



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

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

Pièce 2/2

Résumé non technique (RNT) de la 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

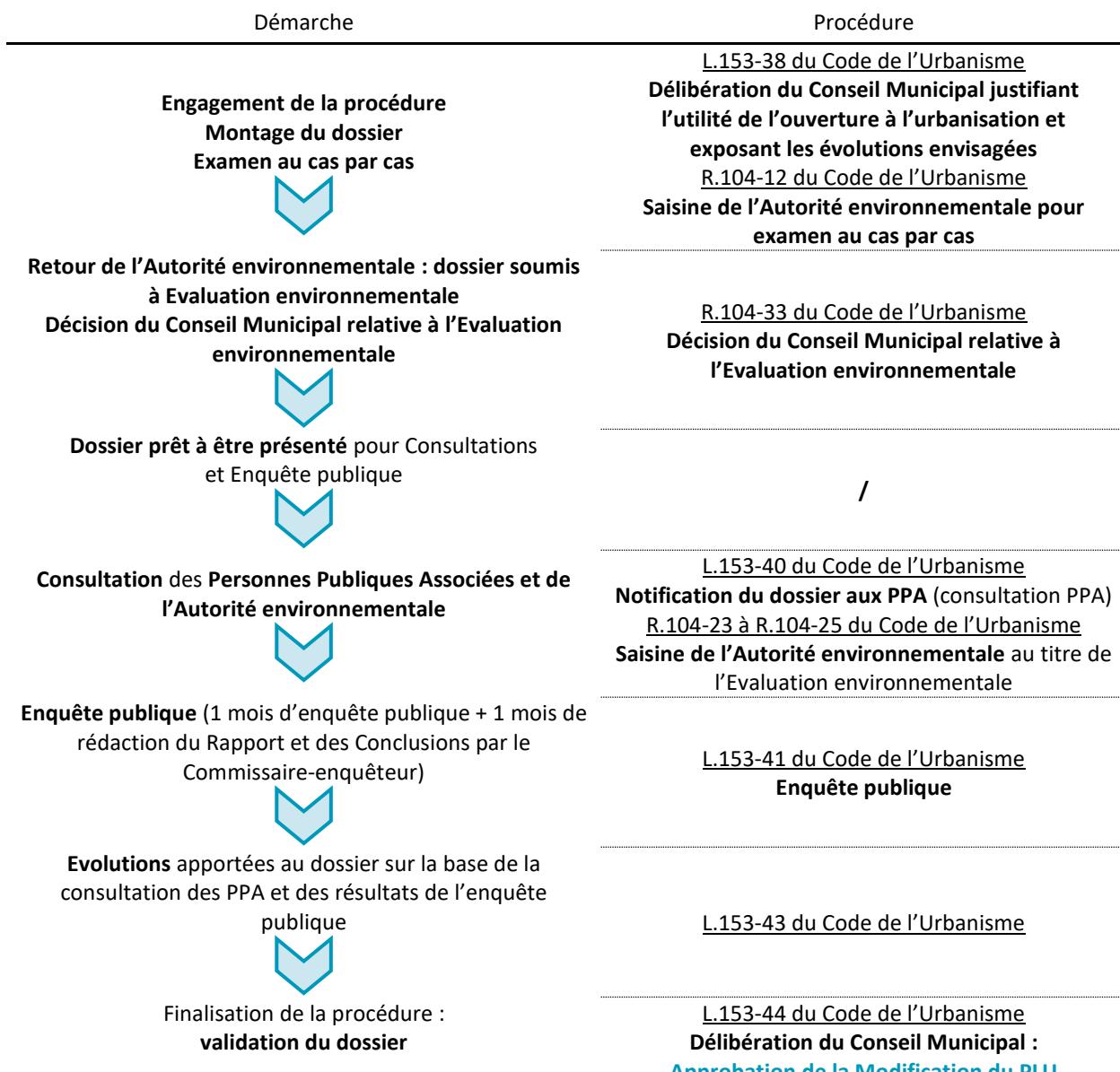
1	UNE PROCEDURE DE MODIFICATION	3
2	LES EVOLUTIONS ENVISAGEES.....	4
2.1	EVOLUTIONS SUR DES SECTEURS SPECIFIQUES	4
2.2	EVOLUTIONS AU NIVEAU DU REGLEMENT ECRIT.....	9
3	LES INCIDENCES DES EVOLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT & LES INDICATEURS DE SUIVI	
	10	
4	LIEN AVEC LE PADD ET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	11

1 UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION

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.**

Ce dossier est soumis à **Evaluation environnementale**, suite à l'avis de l'Autorité environnementale n° PDL-000434 – KK AC du 20 février 2025. Cet avis figure en annexe de la Notice de présentation (Pièce 1/2).

Le schéma ci-dessous présente le déroulement de la procédure :



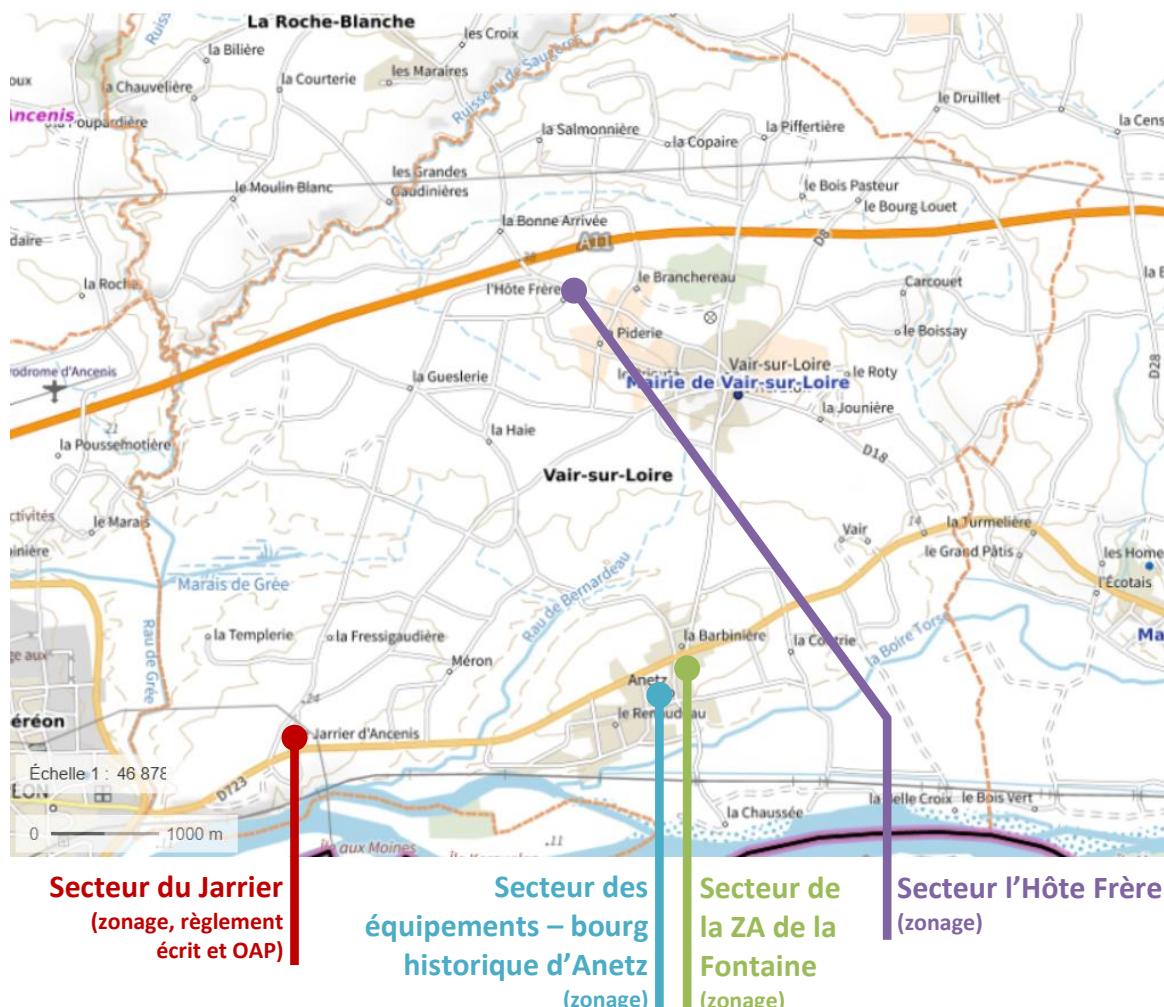
Le dossier est composé de la Notice de présentation (Pièce 1/2) et du présent Résumé non technique (RNT) de la Notice de présentation (pièce 2/2).

⇒ Pour davantage de précisions sur ces éléments, on pourra se reporter aux parties 1 et 2 de la **Notice de présentation – Pièce 1/2**.

2 LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

La carte suivante permet de repérer les principaux secteurs concernés par la procédure de Modification, sachant que le règlement écrit est également amené à évoluer (sujet qui n'est pas toujours identifiable sur une carte).

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



Source : Géoportail

2.1 EVOLUTIONS SUR DES SECTEURS SPECIFIQUES

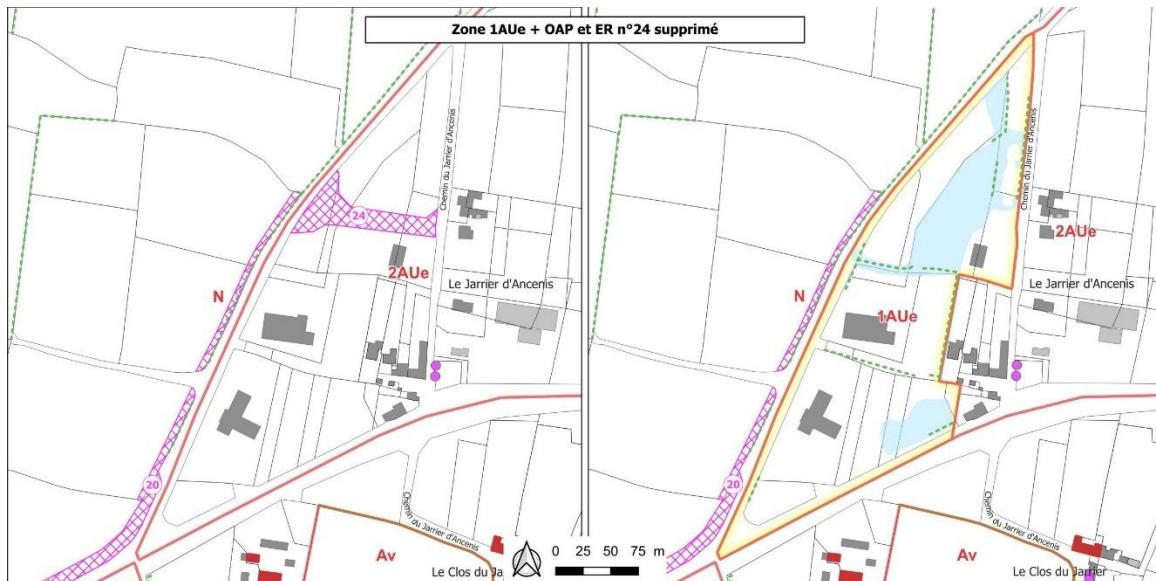
La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit sur les points suivants :

- **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 des destinations et sous-destinations envisageables et au niveau de l'assainissement (pour l'évolution détaillée, cf. partie 3.1.3.3 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*).

Extrait du zonage – évolution du PLU



Ajout de haies protégées : + 567 mètres linéaires

Ajout de zones humides protégées : + 9836 m²

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE SECTEUR DU JARRIER, A VOCATION ECONOMIQUE

Chiffres clés :

- 4.94 ha dédiés à l'activité économique

LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

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



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

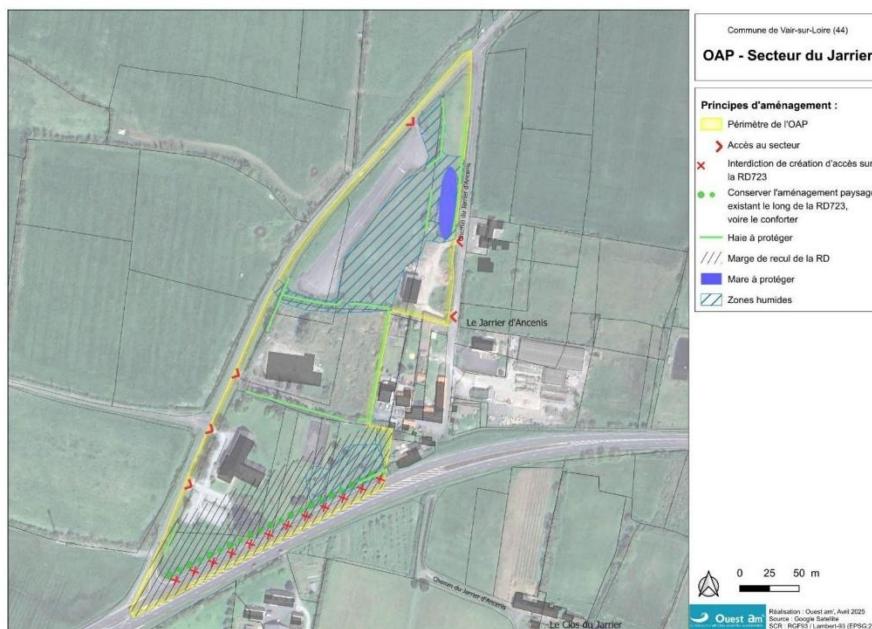
- Permettre le développement des entreprises existantes et l'optimisation du périmètre par l'accueil de nouvelles entreprises.

Mobilité et connexions urbaines

- 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.

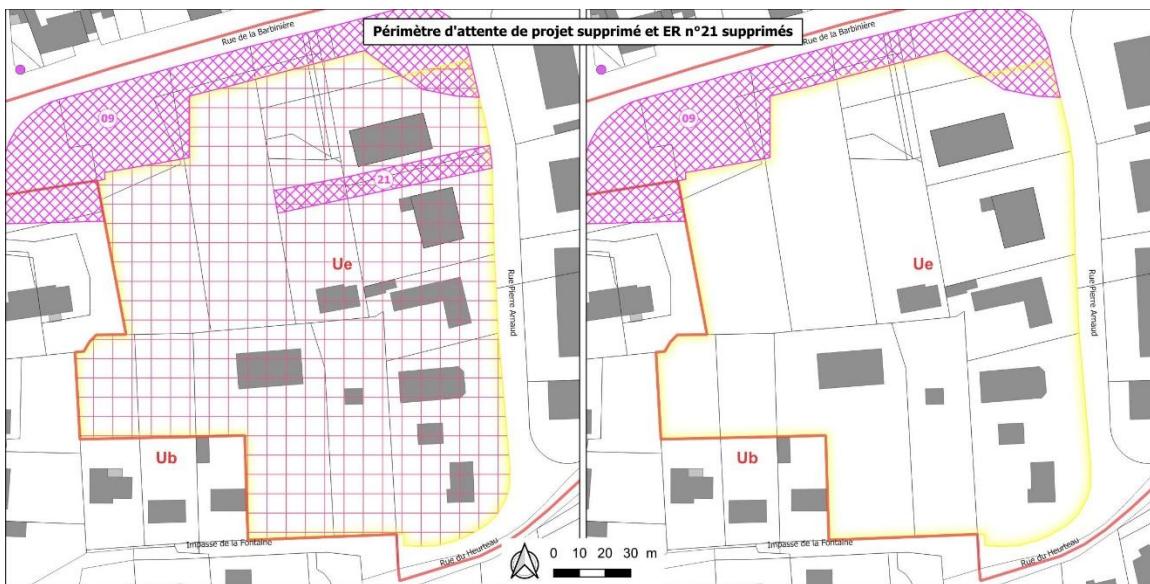


▪ Au niveau du secteur de la ZA de la Fontaine :

- Suppression d'un périmètre d'attente ;
 - Suppression d'un emplacement réservé.

Extrait du zonage – évolution du PLU

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

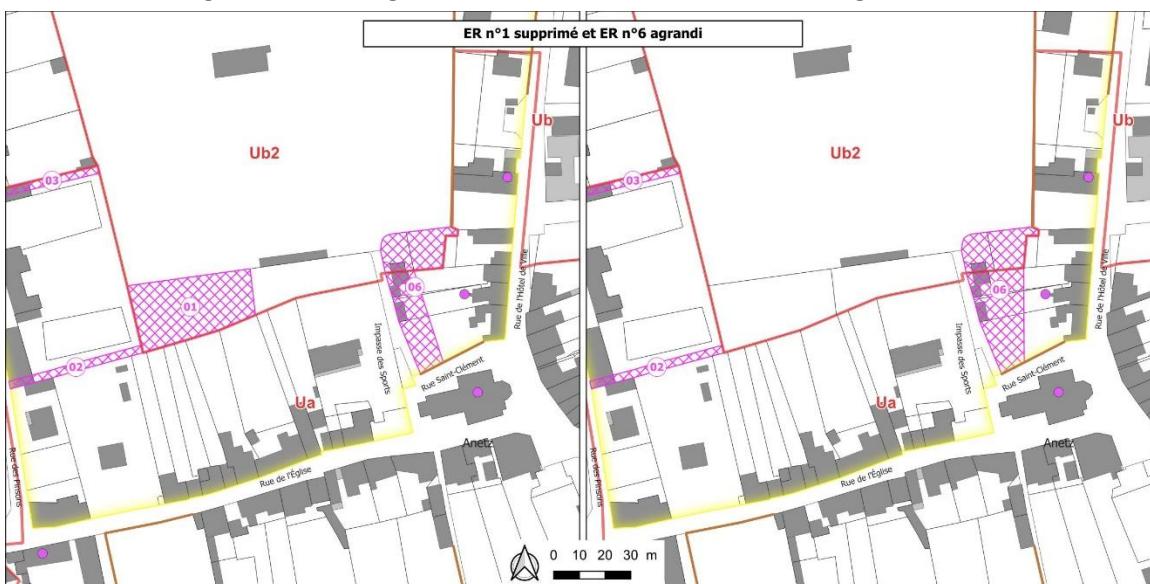


▪ Au niveau du bourg historique d'Anetz (secteur des équipements) :

- Suppression d'un emplacement réservé ;
 - Agrandissement d'un emplacement réservé et modification de son objet.

Extrait du zonage – évolution du PLU

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

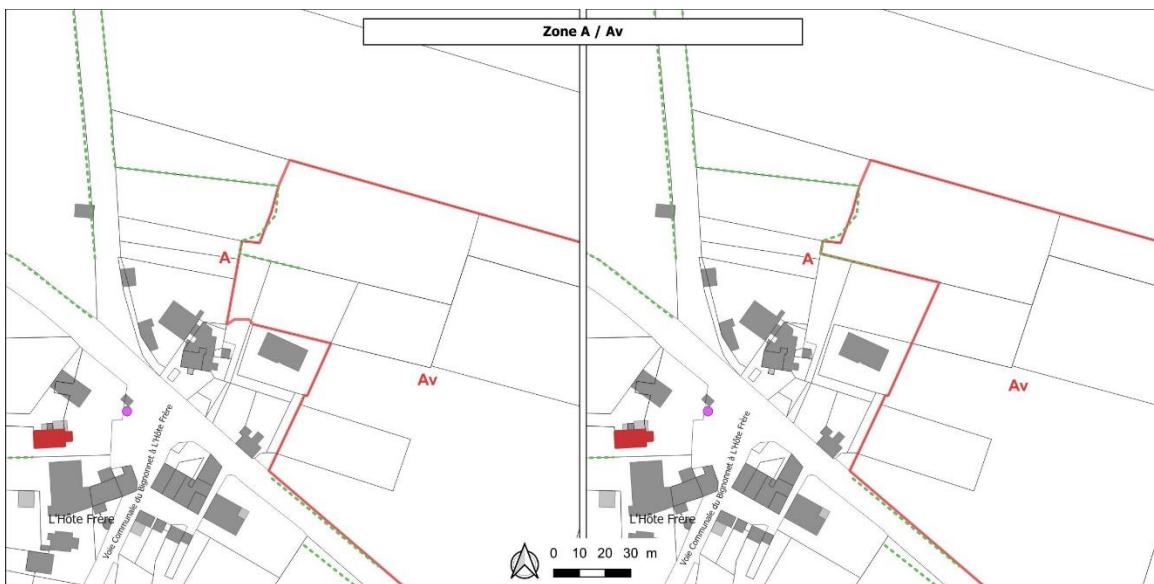


- **Au niveau du secteur de l'Hôte Frère :**

- Rectification d'une erreur matérielle au niveau d'une zone Av.

Extrait du zonage – évolution du PLU

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



- ⇒ Pour davantage de précisions sur les justifications de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Jarrier, on pourra se reporter à la partie 3.1 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.
- ⇒ Pour davantage de précisions sur les évolutions apportées aux pièces du PLU sur des secteurs spécifiques, on pourra se reporter aux parties 3.1 à 3.4 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.

2.2 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU REGLEMENT ECRIT

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.

- ⇒ Pour davantage de précisions sur les évolutions apportées au règlement écrit, on pourra se reporter à la parties 3.6 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.

3 LES INCIDENCES DES ÉVOLUTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT & LES INDICATEURS DE SUIVI

Une analyse détaillée des incidences des évolutions sur l'environnement a été réalisée, pour chacun des secteurs concernés par la procédure de Modification. En particulier, le secteur du Jarrier a fait l'objet d'investigations écologiques de terrain, de manière à caractériser les milieux et à définir les mesures appropriées pour prendre en compte les enjeux identifiés.

- ⇒ Pour davantage de précisions sur l'état initial de l'environnement et sur les enjeux relatifs à chaque objet de la Modification, on pourra se reporter aux parties 3.1 à 3.6 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.

- ⇒ Pour davantage de précisions sur les enjeux et l'application de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » sur chacun des objets de la Modification, on pourra se reporter à la partie 6.1 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.

L'Evaluation environnementale de la Modification est conclue par une approche en termes d'incidences cumulées, redonnée ci-dessous de manière exhaustive :

Thématisques	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.
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.

Thématisques	Modalités d'intégration dans le cadre de la Modification du PLU
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.

Conclusion de l'Evaluation environnementale

Cette approche en termes d'incidences cumulées permet de formuler une évaluation globale, qui constitue la 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.

- ⇒ Pour davantage de précisions sur l'Evaluation environnementale (analyse des incidences des évolutions sur l'environnement), on pourra se reporter à la partie 6 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.

Indicateurs de suivi liés à l'Evaluation environnementale

Des indicateurs de suivi sont mis en place dans le cadre de la présente Modification, spécifiquement ciblés sur le secteur du Jarrier. Ils portent sur l'efficacité des mesures pour la préservation des composantes écologiques inventoriées (zones humides et haies d'intérêt majeur).

- ⇒ Pour davantage de précisions sur les indicateurs de suivi, on pourra se reporter à la partie 7 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.

4 LIEN AVEC LE PADD ET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les évolutions envisagées **ne remettent pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU de 2019.

Elles restent par ailleurs **compatibles avec les documents supra-communaux**, et notamment avec le SRADDET de la Région Pays de la Loire, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

- ⇒ Pour davantage de précisions sur le lien avec le PADD, on pourra se reporter à la partie 4 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.
- ⇒ Pour davantage de précisions sur le lien avec les documents supra-communaux, on pourra se reporter à la partie 6 de la *Notice de présentation – Pièce 1/2*.