

---

Plan local d'urbanisme

---

**Commune déléguée de Vritz**

---

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

---

Délibération de prescription de la révision du PLU : 16/06/2016

Délibération reprise et poursuite de la procédure de révision du PLU par la commune nouvelle des Vallons de l'Erdre : 23/01/2018

Débat du PADD : 26/10/2017

Document arrêté en Conseil Municipal : 27/03/2019

Document approuvé en Conseil Municipal : 12/12/2019



---

# Sommaire

---

Eléments de contexte	3
1. Contexte réglementaire	3
2. Schéma d'aménagement	4
OAP 1 – Secteur « Les Lilas - La Jaunais »	5
OAP 2 – Secteur de l'entrée de bourg ouest	7
OAP 3 – Secteur patrimonial du centre-bourg	9



# Eléments de contexte

## 1. Contexte réglementaire

### D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

»

### D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

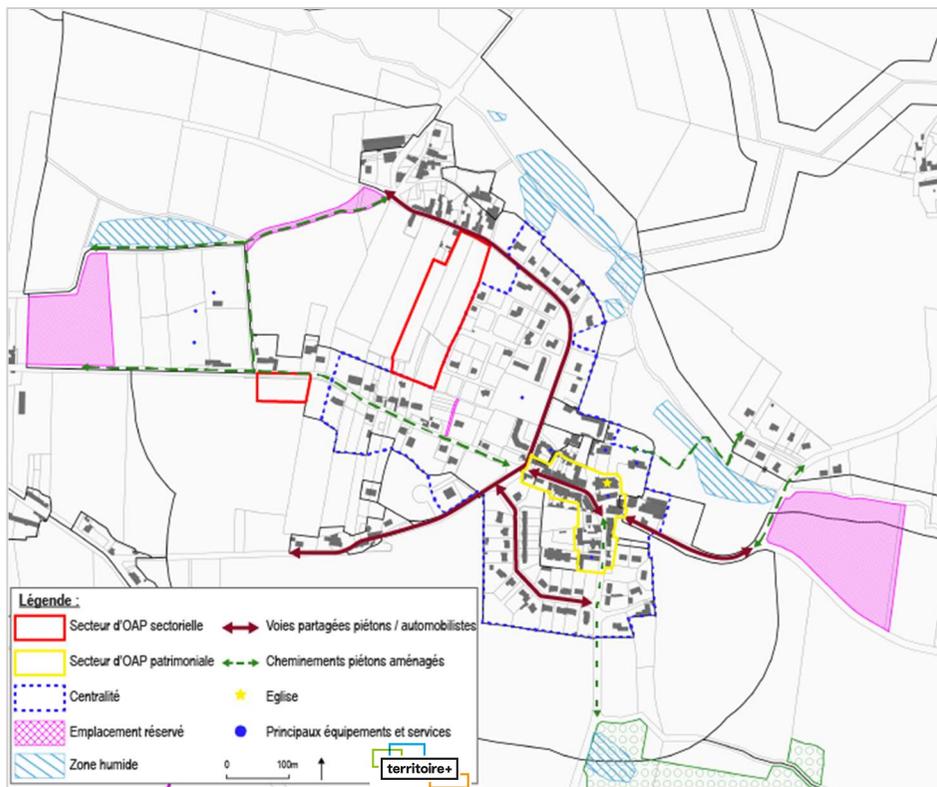
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées ci-après précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur les secteurs d'urbanisation future de la commune déléguée de Vritz.

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies pages suivantes.

*NB : Les schémas présentés pages suivantes montrent des grands principes d'aménagement et non des tracés précisément définis.*

## 2. Schéma d'aménagement



### ENJEUX

- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate de la centralité principale et des équipements existants ;
- Conforter le centre-bourg, notamment en poursuivant le développement de l'urbanisation vers l'ouest dans la continuité des dernières opérations ;
- Prévoir un recalibrage de certaines voies parallèlement à l'implantation des nouveaux logements ;
- Développer des liaisons douces permettant de relier facilement les équipements et le centre-bourg.

### OBJECTIFS

- Optimiser l'espace compris dans l'enveloppe urbaine et faciliter la compacité du tissu, notamment par des opérations d'aménagement en dent creuse et en renouvellement urbain ;
- Promouvoir une densité bâtie différenciée selon la localisation des secteurs d'étude pour permettre une bonne intégration des nouveaux îlots et conserver une cohérence d'ensemble à l'échelle du bourg ;
- Favoriser la mixité urbaine pour permettre la création de compositions urbaines diversifiées qui participent à l'enrichissement du paysage urbain de la commune ;
- Réfléchir à une organisation cohérente permettant l'intégration des opérations dans un cadre naturel environnemental ouvert sur les espaces naturels où les perspectives visuelles sont nombreuses.

## Secteur «Les Lilas - La Jaunais»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	2AU
Surface	1,9 ha
Vocation actuelle de la zone	Prairies et fonds de jardins

**Fonctionnement urbain :** La création du lotissement des Lilas fut la première étape dans les projets d'extensions urbaines envisagés à moyen et à long terme dans la partie ouest du bourg. La poursuite de l'élaboration du lotissement s'inscrit dans un cadre plus large de développement sous forme organisée du bourg en direction du pôle d'équipement sportifs et de loisirs de l'entrée ouest du bourg, avec un secteur urbanisable à plus long terme.

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

Poursuivre l'urbanisation du lotissement des Lilas de manière cohérente permettant :

- Le développement de l'habitat en continuité avec l'existant ;
- La création d'espaces communs, paysagers ;
- Le renforcement du lien entre le centre-bourg, les quartiers d'habitat et le pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Prolongement de l'urbanisation du lotissement des Lilas
- > Présence de fonds de jardins et de champs / prairies
- > Présence de haies bocagères

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

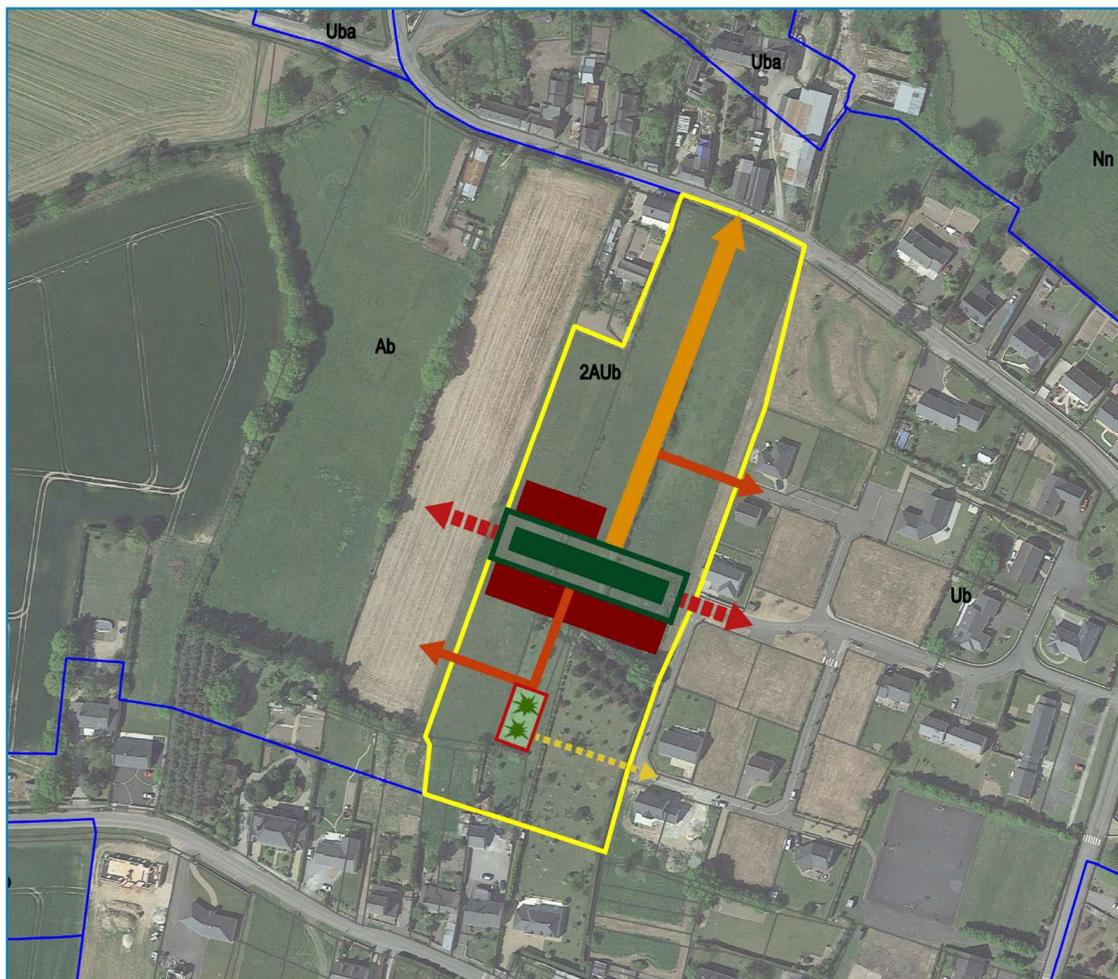
- > Plusieurs dessertes possibles :
  - au nord via la RD134
  - à l'ouest via les voies secondaires créées au sein du lotissement des Lilas
- > Voirie :  
Une partie de cette zone (abords de la RD134, hors agglomération) est affectée par la marge de recul pour les constructions à vocation d'habitat (25 mètres depuis l'axe de la route).
- > Existence de cheminements doux permettant d'accéder au centre-bourg
- > Réseaux :
  - Electricité en capacité suffisante
  - Eau potable en capacité suffisante
  - Assainissement : pas de possibilité de raccordement à la STEP (saturée)



### Légende :

Zonage du PLU	Secteur de l'OAP	
<b>Morphologie urbaine et typologie d'habitat</b>		
Habitat pavillonnaire (densité moyenne : 7 logs/ha)	Habitat pavillonnaire du lotissement «Les Lilas» (densité moyenne : 10 logs/ha)	Bâti du centre-bourg ancien - mixité fonctionnelle
<b>Fonctionnement urbain</b>		
Equipement de loisirs	Voie de desserte principale	Voie de desserte secondaire
Liaison douce	<b>Occupation du sol du secteur de l'OAP</b>	
	Fond de jardin	Champ / prairie
	Haie bocagère de type 3 (enjeu : moyen)	

**Secteur «Les Lilas - La Jaunais»**  
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



**Légende :**

	Zonage du PLU		Secteur de l'OAP		Favoriser les liaisons douces
	Secteur de l'OAP		Organiser une place centrale de village soulignée par du bâti plus dense et aménagée d'un large mail		Bâti plus dense pour animer l'axe structurant en différents points
	Voie secondaire		Animation par des placettes conviviales arborées		Voie principale intégrant chaussée à double sens, circulation piétonne séparée, traitement paysager et stationnement ponctuel
	Voie principale intégrant chaussée à double sens, circulation piétonne séparée, traitement paysager et stationnement ponctuel				Voie tertiaire pouvant être gérée à sens unique

**PROGRAMME**

- Surface totale :** 1,9 ha
- Vocation principale :** Habitat
- Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 15 logs/ha, soit environ 28 logements
- Mixité sociale :** 3 Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Forme(s) urbaine(s) :** habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif (en lots libres ou en bande)

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- > Assurer un maillage continu entre les projets et les quartiers existants, notamment au regard du lotissement «Les Lilas» afin d'assurer les continuités urbaines et fonctionnelles.
- > Le traitement des voies sera différencié afin de créer une hiérarchie lisible...
- > Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture.
- > Prévoir les équipements nécessaires au déploiement de la fibre optique.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.*

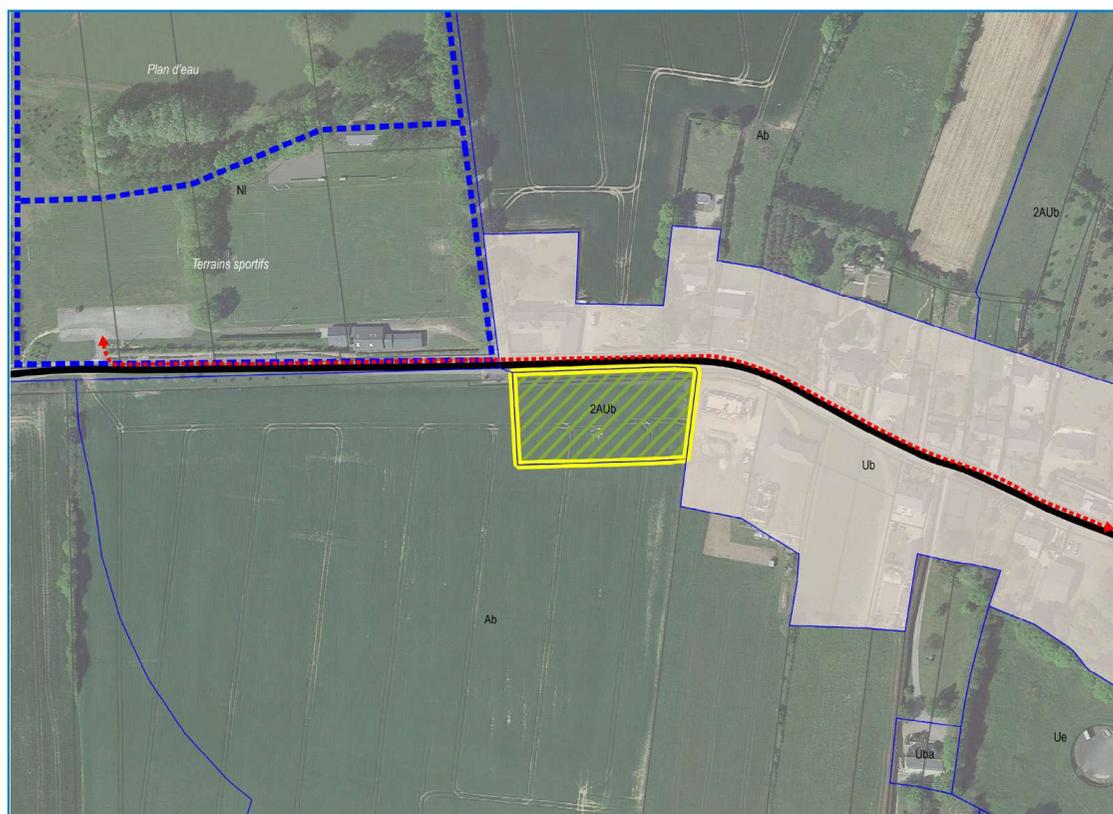
## Secteur de l'entrée de bourg ouest

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	2AU
Surface	0,38 ha
Vocation actuelle de la zone	Champ

**Fonctionnement urbain :** Secteur situé à l'entrée ouest du bourg, son urbanisation permettra d'équilibrer la zone bâtie des deux côtés de la RD32.

Cette zone se situe également à proximité immédiate des équipements de loisirs de la commune (plan d'eau, terrains sportifs).



### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Conforter l'entrée ouest du bourg ;
- Mener une réflexion sur une transition paysagère douce de l'espace interstitiel ;
- Créer une entrée de bourg de qualité ;
- Développer l'habitat en continuité de l'existant.

### CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

- > Entrée ouest du bourg de Vritz
- > Espace agricole cultivé
- > Absence de haies bocagères / arbres
- > Urbanisation présente au nord de la voirie

### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

- > Desserte par la RD32 : un seul accès sera préconisé sur l'ensemble de la zone
- > Réseaux :
  - Electricité en capacité suffisante
  - Eau potable en capacité suffisante
  - Assainissement : pas de possibilité de raccordement à la STEP (saturée)

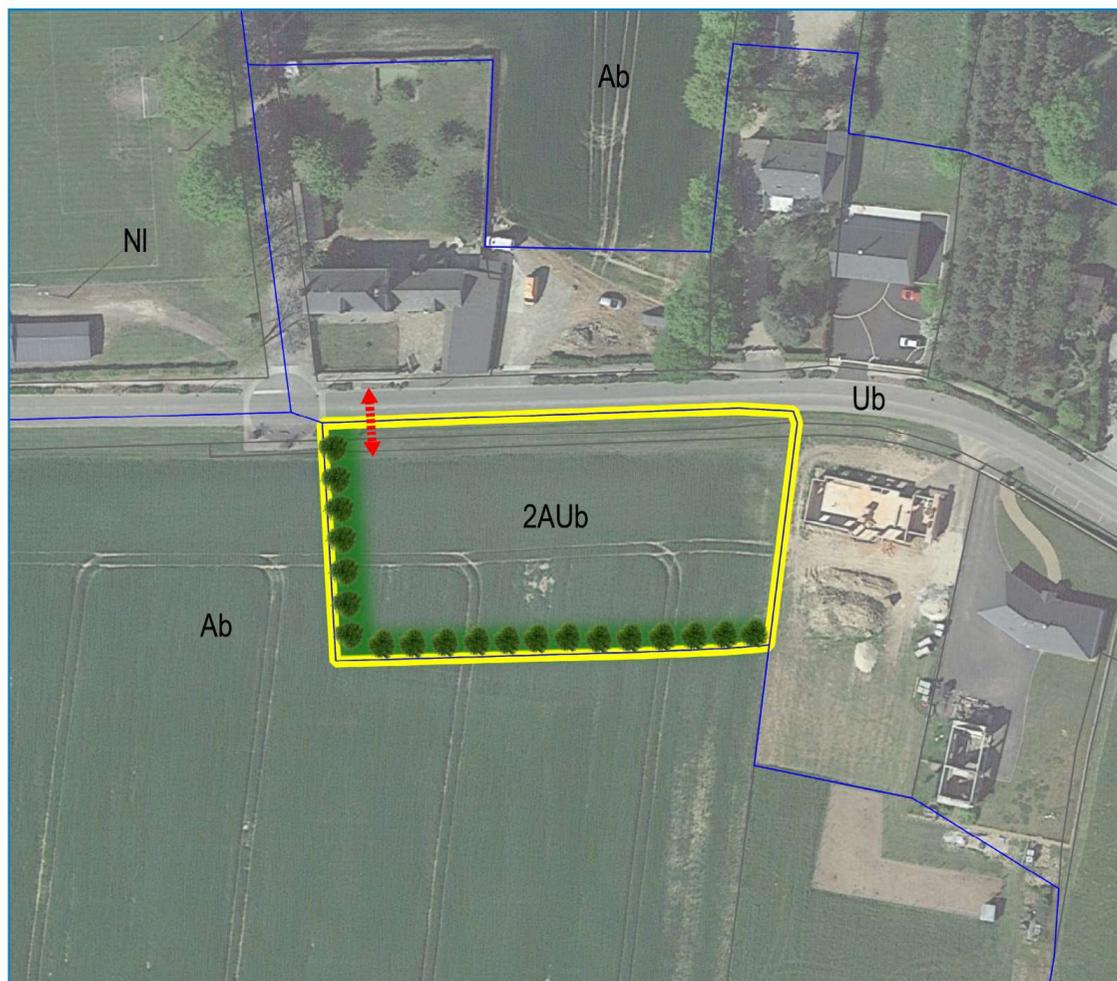
### Légende :

	Secteur de l'OAP	<b>Fonctionnement urbain</b>	<b>Morphologie urbaine et typologie d'habitat</b>
	Zonage du PLU		
			Habitat pavillonnaire (densité moyenne : 7 logs/ha)
			<b>Occupation du sol du secteur de l'OAP</b>
		Liaison douce	Champ cultivé



## Secteur de l'entrée de bourg ouest

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



### Légende :



Zonage du PLU



Traitement paysager : lisière paysagère à créer



Secteur de l'OAP



Principe d'accès à la zone

### PROGRAMME

**Surface totale :** 0,38 ha

**Vocation principale :** Habitat

**Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 12 logts/ha soit environ 4 logements

**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- > Desserte automobile : desservir ce secteur par une voie interne prenant accès depuis la RD32 (un seul accès sera autorisé).
- > Créer une lisière bocagère d'essences locales et de hautes tiges afin de créer une entrée de bourg végétale. Plusieurs strates devront être utilisées.
- > Veiller à la qualification des fronts bâtis et paysagers dans ce secteur stratégique d'entrée de bourg.
- > Participer à un aménagement urbain de qualité, en lien avec les espaces de loisirs de la commune.
- > Prévoir les équipements nécessaires au déploiement de la fibre optique.

*Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble.*

## Secteur patrimonial du centre-bourg

Éléments de contexte, diagnostic

La commune de Vritz présente une qualité de patrimoine bâti certaine, en particulier au sein du centre historique du bourg. La mise en place de prescriptions a pour objectif de préserver l'identité du secteur, sans pour autant faire obstacle à l'évolution des modes de construction. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale constitue un document opposable, en complément du règlement du PLU. Le périmètre de cette OAP est annexé au règlement graphique du PLU.

### CONTEXTE URBAIN

Le centre historique de Vritz se caractérise par une relative homogénéité du bâti ancien présentant des différences d'architectures suivant les époques de construction. Le secteur comprend notamment des maisons traditionnelles de bourg, des maisons plus contemporaines des années 50 et, également, l'Eglise Saint-Gervais et Saint-Protais, ainsi qu'un presbytère. Cette variété de constructions aux volumes et dimensions propres rythme la composition des rues.

Les façades sont majoritairement alignées sur rue, mitoyennes sur au moins un des côtés créant un front bâti. Des irrégularités sont parfois présentes, avec un jardinet ou une maison édifiée en retrait. Le bâti traditionnel présente des toitures à deux pans, de 45 à 55°.

### ELEMENTS DESCRIPTIFS

Caractéristiques de la « maison de bourg traditionnelle » :

- Encadrements des ouvertures en briques ;
- Encadrement en harpage ;
- Lucarne qui prolonge l'écriture architecturale de la façade ;
- Façade symétrique ou pas (une ou plusieurs travées) ;
- Modénatures présentes au niveau de la corniche ;
- Epis de faitage.

Caractéristiques de la « maison des années 50 » :

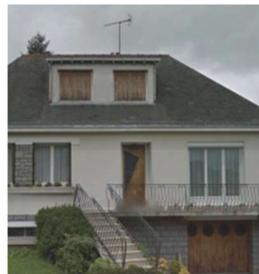
- Présence éventuelle d'un garage au rez-de-chaussée ;
- Utilisation du béton et du parpaing enduit en remplacement de la pierre ;
- Ouvertures souvent plus larges que hautes.



Maison de bourg présentant une cheminée avec ancrage et un épis de faitage



Maison de bourg avec lucarne passant en brique



Maison des années 50 avec escalier extérieur

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- > L'évolution des bâtis du centre-bourg sans dénaturer le caractère patrimonial de leur architecture
- > La réalisation de projets d'aménagement ou de restauration dans le respect de la qualité patrimoniale historique du centre-bourg, réelle identité de la rue des Forges et de la rue de l'Espérance.



### Légende :

Périmètre concerné par l'OAP Patrimoine

## Secteur patrimonial du centre-bourg

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

### PRESCRIPTIONS

- Les bâtis doivent être restaurés selon le contexte urbain et patrimonial du secteur. Toutefois, certains aménagements pourront être autorisés pour tenir compte des évolutions des modes de vie et des objectifs de développement durable.
- Les projets d'aménagements doivent respecter la trame urbaine et il doit être privilégié un front bâti sur rue.
- Le style initial du bâti (composition, matériaux) doit être préservé, ainsi que la sobriété des matériaux.
- Les encadrements des ouvertures et les frontons des lucarnes doivent conserver leur aspect.
- Les détails architecturaux (épis de faitage, modénatures, chaînage d'angles, recherche dans l'appareillage des baies, ...) doivent être conservés, restaurés et remis en valeur lorsqu'ils existent.

#### Volumes

- Respecter les jeux de volume et privilégier des volumes simples
- Tenir compte du caractère de la construction existante lors de la réalisation d'extension

#### Ouvertures

- Respecter les percements (lucarnes, portes, fenêtres).
- Soigner la création des nouvelles ouvertures.
- Pour la création de nouvelles ouvertures en façade ou en toiture, préférer le côté arrière de la maison.
- Selon l'intérêt architectural du bâti, les fenêtres pourront être en bois ou en matière plastique.
- S'assurer de l'intégration qualitative des volets roulants à la construction.

#### En cas de réfection ou de modification des façades

- Utiliser des enduits de finition sobre sans effet de relief, en accord avec la teinte des enduits traditionnels (gris, sable, légèrement ocre).
- Proscrire les enduits en ciment.
- Privilégier la création des surélévations et des agrandissements dans le même matériau que le mur d'origine.
- Proscrire l'installation de bardage bois sur les parties de façade où il n'y en avait pas.
- Peindre ou imprégner les bardages apparents, selon les caractéristiques architecturales de la construction.
- Eviter la réalisation nouvelle d'éléments extérieurs (escaliers, balcons, auvents, ...), sauf pour retrouver le caractère original de la construction.

#### En cas de réfection ou modification de toitures :

- Conserver l'orientation du faitage, le volume et la pente des toitures, sauf impératifs techniques.
- Tenir compte de l'environnement bâti pour l'orientation du ou des nouveaux faitages.
- Privilégier les faitages scellés aux faitages à emboîtement.
- Veiller à une insertion qualitative des panneaux photovoltaïques au niveau des toitures.

#### En cas de création de « fenêtre de toit » :

- Veiller à l'intégration des « fenêtres de toit » ou « châssis de toit » dans les toitures.
- Privilégier les châssis de taille modeste et aux proportions verticales.
- Privilégier une implantation des châssis en parti basse des toitures afin qu'ils soient moins visibles.

A savoir, la création d'une clôture est soumise à autorisation et à l'application du règlement du présent PLU.

Le secteur historique identifié dans la présente OAP se situe en zone UA. En conséquence, il sera régi par les règles du règlement écrit applicables à la zone UA.



Maison de bourg au volume important avec encadrements des ouvertures en brique



Grange réhabilitée avec ouverture en pignon et linteaux en bois



Maison de bourg, ayant fait l'objet de modifications, avec un traitement ornemental de la corniche



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

**[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)**

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



*Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS*