



Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de Vair sur Loire

**Notice de
présentation**

Dossier de notification
Mars 2021

MAITRE D'OUVRAGE :
Commune de Vair-sur-Loire
4 rue de La Boule d'Or
44150 Vair-Sur-Loire

OBJET :
Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Vair-sur-Loire
PLU approuvé le 16 décembre 2019

SOMMAIRE

A. AVANT PROPOS.....	3
1. RAPPEL DES PROCEDURES	3
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1	3
B. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : CADRE LEGISLATIF	4
1. CADRE DE PROCEDURE	4
2. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	5
C. MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1	5
1. ZONE D'ACTIVITES DE L'ERRAUD : SUPPRESSION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES	6

A. AVANT PROPOS

1. RAPPEL DES PROCEDURES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VAIR SUR LOIRE a été approuvé le 16 décembre 2019 par le Conseil Municipal.

Par délibération en date du **30 janvier 2021**, la commune de **Vair-sur-Loire** a décidé de prescrire une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Vair-sur-Loire est une commune nouvelle issue de la fusion de la commune Saint-Herblon et Anetz au 1^{er} janvier 2016. En 2018, l'ensemble des deux communes comptait une population de **4 717 habitants** (INSEE 2018). La commune nouvelle se situe dans le Département de la Loire-Atlantique en Région Pays de la Loire et couvre une surface de **5 173 ha**.

La commune est composée de deux bourgs : celui d'Anetz, situé sur les bords de la Loire et celui de Saint-Herblon, situé plus en hauteur, sur le coteau. Ancré dans l'axe ligérien, la commune est marquée par des infrastructures de transports qui suivent le fleuve : voie ferrée au sud, route départementale 723 et autoroute A11 au nord du territoire.

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

Les communes limitrophes de Vair-sur-Loire sont :

- Au Sud, la commune nouvelle de Mauges-sur-Loire
- A l'Est, la commune nouvelle de Loireauxence
- Au nord, la commune de La Roche Banche
- A l'Ouest, la commune nouvelle d'Ancenis-Saint Géréon

La commune est marquée par la vallée de la Loire qui façonne les paysages au sud du territoire communal. Au nord, quelques petits boisements ponctuent le paysage caractérisé par un maillage de parcelles agricoles avec un bocage encore bien présent. A l'ouest du territoire le marais de Grée s'étend sur une vaste emprise.

La richesse de la commune ne tient pas uniquement à ses paysages diversifiés. La commune accueille le très remarquable château de Vair, dont il a inspiré le nom.

La présente procédure de modification simplifiée n° 1 a pour principal objectif :

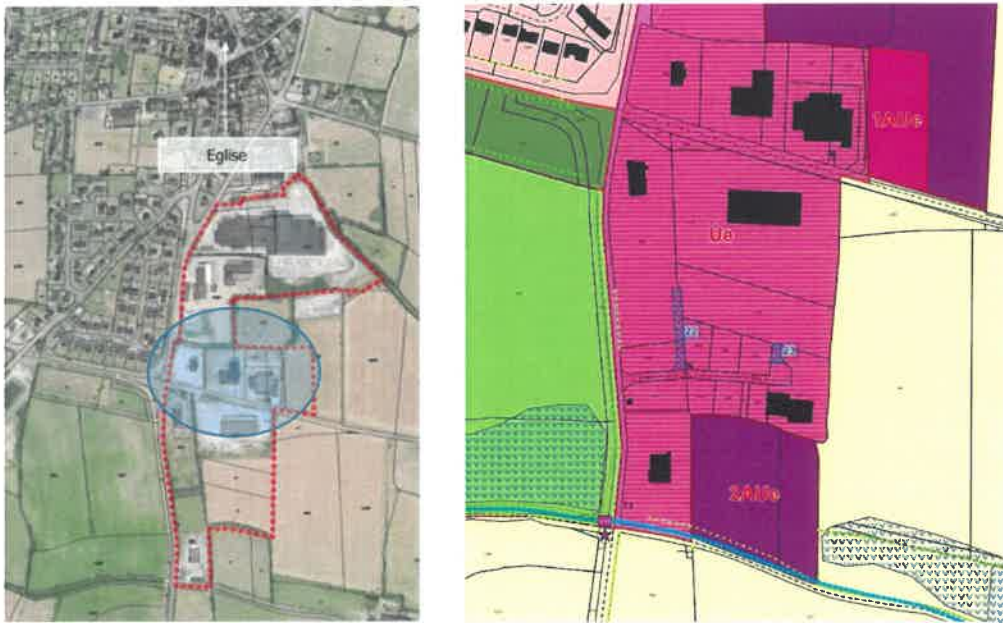
- Dans la zone d'activités de l'Erraud : de supprimer les emplacements réservés n° 22 et 23 pour permettre l'agrandissement de deux lots dans l'objectif de l'extension des deux entreprises.

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, approuvé le 16/12/2019.

Les changements portent sur le document ci-après :

- Les documents graphiques du PLU

Localisation et extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice de présentation. Les évolutions introduites par la modification simplifiée n° 1 sont expliquées et justifiées.

Le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU comporte :

- La présente notice de présentation ; les évolutions réglementaires y sont présentées (extraits des plans de zonage du règlement),

B. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : CADRE LEGISLATIF

1. CADRE DE PROCEDURE

L'article L 153-36 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n° 2015-1174 du 23/09/2015, dispose 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 [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (ancien art. L123-13-1, alinéa 1).

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n° 2015-1174 du 23/09/2015, précise que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 [...] la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Pour rappel, l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2017-86 du 27/01/2017, dispose que « le projet de modification est soumis à enquête publique [...] par 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,
- 4° soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

En l'occurrence, le présent projet de modification simplifiée du PLU ne prévoit :

- Ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni de diminuer les possibilités de construire,
- Ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Et n'est pas concerné par le champ d'application de l'article L.131-9.

La modification du PLU peut donc être menée dans le cadre d'une procédure dite de modification simplifiée.

2. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Les articles L 153-37 et L 153-40 précisent respectivement que « la procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification », et « qu'avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 [...] ».

De plus, selon l'article L 153-47, « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à dispositions du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Les modalités de la mise à disposition du projet de modifications simplifiée n° 1 du PLU seront précisées par délibération du Conseil Municipal du 13 mars 2021.

C. MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Comme évoqué en introduction, cette modification simplifiée du PLU a pour objet :

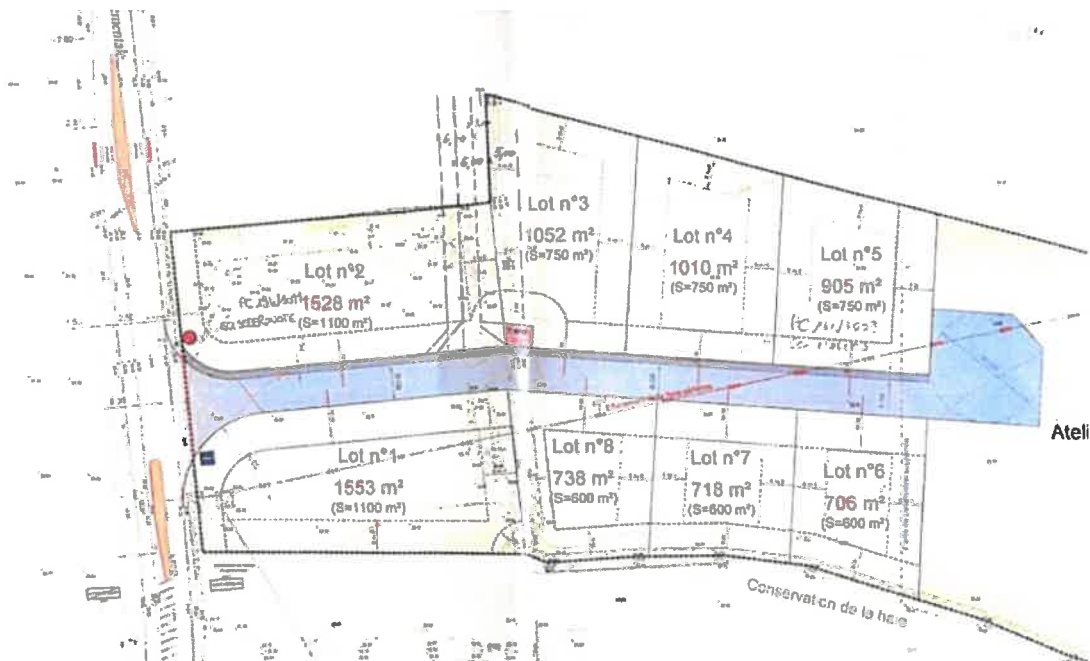
- La suppression des emplacements réservés n°22 et 23, situés dans la zone d'activités de l'Erraud

1. ZONE D'ACTIVITES DE L'ERRAUD : SUPPRESSION DE DEUX EMBLEMENS RESERVES

1.1 Exposé et justification des motifs des modifications apportées

La zone d'activités de l'Erraud est une zone à vocation artisanale située au sud du bourg de Saint-Herblon. La modification se situe sur un secteur qui fait l'objet d'un permis d'aménager de 8 lots. A ce jour, la quasi-totalité des lots sont commercialisés (le lot n°3 est en cours). Les lots seront prochainement intégralement occupés, à l'exception du lot 1.

Permis d'aménager ZA de l'Erraud



Cette zone accueille des entreprises très dynamiques qui connaissent une activité en pleine essor nécessitant des surfaces immobilières supplémentaires.

En effet, l'entreprise occupant le lot n°4 a le projet d'acheter le lot n°3 à la COMPA pour y construire une extension de son bâtiment d'environ 1 000 m². Cependant, la forme du lot en biais sur sa limite Ouest et la présence de l'emplacement réservé (ER n°22 de 205 m²) situé côté Ouest ne rendent pas possible cette extension.

L'entreprise, propriétaire du lot n°5, souhaite quant à elle construire une extension de son bâtiment sur la partie Est d'environ 500 m². L'Emplacement réservé n°23 (158 m²) bloque le projet d'extension.

Ces deux emplacements réservés ont été prévus dans l'objectif de créer deux accès pour une éventuelle future connexion. Ces accès potentiels peuvent être décalés, la suppression des deux emplacements réservés ne modifie donc pas le principe d'une potentielle voie au sein de la zone.

En parallèle, la COMPA a lancé une procédure de modification du permis d'aménager prévoyant d'agrandir les deux lots n°3 et n°5 dans l'objectif de permettre les extensions des entreprises existantes.

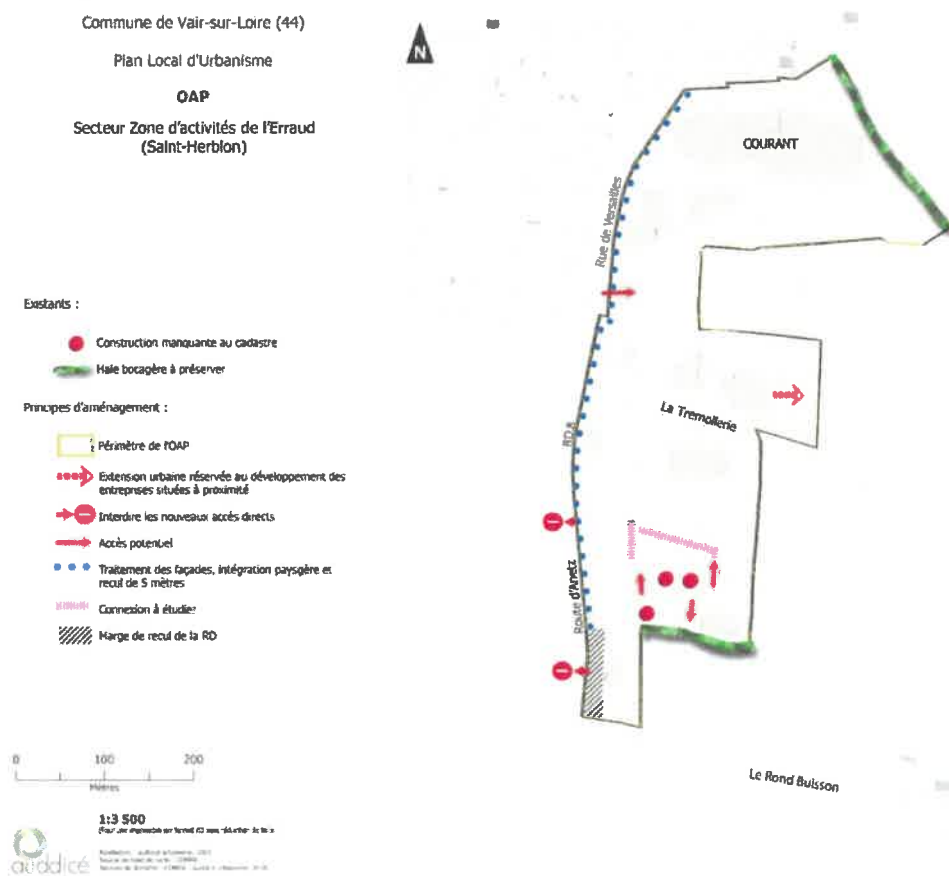
Il y a donc lieu de mettre à jour le PLU :

- En supprimant les emplacements réservés n° 22 et 23 des pièces graphiques.

1.2 Impact sur l'OAP Secteur de la Zone d'Activités de l'Erraud

Le principe d'optimisation de la zone d'activités est traduit dans l'OAP, qui prévoit en effet « d'étudier la possibilité d'une connexion entre les accès potentiels identifiés au Sud de l'OAP (les aménagements ne doivent pas compromettre la réalisation d'une voie si cela s'avère nécessaire, et selon de la taille des entreprises qui s'implanteront) ». Cette hypothèse n'est pas remise en question, et la COMPA souhaite maintenir le principe d'accès potentiels afin d'optimiser le foncier économique. En conséquence, il n'y a pas lieu de modifier l'OAP.

Extrait de l'OAP :



1.3 Incidence sur l'environnement

Cette évolution du PLU n'a aucun impact sur l'environnement. L'évolution du PLU vise à permettre aux entreprises existantes de se développer tout en préservant la possibilité d'optimiser le foncier économique sur cette zone dans le respect des orientations du SCOT du Pays d'Ancenis, des orientations du PADD du PLU en vigueur et de l'OAP de la zone d'activités de l'Erraud. Le projet n'a aucun impact sur des éléments protégés.

1.4 Impacts sur le règlement

Les pièces graphiques seront modifiées en conséquence.

Ainsi, les emplacements réservés n° 22 et 23 sont retirés des plans de zonage. La référence des emplacements réservés n° 22 et 23 n'étant plus d'actualité, celle-ci est supprimée de la liste des emplacements réservés figurant aux plans de zonage.

Liste des emplacements réservés avant modification simplifiée n° 1

N°	SURFACE	OBJET	BENEFICIAIRE
ER n° 1	1078 m ²	Création d'une voie et d'un bassin d'eaux pluviales	Commune
ER n° 2	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 3	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 4	911 m ²	Extension de l'école	Commune
ER n° 5	1243 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n° 6	814 m ²	Elargissement d'une voie	Commune
ER n° 7	1484 m ²	Elargissement d'une voie	Commune
ER n° 8	973 m ²	Création d'une voie	Département
ER n° 9	4910 m ²	Création d'un giratoire	Département
ER n° 10	2983 m ²	Création d'une voie	Département
ER n° 11	58 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n° 12	906 m ²	Création d'une voie et d'une liaison piétonne	Commune
ER n° 13	5420 m ²	Création d'une voie et d'un giratoire	Commune
ER n° 14	2858 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n° 15	1616 m ²	Equipements publics et gestion du réseau assainissement	Commune
ER n° 16	2069 m ²	Espace public, stationnement et logements sociaux	Commune
ER n° 17	601 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 18	2587 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 19	646 m ²	Accès et entretien d'une borne incendie	Commune
ER n° 20	12169 m ²	Liaison douce Ancenis/les Merceries	Commune
ER n° 21	733 m ²	Création d'une voie	COMPA
ER n° 22	605 m ²	Création d'un accès	COMPA
ER n° 23	158 m ²	Création d'un accès	COMPA
ER n° 24	2826 m ²	Création d'un giratoire	COMPA
ER n° 25	3423 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 26	20793 m ²	Cheminement piéton	Département

Liste des emplacements réservés après modification simplifiée n° 1

N°	SURFACE	OBJET	BENEFICIAIRE
ER n° 1	1078 m ²	Création d'une voie et d'un bassin d'eaux pluviales	Commune
ER n° 2	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 3	160 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 4	911 m ²	Extension de l'école	Commune
ER n° 5	1243 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n° 6	814 m ²	Elargissement d'une voie	Commune
ER n° 7	1484 m ²	Elargissement d'une voie	Commune
ER n° 8	973 m ²	Création d'une voie	Département
ER n° 9	4910 m ²	Création d'un giratoire	Département
ER n° 10	2983 m ²	Création d'une voie	Département
ER n° 11	58 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n° 12	906 m ²	Création d'une voie et d'une liaison piétonne	Commune

ER n° 13	5420 m ²	Création d'une voie et d'un giratoire	Commune
ER n° 14	2858 m ²	Création d'une voie	Commune
ER n° 15	1616 m ²	Equipements publics et gestion du réseau assainissement	Commune
ER n° 16	2069 m ²	Espace public, stationnement et logements sociaux	Commune
ER n° 17	601 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 18	2587 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 19	646 m ²	Accès et entretien d'une borne incendie	Commune
ER n° 20	12169 m ²	Liaison douce Ancenis/les Merceries	Commune
ER n° 21	733 m ²	Création d'une voie	COMPA
ER n° 22		Supprimé par modification simplifiée n° 1	
ER n° 23		Supprimé par modification simplifiée n° 1	
ER n° 24	2826 m ²	Création d'un giratoire	COMPA
ER n° 25	3423 m ²	Création d'une voie douce	Commune
ER n° 26	20793 m ²	Cheminement piéton	Département

Zonage avant modification simplifiée n° 1



Zonage après modification simplifiée n°1

