forestière »\*,
- « Habitation »\*,
- « Restauration »\*, **sauf exceptions mentionnées à l'article 2**
- « Hébergement hôtelier et touristique »\*, **sauf exceptions mentionnées à l'article 2**
- « Cinéma »\*
- « Salle d'art et de spectacles »\*
- « Equipements sportifs »\*

- « Artisanat et commerce de détail »\* et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »\* sauf celles accessoires à une activité industrielle ou artisanale dans les conditions définies à l'article 2,

Sont également interdit **le changement de destination**\* si la nouvelle destination\* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

#### 1AUe – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

#### 1AUE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1AUe – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions**\* ayant les destinations\* et sous-destinations\* suivantes :

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »\*, « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »\*, « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »\* et « autres équipements recevant du public »\* aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
  - o qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.
- « Artisanat et Commerce de détail »\* et « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »\* à condition :
  - o qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom\*...) ;
  - o qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ou en continuité de la construction existante\*, dans la limite de 30 % de la surface de plancher\* du bâtiment d'activité existant\* initialement (avant extension\*).

**Sont admises les constructions ayant les destinations\* et sous-destinations\* suivantes :**

- « **Restauration** »\* et « **Hébergement hôtelier et touristique** »\*, s'il s'agit du **confortement d'une activité de restauration / d'hébergement hôtelier et touristique existante**.

## 1AUe – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles,
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage autorisée et installée sur l'unité foncière, dès lors que ladite activité comprend aussi bien la vente que la réparation de véhicules, à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

**Le troisième ajustement vise à tenir compte de l'absence d'assainissement collectif sur le secteur du Jarrier.** Cet élément conduit à ajuster l'article 8 du règlement écrit, afin que les constructions présentent un assainissement autonome adapté. Au sein de l'article 8, il s'agit d'ajuster la section 8.1.4 de la manière suivante (ajouts en couleur bleue) :

### 8.1.4. Assainissement

#### **8.1.4.1 En zone 1AUe (hors secteur du Jarrier)**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réaliser de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### **8.1.4.2 En zone 1AUe (sur le secteur du Jarrier)**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### 3.1.4 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La Modification du PLU vise à prendre en compte les activités existantes sur le secteur du Jarrier, **sans impact sur l'agriculture**. La capacité de densification reste modeste, et là aussi **sans impacts significatifs sur l'agriculture, ou encore sur les paysages** (espace enserré au sein des entreprises déjà existantes ; maintien de la marge de recul vis-à-vis des RD723, RD19 et RD112 par la transposition de la règle de la zone 2AUe dans le règlement de la zone 1AUe, impliquant la non-constructibilité au contact de ces axes départementaux). Du point de vue des mobilités, la priorité est clairement donnée à **la mobilisation des accès existants**, limitant à la fois les impacts sur les composantes naturelles (haies, mare, zones humides) et les risques du point de vue de la sécurité routière. Du point de vue des **eaux usées**, l'obligation d'un assainissement autonome conforme aux exigences de la réglementation en vigueur constitue un élément approprié. Enfin, les mesures de protection des zones humides, de la mare et des haies *via* le zonage et l'OAP mise en place garantissent **une prise en compte très satisfaisante des enjeux écologiques, dans une logique d'évitement des impacts** ; **par rapport au PLU actuel, qui ne protège pas ces éléments, la plus-value est majeure**.

Ainsi, les incidences de cette évolution sur l'environnement peuvent être considérées comme non notables sur l'agriculture ou les paysages, mais surtout comme très positives sur le plan écologique.

## 3.2 LE SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE

### 3.2.1 CONTEXTE GENERAL

La ZA de la Fontaine se trouve sur le bourg historique d'Anetz, en limite nord-est. Il est classé en zone Ue au PLU de 2019. La Modification du PLU concerne la partie de ce secteur, qui est notamment concerné par un périmètre d'attente de projet en vertu de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre recouvre à la fois plusieurs entreprises et un secteur à vocation économique localisé en cœur d'îlot.

Le rapport de présentation du PLU approuvé précise le motif d'identification de ce périmètre : « *En concertation avec la commune, la COMPA qui possède la compétence développement économique souhaite menée une étude sur les possibilités de densification de ce secteur afin de permettre le développement des entreprises en place, optimiser le foncier économique et limiter les extensions urbaines.* ».

En lien avec ces objectifs, la densification de ce cœur d'îlot par plusieurs entreprises est envisagée (Permis d'Aménager délivré le 18 décembre 2024) ; elle ne sera toutefois possible qu'avec la levée du périmètre d'attente de projet, au regard des règles attachées à ce périmètre.

#### 3.2.1.1 OCCUPATION DES SOLS & ENJEUX AGRICOLES

Le périmètre concerné par la présente Modification étant occupé par des activités existantes, il ne présente pas d'enjeux agricoles particuliers.

#### 3.2.1.2 ENJEUX ECOLOGIQUES

La ZA de la Fontaine se situe à un peu plus de 500 mètres au nord des sites Natura suivants :

- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5212002 Directive Oiseaux ;
- « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » - FR5200622 Directive Habitats.

La ZA se trouve enserrée dans le bourg historique d'Anetz, à l'opposé du site Natura 2000 par rapport au bourg. De surcroît, l'espace est quasi-intégralement occupé par des activités économiques. Ainsi, on peut estimer que les enjeux écologiques sont non significatifs.

### 3.2.1.3 ENJEUX RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La ZA de la Fontaine est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La station d'épuration est conforme en équipement et performance, et en capacité suffisante (charge de 1848 EH en entrée en 2022, pour une capacité nominale de 4600 EH).

## 3.2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

Deux évolutions sont envisagées sur la ZA de la Fontaine.

D'une part, **il s'agit de supprimer le périmètre d'attente de projet identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**, pour deux raisons :

- Un motif de régularisation : ce type de périmètre présente une validité de 5 ans à compter de l'Approbation du PLU, qui est intervenue le 16 décembre 2019. Il est donc caduc, et sa suppression permet de clarifier cet état de fait.
- Un motif de projet : un projet économique concernant plusieurs entreprises est engagé (Permis d'Aménager délivré le 18 décembre 2024), si bien qu'indépendamment du motif de régularisation du périmètre d'attente de projet, ce périmètre ne présente plus d'intérêt.

D'autre part, au sein de la zone Ue, un emplacement réservé n°21 a été identifié au PLU de 2019 : il visait le désenclavement du cœur d'îlot classé en zone Ue. Cet emplacement réservé n'a plus de raison d'être, dans la mesure où la question de l'accès à ce cœur d'îlot a été résolue par ailleurs (accès prévu par l'impasse de la Fontaine). **Il s'agit donc de supprimer l'emplacement réservé n°21.**

### Extrait du zonage

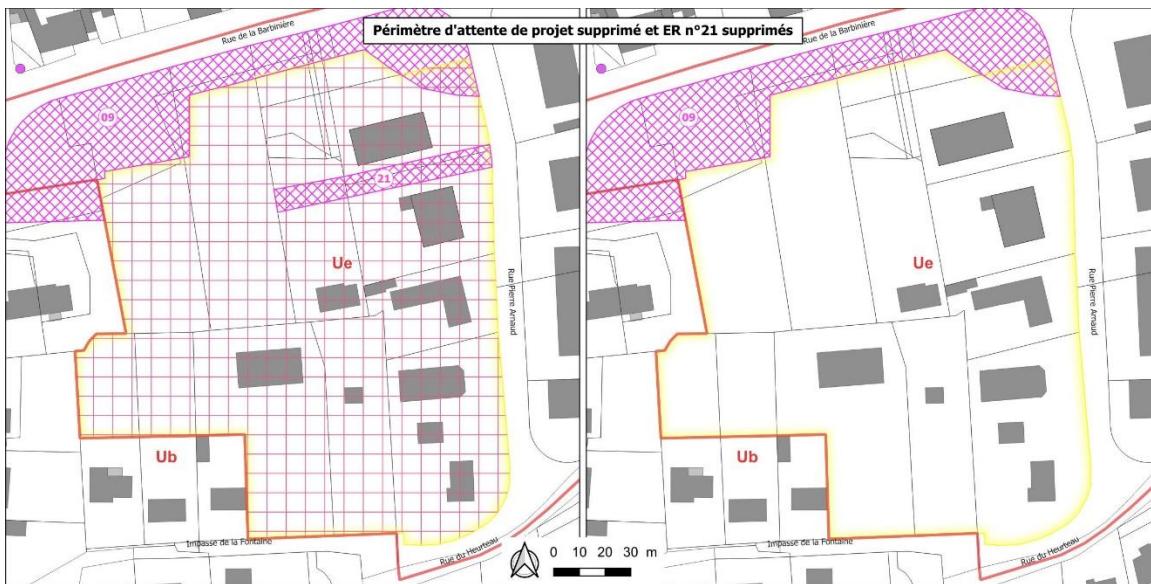
En hachures violettes et entouré en pointillés blancs, le périmètre d'attente de projet à supprimer. En blanc, l'ER n°21 à supprimer.



Source : PLU

### Extrait du zonage – évolution du PLU

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



### 3.2.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions envisagées ne présentent aucune d'incidence sur l'environnement.

## 3.3 LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D'ANETZ

### 3.3.1 CONTEXTE GENERAL

Sur le bourg d'Anetz, des équipements sont concentrés autour des terrains de sport. Dans une logique de confortation du pôle d'équipements, le PLU de 2019 a identifié des emplacements réservés.

### 3.3.2 EVOLUTION ENVISAGEE

**L'emplacement réservé n°1**, localisé près de la bibliothèque, a fait l'objet d'une acquisition par la Commune : il n'a donc plus d'intérêt. **Il s'agit donc de supprimer l'emplacement réservé n°1.**

Par ailleurs, **l'emplacement réservé n°6**, localisé au niveau de l'impasse des Sports, est actuellement dénommé « élargissement de voie », prévoyant ainsi la démolition des bâtiments existants (garages, cf. photo ci-contre) dès le PLU de 2019. A ce niveau, il s'agit :

- D'élargir cet emplacement réservé sur une partie des parcelles 1429-1431-1432-51 ;
- De modifier son objet en « élargissement de voie et constructions ».

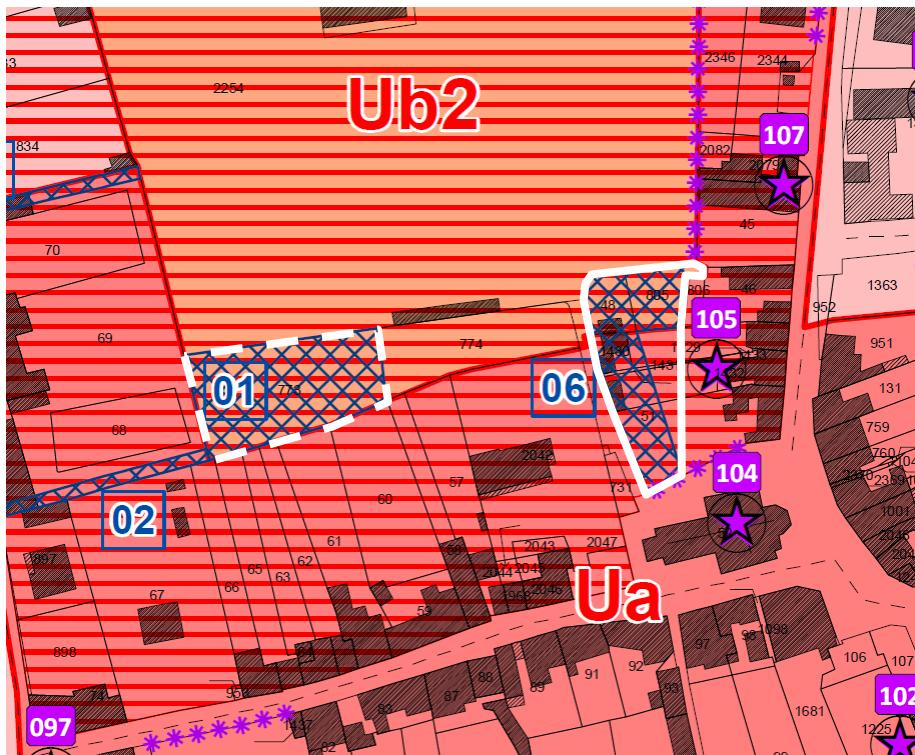


Cette seconde évolution s'inscrit dans le cadre du Plan-guide réalisé par la Commune.

## Extrait du zonage

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

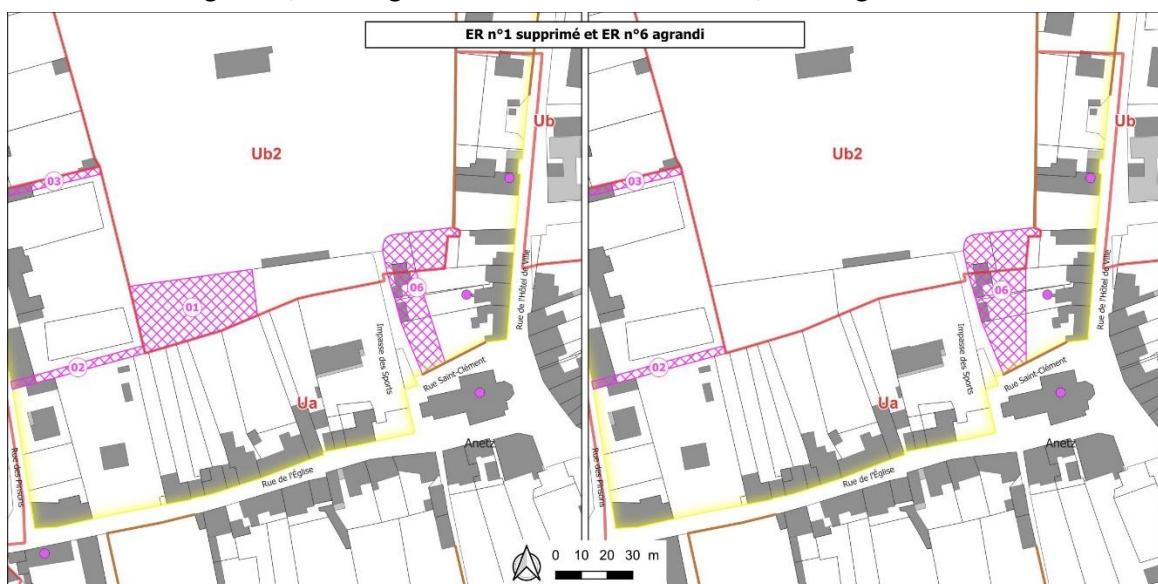
En trait continu blanc, à droite : nouveau périmètre de l'ER n°6.



Source : PLU

## Extrait du zonage – évolution du PLU

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



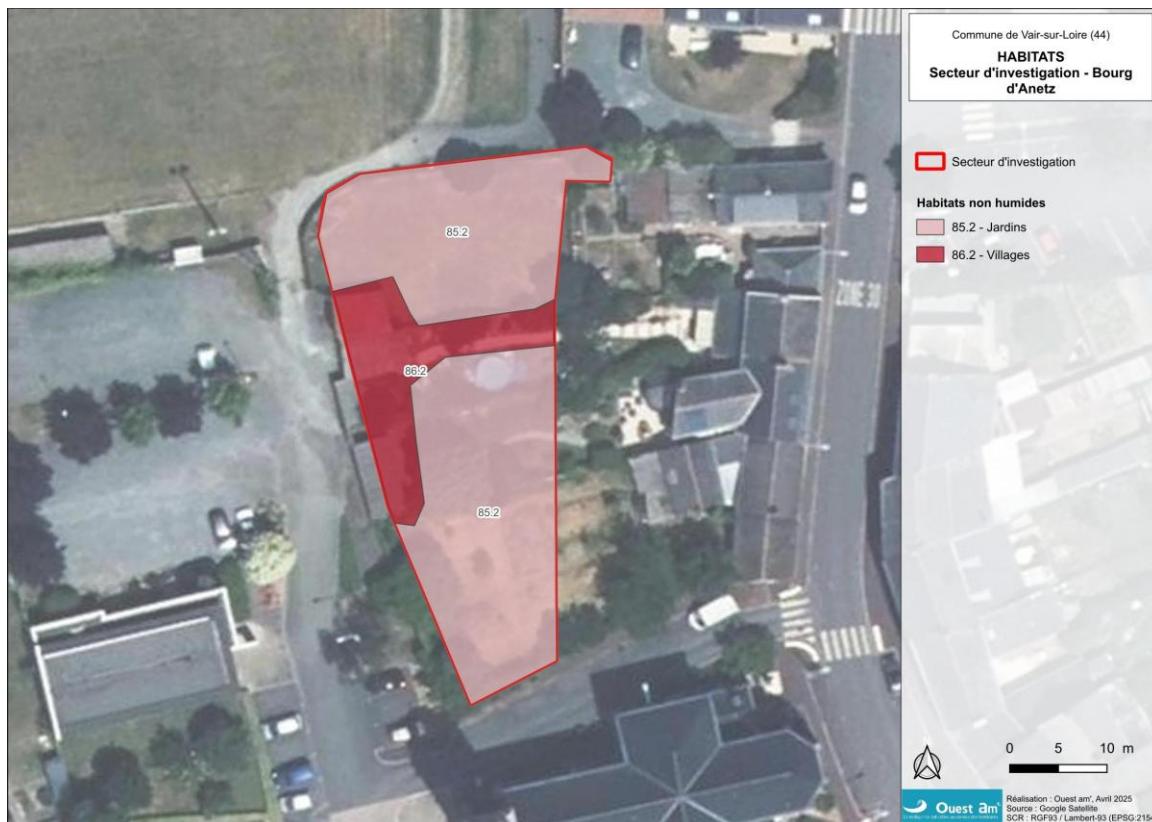
### 3.3.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Concernant l'emplacement réservé n°1, l'évolution envisagée ne présente aucune d'incidence sur l'environnement.

Concernant l'emplacement réservé n°6, dans la mesure où il s'agit d'élargir un emplacement réservé et en lien avec l'avis de l'Autorité environnementale au titre du « cas par cas », un passage sur site a été mené par un écologue en mars 2025. Dans la mesure où il s'agit de jardins privés, l'analyse a été effectuée depuis l'espace public. La carte de la page suivante rend compte des observations effectuées.

Ces investigations de terrain ont permis de repérer que les éléments suivants :

Habitat	Jardins et bâtis
Flore	Non évaluable (pas d'accès)
Zone humide	Non évaluable (pas d'accès)
Faune	Le muret présente une potentialité d'accueil pour le Lézard des murailles, une espèce protégée
Enjeux	<b>Faune</b> : Enjeu fort pour la partie basse du muret localisé le long de l'impasse des Sports (partie en pierres apparentes)





Le muret localisé le long de l'impasse des Sports

L'agrandissement de l'emplacement réservé porte sur un élargissement en profondeur sur des fonds de jardins. Le muret identifié est déjà compris dans l'emplacement réservé existant, de même que les deux garages. A cet égard, l'évolution du PLU ne vient pas porter d'atteinte nouvelle sur le plan de la biodiversité.

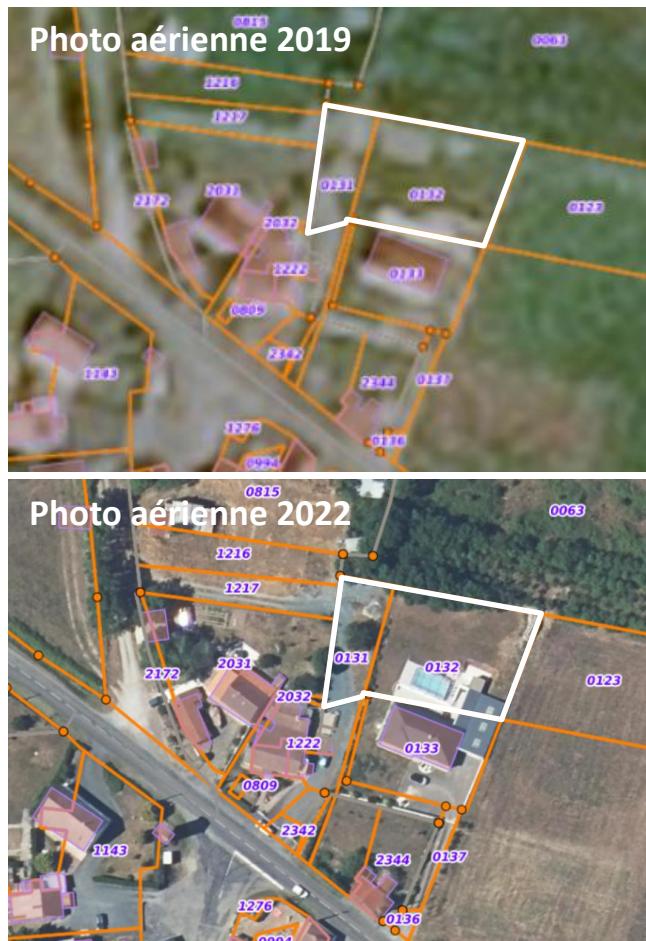
## 3.4 LE SECTEUR DE L'HOTE FRERE

### 3.4.1 CONTEXTE GENERAL

Le secteur de l'Hôte Frère correspond à un écart résidentiel, localisé au nord-ouest du bourg de Saint-Herblon. Il est essentiellement classé en zone A, et est bordé par un secteur Av (secteur agricole à vocation viticole) en frange est.

### 3.4.2 EVOLUTION ENVISAGEE

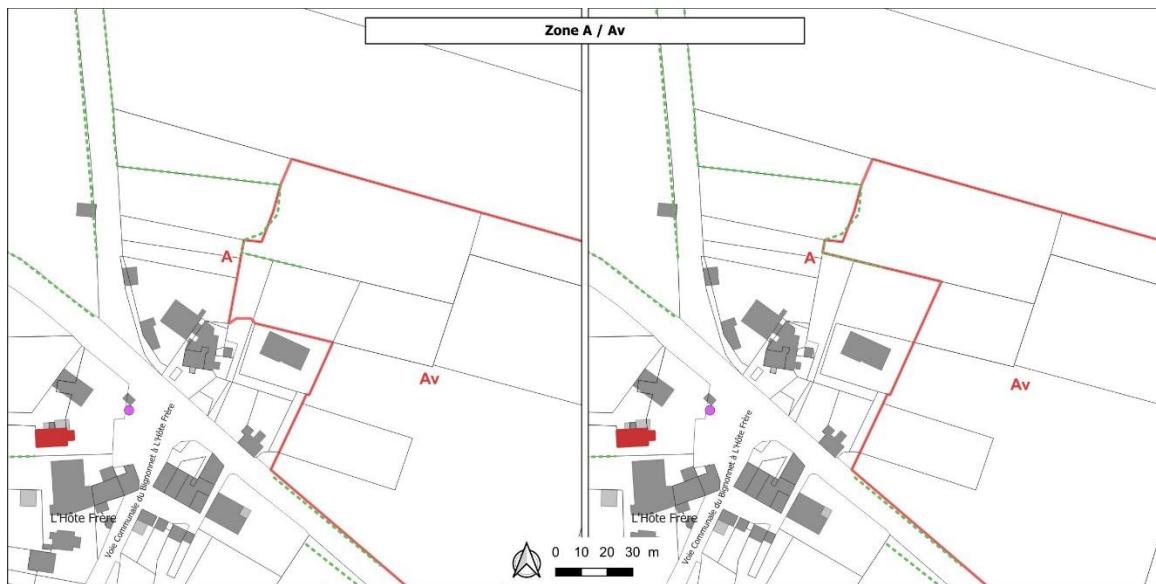
La délimitation entre la zone A et le secteur Av présente **une erreur matérielle** : en effet, deux parcelles auraient dû être classées en zone A au PLU de 2019, sur la base de leur occupation des sols, ainsi que le démontrent les photographies aériennes ci-dessous. Ces parcelles correspondent à **un jardin particulier, qui n'a pas vocation à être classé en zone Av**. Un classement en zone A apparaît plus approprié sur ce secteur localisé au niveau d'un hameau, en lien avec les dispositions de la Loi ALUR de 2014.



L'évolution de la limite entre la zone A et le secteur Av a fait l'objet d'une consultation préalable avec l'INAO, qui a confirmé que ce foncier n'a plus de vocation viticole : l'évolution est donc envisageable.

### Extrait du zonage – évolution du PLU

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



#### 3.4.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans la mesure où il s'agit de rectifier une erreur matérielle, l'évolution envisagée ne présente aucune d'incidence sur l'environnement.

## 3.5 LES AJUSTEMENTS AU REGLEMENT ECRIT

### 3.5.1 ACTUALISATION DES INTITULES ET DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. A cet égard, l'objectif est :

- D'actualiser l'intitulé de certaines destinations et sous-destinations (dans le lexique comme dans le corps du règlement écrit) ;
- D'actualiser les définitions comprises dans le lexique du règlement écrit.

Cette actualisation implique également d'insérer, dans le corps de règlement, la nouvelle sous-destination « lieux de culte » qui était antérieurement comprise dans la sous-destination « Autres équipements recevant du public ». De ce fait, cette insertion se fait dans chaque zone du PLU en concordance avec les règles actuelles concernant la sous-destination « Autres équipements recevant du public », afin de ne pas modifier la portée du règlement écrit.

Par rapport au règlement actuel, seule la nouvelle sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » prévue par l'arrêté du 22 mars 2023 ne fait pas l'objet d'une insertion dans le règlement écrit : en effet, l'enjeu n'est pas significatif sur le territoire communal.

Intitulé des destinations et sous-destinations à actualiser	
Ancien intitulé (avec mention des éléments supprimés)	Nouvel intitulé (avec mention des éléments ajoutés)
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Activité de service <b>avec</b> l'accueil d'une clientèle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres activités des secteurs <b> primaire</b> , secondaire ou tertiaire

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
EXPLOITATION AGRICOLE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au <b>logement</b> du matériel, <b>des animaux et des récoltes</b> . Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.	EXPLOITATION AGRICOLE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au <b>stockage</b> du matériel, <b>des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme</b> . Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
<p>ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL : cette sous-destination recouvre les constructions <b>commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</b></p> <p>Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.</p> <p>Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.</p>	<p>ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL : cette sous-destination recouvre les constructions <b>destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</b></p> <p>Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.</p> <p>Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.</p>
<p>RESTAURATION : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte <b>à la vente directe pour une clientèle commerciale.</b></p>	<p>RESTAURATION : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration <b>sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</b></p>
<p>ACTIVITES DE SERVICES <b>OU S'EFFECTUENT</b> L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>ACTIVITES DE SERVICES <b>AVEC</b> L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services <b>notamment médicaux</b> et accessoirement la présentation de biens.</p>
<p>LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. <b>Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</b> Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. <b>Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.</b> Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment <b>les lieux de culte</b> , les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes <b>et</b> les aires d'accueil des gens du voyage.
/	<b>LIEUX DE CULTE</b> : Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
INDUSTRIE : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive <b>et manufacturière</b> du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.	INDUSTRIE : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle <b>et manufacturière</b> du secteur secondaire ainsi que les constructions <b>destinées aux activités</b> artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
ENTREPOT : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens <b>ou à la logistique</b> . Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.	ENTREPOT : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage <b>ou à l'entreposage</b> des biens <b>sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données</b> . Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Définitions de sous-destinations à actualiser	
Ancienne définition (avec mention des éléments supprimés)	Nouvelle définition (avec mention des éléments ajoutés)
BUREAU : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.	BUREAU : cette sous-destination recouvre les constructions <b>fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</b> , destinées <b>notamment</b> aux activités de direction, <b>de communication</b> et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires <b>et également des administrations publiques et assimilées</b> . C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination «bureau » des sous-destinations «artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.

### 3.5.2 CORRECTION DE LA FORMULE DE CALCUL RELATIVE AU TAUX D'IMPERMEABILISATION

Dans les Dispositions générales du règlement écrit, le chapitre 4 relatif aux obligations en matière de surfaces non imperméabilisées présente un calcul, qui vise à déterminer le taux d'imperméabilisation (Ti).

Le service instructeur de la COMPA a relevé que la formule présente une coquille. Dans le règlement du PLU, la formule est ainsi présentée :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Il s'agit de la faire évoluer en retirant le « non » :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

### 3.5.3 AJUSTEMENT DU TITRE DU CHAPITRE RELATIF AU STATIONNEMENT

Dans les Dispositions générales du règlement écrit, le chapitre 5 relatif au stationnement est intitulé « OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU ». Or, il porte non seulement sur les zones U et AU, mais aussi sur les zones A et N.

Il s'agit donc de le renommer : « OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS ».

### 3.5.4 EVOLUTION DE LA REGLE CONCERNANT L'HABITAT MOBILE

Le règlement écrit actuel interdit les résidences mobiles constituant l'habitat permanente de leurs utilisateurs, en particulier dans les zones urbaines à vocation résidentielle. Or, le Code de l'Urbanisme pose le principe de satisfaction des besoins de l'ensemble des modes d'habitat sans discrimination (article L.101-2). Par conséquent, l'interdiction des résidences mobiles dans l'ensemble des zones constructibles doit faire l'objet d'un ajustement, d'autant plus lorsque la destination « habitation » y est autorisée.

Ainsi, il s'agit de modifier les articles 1.2 des zones U et AU à vocation résidentielle, de la manière suivante (évolution en bleu) :

#### 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur **ou pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanente de leurs utilisateurs**,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Cette évolution concerne précisément les zones Ua, Ub et 1AU.

### 3.5.5 EVOLUTION DE LA REGLE CONCERNANT LES LOGEMENTS DE FONCTION DES EXPLOITANTS AGRICOLES

Dans le règlement écrit relatif à la zone agricole A, des dispositions spécifiques réglementent les modalités d'implantation des logements de fonction agricoles.

Concernant l'implantation du logement de fonction à proximité des bâtiments de l'exploitation, le service instructeur de la COMPA a relevé une incohérence entre le texte du règlement écrit et le schéma qui l'accompagne : le texte fixe une implantation du bâtiment « à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation », tandis que le schéma propose un « périmètre de 50 mètres maximum autour des bâtiments principaux » et mentionne le principe d'une construction « à moins de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ». Il s'agit de rectifier cette incohérence en modifiant la légende du schéma, de manière à préciser que les 50 mètres s'appliquent non comme un périmètre dans lequel doit se trouver le logement de fonction, mais **de façade à façade** entre le bâti agricole et le logement de fonction. **Cet élément de clarification d'une règle déjà énoncée par le PLU est sans incidence au titre de l'Evaluation environnementale (que ce soit en termes d'impacts agricoles, ou encore de consommation d'espace).**

Complémentairement, concernant l'implantation du logement de fonction en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, la règle d'une « bande de constructibilité de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement » des voies et emprises publiques apparaît restrictive en cas d'élément protégé localisé le long des voies et emprises publiques. Il s'agit d'ajuster la règle en permettant également une implantation dans une bande de constructibilité

« élargie à 30 mètres en cas d'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, présent à proximité de l'alignement ». Cet ajustement est à apporter tant au corps du règlement écrit qu'au schéma. **Il favorise la prise en compte des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, généralement des haies, ce qui constitue une incidence positive du point de vue des paysages et de la biodiversité.**

Le texte du règlement écrit est modifié de la manière suivante :

**A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

**A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

[...]

**Dans la zone A et les secteurs Ae et Ah**

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

[...]

✓ lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole :

- habitations\* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\* agricole) ainsi que **le changement de destination\* et l'extension\* d'un bâtiment agricole en habitation\* nécessaire à l'exploitation agricole\*** (logement de fonction\* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles soient liées à des bâtiments\* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,

o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

o en cas de nouveaux bâtiments\*, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;

- en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;

- en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés 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. **Cette bande est élargie à 30 mètres maximum en cas d'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, présent à proximité de l'alignement.**

o en cas de changement de destination\*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;

o qu'il soit édifié un seul logement de fonction\* par exploitant agricole ; pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.

Le schéma du règlement écrit est modifié de la manière suivante :

### Schéma avant modification

<b>Implantation du logement de fonction</b>	
<p>Nouvelle construction à moins de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ou changement de destination d'un bâtiment localisé à proximité de l'exploitation</p> <p><b>OU</b></p> <p>Nouvelle construction en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche (hameau, village, agglomération)</p>	
<p><b>Implantation préférable</b></p> <p><b>Changement de destination possible</b></p> <p><b>bâtiments principaux de l'exploitation</b> = bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions</p> <p><b>périmètre de 50 mètres maximum</b> autour des bâtiments principaux</p>	<p><b>Implantation préférable</b></p> <p><b>20 mètres maximum</b></p> <p><b>bande de constructibilité de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement</b></p> <p><b>Hameau</b> = secteur d'habitat relativement modeste qui regroupe plusieurs constructions</p>

### Schéma après modification

<b>Implantation du logement de fonction</b>	
<p>Nouvelle construction à moins de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ou changement de destination d'un bâtiment localisé à proximité de l'exploitation</p> <p><b>OU</b></p> <p>Nouvelle construction en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche (hameau, village, agglomération)</p>	
<p><b>Implantation préférable</b></p> <p><b>Changement de destination possible</b></p> <p><b>bâtiments principaux de l'exploitation</b> = bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions</p> <p><b>Nouvelle construction à moins de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (de façade à façade)</b></p>	<p><b>Implantation préférable</b></p> <p><b>20 mètres maximum</b></p> <p><b>bande de constructibilité de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement, élargie à 30 mètres en cas d'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, présent à proximité de l'alignement</b></p> <p><b>Hameau</b> = secteur d'habitat relativement modeste qui regroupe plusieurs constructions</p>

### **3.5.6 EVOLUTION DE LA REGLE CONCERNANT LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES**

Dans le règlement écrit, l'article 5.1 des zones A et N présente des dispositions particulières concernant le traitement des espaces libres, en particulier concernant les eaux pluviales, et plus spécifiquement concernant la limitation de l'imperméabilisation.

Suite à une décision récente d'annulation du Tribunal Administratif sur une autorisation du droit des sols prise par une commune de la COMPA, disposant de dispositions similaires, il s'agit d'ajuster le règlement écrit :

- En précisant que la règle s'applique aux circulations « hors voiries communes » ;
- En précisant que la règle s'applique à l'échelle de l'aire de stationnement « privative », et ne concerne donc pas les aires de stationnement collectives.

Le règlement écrit des zones A et N évoluerait donc de la manière suivante, au niveau de l'article 5.1 (évolutions en **bleu**) :

« Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, **hors voiries communes**, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement **privative**, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre /pierres ... »

### **3.5.7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES AJUSTEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT**

Les ajustements apportés au règlement écrit ne présentent pas d'incidences significatives sur l'environnement.

## 3.6 BILAN DU SURFACES

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les évolutions de zonage liées à la présente procédure :

	Avant Modification	Après Modification	Différentiel
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>189,37</b>	<b>189,37</b>	<b>0,00</b>
Ua	6,95	6,95	0,00
Ub	136,43	136,43	0,00
Ub1	3,73	3,73	0,00
Ub2	2,21	2,21	0,00
Ue	30,96	30,96	0,00
Ui	9,09	9,09	0,00
<b>ZONES A URBANISER</b>	<b>64,79</b>	<b>64,79</b>	<b>0,00</b>
1AU	6,76	6,76	0,00
1AUe	0,62	5,56	4,94
2AU	6,98	6,98	0,00
2AUe	50,43	45,49	-4,94
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>2 971,40</b>	<b>2 971,40</b>	<b>0,00</b>
A	2 838,39	2 838,50	0,11
Ae	1,58	1,58	0,00
Ah	9,34	9,34	0,00
Av	122,09	121,98	-0,11
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>1 700,07</b>	<b>1 700,07</b>	<b>0,00</b>
N	741,32	741,32	0,00
Ne	0,16	0,16	0,00
Ne1	2,69	2,69	0,00
Nf	43,30	43,30	0,00
NI	2,93	2,93	0,00
NI1	4,33	4,33	0,00
Nn	904,71	904,71	0,00
Ns	0,63	0,63	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4 925,62</b>	<b>4 925,62</b>	<b>0,00</b>

Il permet de constater que la Modification ne bouleverse pas les équilibres du PLU.

A cela s'ajoute un renforcement de la protection des haies (+ 567 mètres linéaires identifiés sur le secteur du Jarrier) et des zones humides (+ 9836 m<sup>2</sup> identifiés sur le secteur du Jarrier).

## 4 LIEN AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU.

A cet égard, on peut en particulier relever que le PADD prévoir explicitement d'« *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* » (cf. objectif 2 de l'orientation 2 du PADD). L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Jarrier vise à permettre ce développement.

## 5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L’Evaluation environnementale repose sur la mise en exergue d’une dizaine de thématiques. Elle est déployée sous deux angles : une approche « par objet » (section 5.1) et une approche en termes d’incidences cumulées (section 5.2).

### 5.1 APPROCHE PAR OBJET

#### 5.1.1 SECTEUR DU JARRIER

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Ouverture à l’urbanisation (zonage) Mise en place d’une OAP Ajustement du règlement écrit	<b>ENJEU PAYSAGER</b> Enjeu faible : marge de recul existante vis-à-vis des RD723, RD19 et RD112	<b>MESURES D’EVITEMENT</b> Règlement écrit : maintien de la marge de recul vis-à-vis des RD723, RD19 et RD112 par la transposition de la règle de la zone 2AUe dans le règlement de la zone 1AUe, impliquant la non-constructibilité au contact de ces axes départementaux. <b>Bilan des mesures d’évitement</b> : absence d’incidences notables négatives (maintien de la règle actuelle du PLU).  <b>MESURES DE REDUCTION</b> Sans objet, la mesure d’évitement permettant d’aboutir à une absence d’incidences notables négatives.  <b>MESURES DE COMPENSATION</b> Sans objet, en l’absence d’incidences résiduelles.
	<b>ENJEU ECOLOGIQUE</b> Enjeu fort : présence de zones humides, d’une mare, de haies d’intérêt	<b>MESURES D’EVITEMENT</b> Zonage : protection des zones humides et haies d’intérêt, avec par conséquent une application du règlement écrit déjà existant. OAP : protection des zones humides, de la mare et des haies d’intérêt. <b>Bilan des mesures d’évitement</b> : absence d’incidences notables négatives, incidences très positives (protection d’éléments qui ne le sont pas dans le PLU actuellement en vigueur).  <b>MESURES DE REDUCTION</b> Sans objet, les mesures d’évitement permettant d’aboutir à une absence d’incidences notables négatives.  <b>MESURES DE COMPENSATION</b> Sans objet, en l’absence d’incidences résiduelles.

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Ouverture à l'urbanisation (zonage) Mise en place d'une OAP Ajustement du règlement écrit (suite)	<b>ENJEU HYDRAULIQUE</b> <b>Enjeu fort : absence d'assainissement collectif</b>	<p><b>MESURES D'EVITEMENT</b> Règlement écrit : obligation de disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, permettant d'éviter les impacts sur le milieu récepteur.</p> <p><b>MESURES DE REDUCTION</b> Sans objet, la mesure d'évitement permettant d'aboutir à une absence d'incidences notables négatives.</p> <p><b>MESURES DE COMPENSATION</b> Sans objet, en l'absence d'incidences résiduelles.</p>

### 5.1.2 SECTEUR DE LA ZA DE LA FONTAINE

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Suppression d'un périmètre d'attente de projet (zonage) Suppression d'un emplacement réservé initialement dédié au désenclavement d'un cœur d'îlot (zonage)	<b>ABSENCE D'ENJEU :</b> la suppression du périmètre d'attente se fait en particulier pour motif de régularisation (caducité depuis le 16 décembre 2024), la suppression de l'emplacement réservé se fait dans la mesure où une autre solution de désenclavement du cœur d'îlot a été trouvée.	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

### 5.1.3 LE SECTEUR DES EQUIPEMENTS DU BOURG D'ANETZ

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Suppression d'un emplacement réservé n°1 (zonage)	<b>ABSENCE D'ENJEU</b>	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.
Agrandissement d'un emplacement réservé n°6 dédié à un « élargissement de voie » + ajustement de sa vocation en «élargissement de voie et constructions »	<b>ENJEU</b> : potentiel au niveau du mur en pierres le long de l'avenue des Sports + au niveau de la démolition des deux garages.	Le muret comme les deux garages se trouvent déjà dans l'emplacement réservé n°6 inscrit au PLU de 2019. Ainsi, l'agrandissement de l'emplacement réservé en profondeur (sur des fonds de jardins) ne vient pas porter d'atteinte nouvelle sur le plan de la biodiversité.

### 5.1.4 LE SECTEUR DE L'HOTE FRERE

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Ajustement de la limite entre une zone A (étendue) et un secteur Av (diminué)	<b>ABSENCE D'ENJEU</b> : l'ajustement du zonage relève de la prise en compte d'une erreur matérielle.	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

### 5.1.5 LES AJUSTEMENTS AU REGLEMENT ECRIT

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Actualisation des intitulés et définitions des destinations et sous-destinations	<b>ABSENCE D'ENJEU</b>	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.
Correction de la formule de calcul relative au taux d'imperméabilisation	<b>ABSENCE D'ENJEU</b> : correction d'une coquille dans une formule	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.
Ajustement du titre du chapitre relatif au stationnement	<b>ABSENCE D'ENJEU</b>	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.
Evolution de la règle concernant l'habitat mobile	<b>ABSENCE D'ENJEU</b> au titre de l'Evaluation environnementale	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Evolutions projetées	Enjeux identifiés	Démarche ERC & caractérisation des incidences
Evolution de la règle concernant les logements de fonction des exploitants agricoles : mise en cohérence de la règle de distance entre bâtiment agricole et logement de fonction	<b>ABSENCE D'ENJEU</b> puisque l'évolution concerne un ajustement au niveau du schéma explicatif (avec maintien de la règle écrite)	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.
Evolution de la règle concernant les logements de fonction des exploitants agricoles : règle d'implantation des logements de fonction par rapport aux voies	<b>ENJEU ECOLOGIQUE ET PAYSAGER</b> : règle différenciée en présence d'un élément protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	L'assouplissement de la règle (bande de constructibilité élargie à 30 m en présence d'un élément protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, plutôt que 20 m) permet de mieux prendre en compte la présence de haies : meilleure prise en compte des enjeux écologiques et paysagers, ce qui constitue une <b>incidence positive</b> .
Evolution de la règle concernant le traitement des espaces libres	<b>ABSENCE D'ENJEU</b> au titre de l'Evaluation environnementale	En l'absence d'enjeu, il n'est pas nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

## 5.2 APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

L'analyse des incidences sur l'environnement a été menée par objets de la Modification, au fur et à mesure de leur présentation (cf. partie 3) ; elle a été synthétisée dans la section précédente (cf. section 5.1).

Le tableau suivant synthétise l'analyse qui a été opérée, de manière à formuler une évaluation globale (dans une logique d'incidences cumulées).

Thématiques	Modalités d'intégration dans le cadre de la Modification du PLU
Sols & sous-sols / réduction de la consommation d'espace	Absence d'enjeu : sur le Jarrier en particulier, le périmètre à ouvrir à l'urbanisation correspond à un périmètre déjà occupé par des activités économiques existantes, tandis que les autres objets de la procédure ne présentent pas d'enjeu à ce titre.
Sols & sous-sols / impacts sur l'agriculture	Absence d'enjeu.

Thématiques	Modalités d'intégration dans le cadre de la Modification du PLU
Milieux naturels & biodiversité	Mise en place de mesures d'évitement des impacts sur le secteur du Jarrier (protection des zones humides, mare et haies d'intérêt au niveau du zonage / OAP), induisant par voie de conséquence des incidences positives par rapport au PLU actuellement en vigueur. Absence d'enjeu significatif par ailleurs (considérant que l agrandissement de l emplacement réservé n°6, sur le secteur des équipements sportifs du bourg d Anetz, ne vient pas porter d atteinte nouvelle sur le plan de la biodiversité).
Cycle de l'eau	Absence d'incidences au plan de l assainissement des eaux usées (du fait de la mise en place d une mesure d évitement appropriée sur le secteur du Jarrier) et au plan de la capacité en eau potable, impliquant l absence de mesures de réduction-compensation.
Paysages & patrimoine	Absence d'incidences négatives sur le secteur à ouvrir à l urbanisation, en lien avec le maintien des règles de recul vis à vis du réseau départemental. Les autres objets ne présentent pas d enjeu concernant cette thématique.
Qualité de l'air	Absence d'enjeu.
Emissions de GES	Absence d'enjeu.
Energie	Absence d'enjeu.
Déchets	Absence d'enjeu.
Risques naturels	Absence d'enjeu.
Risques technologiques	Absence d'enjeu.
Nuisances sonores	Absence d'enjeu significatif : le périmètre à ouvrir à l urbanisation correspond à un périmètre déjà occupé par des activités économiques existantes, et est à vocation économique (pas de possibilité de créer de nouveaux logements à proximité de la RD723 notamment).

**Dans un raisonnement en termes d'incidences cumulées, on peut considérer que l'évolution du PLU ne présente pas d'incidences notables négatives sur l'environnement. Elle présente par ailleurs une incidence positive au titre de la thématique « Milieux naturels & biodiversité », avec la protection complémentaire de haies et zones humides.**

### 5.3 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure n entraîne pas d évolution significative des conclusions relatives à l analyse des incidences sur l environnement menée dans le cadre de la Révision générale du PLU approuvée en 2019.

L Evaluation environnementale relative à la procédure de Modification peut donc être conclue à ce stade.

## 6 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

NB : les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien ou des documents supra-communaux plus récents au regard de la date d'Approbation du PLU (16 décembre 2019).

### 6.1 SRADDET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillissement et croissance de la population
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et leur éventuelle interconnexion avec la présente Modification :

Règles du SRADDET	Interconnexion avec la Modification du PLU
<b>AMÉNAGEMENT &amp; ÉGALITÉ DES TERRITOIRES</b>	
Revitalisation des centralités	Procédure de Modification non concernée.
Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Procédure de Modification non concernée.
Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	Procédure de Modification non concernée.
Gestion économe du foncier	Ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà urbanisé, permettant son optimisation foncière : Modification compatible avec le SRADDET.
Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Ajustement formel de la limite entre une zone A et une zone Av : pas d'enjeu de compatibilité.
Aménagement durable des zones d'activités	Ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà urbanisé, permettant son optimisation foncière : Modification compatible avec le SRADDET.
Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Commune non concernée.
Couverture numérique complète	Procédure de Modification non concernée.
<b>TRANSPORTS ET MOBILITÉS</b>	
Déplacements durables et alternatifs	Procédure de Modification non concernée.
Intermodalité logistique	Commune non concernée.
Itinéraires routiers d'intérêt régional	Commune non concernée.

Règles du SRADDET	Interconnexion avec la Modification du PLU
Renforcement des pôles multimodaux	Commune non concernée.
Cohérence et harmonisation des services de transports	Procédure de Modification non concernée.
<b>CLIMAT, AIR, ÉNERGIE</b>	
Atténuation et adaptation au changement climatique	Procédure de Modification non concernée.
Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable	Procédure de Modification non concernée.
Développement des énergies renouvelables et de récupération	Procédure de Modification non concernée.
Lutte contre la pollution de l'air	Procédure de Modification non concernée.
<b>BIODIVERSITÉ, EAU</b>	
Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale	Procédure de Modification non concernée.
Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Procédure de Modification non concernée.
Éviter/Réduire/Compenser	Renforcement des mesures de protection de la biodiversité, par l'identification de zones humides et haies complémentaires (notamment au niveau du zonage).
Amélioration de la qualité de l'eau	Secteur du Jarrier concerné par l'assainissement non collectif (les entreprises devant disposer d'un système conforme, permettant d'éviter les impacts sur les milieux récepteurs).
Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Procédure de Modification non concernée.
Préservation des zones humides	Procédure de Modification non concernée.
<b>DÉCHETS &amp; ÉCONOMIE CIRCULAIRE</b>	
Prévention et gestion des déchets	Procédure de Modification non concernée.
Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	Procédure de Modification non concernée.
Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	Procédure de Modification non concernée.
Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	Procédure de Modification non concernée.
Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	Procédure de Modification non concernée.

## 6.2 SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants

- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

**La présente procédure de Modification conduit au renforcement de la protection des zones humides (+9836 m<sup>2</sup>) et des haies (+567 mètres linéaires) sur le secteur du Jarrier, ce qui s'inscrit en pleine compatibilité avec le SAGE.**

**Sur les autres objets d'évolution, la procédure ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du SDAGE.**

## **6.3 SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE**

Le comité de bassin Loire-Bretagne a révisé son Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et l'a adopté ainsi que son programme de mesures, le 3 mars 2022, pour les années 2022 à 2027.

**La présente procédure de Modification conduit au renforcement de la protection des zones humides (+9836 m<sup>2</sup>) et des haies (+567 mètres linéaires) sur le secteur du Jarrier, ce qui s'inscrit en pleine compatibilité avec le SAGE.**

**Sur les autres objets d'évolution, la procédure ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du SAGE.**

## **6.4 PGRI LOIRE-BRETAGNE**

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022. Il couvre la période 2022-2027.

**La présente procédure de Modification ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du PGRI.**

## **6.5 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMPA**

Le 28 juin 2023, le Conseil Communautaire de la COMPA a approuvé le PLH du Pays d'Ancenis pour la période 2023-2029.

**La présente procédure de Modification ne présente pas d'interconnexion spécifique avec les orientations du PLH.**

## 7 INDICATEURS DE SUIVI

Dans le cadre de la présente Modification, au regard des enjeux identifiés au titre de l'Evaluation environnementale et au regard des mesures d'évitement mises en œuvre, deux indicateurs complémentaires sont mis en place : un indicateur relatif à la protection des zones humides sur le secteur du Jarrier et un indicateur relatif à la protection des haies d'intérêt sur le secteur du Jarrier.

Objet	Objectif	Valeur de référence	Modalités de suivi
Zones humides (secteur du Jarrier)	Protection	9836 m <sup>2</sup>	Suivi par le service instructeur de la Commune, lors de la mise en œuvre de projets de construction ou d'aménagement sur le secteur du Jarrier
Haies (secteur du Jarrier)	Protection	567 mètres linéaires	Suivi par le service instructeur de la Commune, lors de la mise en œuvre de projets de construction ou d'aménagement sur le secteur du Jarrier

## 8 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le Résumé non technique fait l'objet d'un dossier distinct, afin de faciliter son repérage par le public dans le cadre de l'enquête publique.

## 9 ANNEXE : AVIS DE LA MRAE APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS



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 n° PDL-000434 - KK AC du 20 février 2025  
Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Vair-sur-Loire (44)

1/5

**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 Champtocéaux 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, à 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 réglementées 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>