
Plan local d'urbanisme

Commune déléguée de Vritz

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Sommaire	2
Eléments de contexte	3
1. Contexte réglementaire	3
2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic	3
3. D'une approche thématique au PADD	5
Préambule	6
AXE 1 - Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré	8
AXE 2 - Préserver et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie rural de qualité	15
AXE 3 - Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts et les ressources locales	20



Eléments de contexte

1. Contexte réglementaire

Article L.151-5 Code Urbanisme

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

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

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

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

2. Des enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic

La délibération prescrivant la révision du PLU, datant du 16 juin 2016, mentionne les principaux objectifs retenus par la municipalité :

- Respecter l'urbanisation pour les 10 à 15 ans à venir,
- Réviser le document d'urbanisme de Vritz pour une mise en compatibilité avec le SCoT approuvé le 28 février 2014 et exécutoire depuis le 10 mai 2014, et dont les éléments constitueront une base de référence pour la définition du projet d'aménagement communal,

- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité,
- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère,
- Mener une politique de l'habitat qui sera compatible avec le PLH approuvé le 28 février 2014 et exécutoire depuis le 17 mai 2014,
- Définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre-bourg et en menant une réflexion sur le devenir des villages et hameaux,
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement,
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés,
- Assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité,
- Définir une politique foncière pour la mise en œuvre des projets communaux,
- Favoriser les modes de déplacement doux entre les zones d'habitat et les équipements, en lien avec la desserte en transport en commun sur la commune,
- Favoriser le développement des technologies numériques,
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs,
- Prévenir les risques et optimiser les ressources naturelles,
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales.

Le diagnostic est venu confirmer ces enjeux en termes :

- D'habitat,
- D'économie,
- De mobilité,
- D'équipements,
- D'environnement,



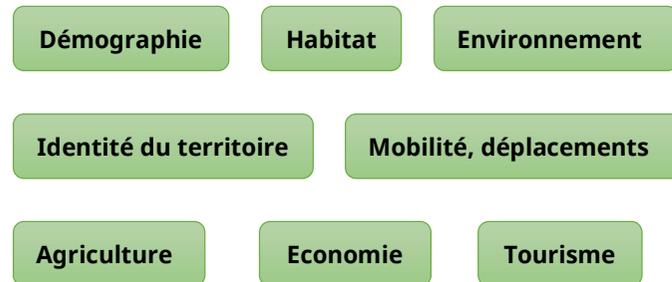
- D'identité du territoire.

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU. Il fixe les orientations en matière d'aménagements sur le territoire. Comment rendre possible l'accueil de tous les habitants sur le territoire ? Comment favoriser l'accès à l'emploi pour tous ? Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ? Comment offrir un cadre de vie optimal pour les habitants actuels et futurs ? Quelles orientations pour une commune de la transition énergétique ? Autant de questions auxquelles devra répondre le projet.

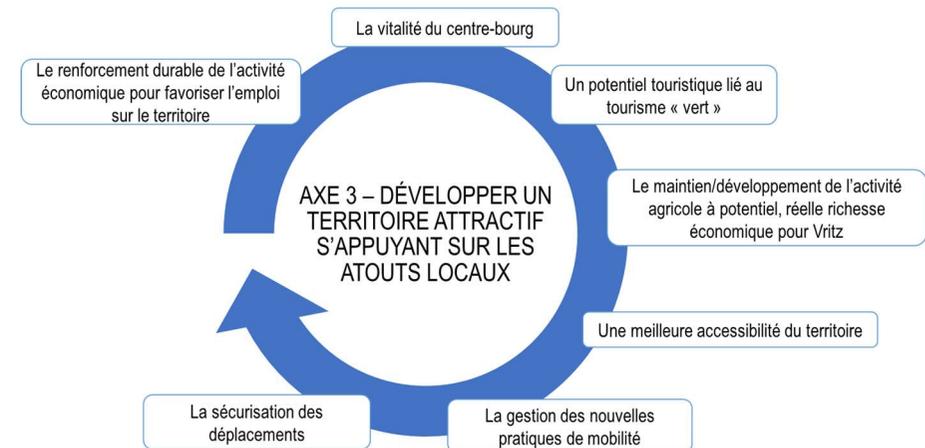
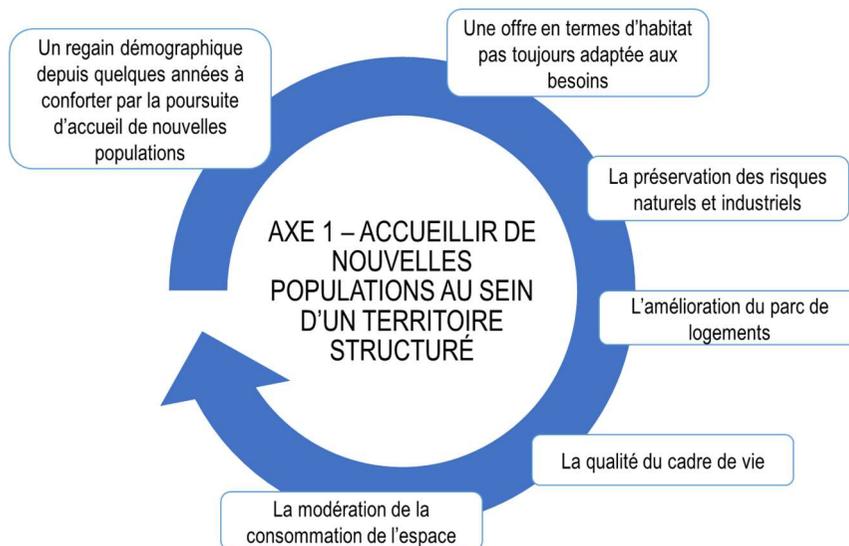


3. D'une approche thématique au PADD

D'une approche thématique....



... au PADD





Préambule

Vritz appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis qui compte 20 communes au 1^{er} janvier 2019 et 67 991 habitants (sur la base des données INSEE issues du recensement 2016).

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays d'Ancenis est un document de planification, ayant comme intérêt de fixer les grandes orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ses objectifs sont déterminés en fonction des besoins et enjeux du territoire local et du contexte général propre au territoire couvert. Il a été approuvé le 28 février 2014 et équivaut au périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

Le SCoT du Pays d'Ancenis fixe un projet pour 20 années dans le but de parvenir à conserver une continuité dans le développement territorial et à favoriser, comme dans le cas de tout SCoT, un équilibre, souvent délicat, entre territoire naturel, espaces forestiers, espaces agricoles et évidemment, espaces urbanisés et aménagés. Le scénario retenu vise à la mise en place « d'un territoire ouvert et moderne pour une identité culturelle et économique forte et vivante ».

Le SCoT a établi une **liste d'objectifs** pour l'ensemble de son territoire d'application, développés **sous deux axes majeurs**, accompagnés chacun de 4 grandes orientations relatives aux thématiques majeures dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- **AXE 1 : UN PAYS RAYONNANT**
- **AXE 2 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES**

Parallèlement, le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'applique également au territoire du Pays d'Ancenis. Il s'agit d'un outil communautaire en matière d'habitat, il définit la stratégie de développement de l'habitat sur une période de six ans (2014-2020).

Le document fait état de plusieurs enjeux soulevés par le diagnostic des dynamiques de l'habitat du Pays d'Ancenis :

- Un développement rapide du territoire,
- Un rythme de construction très soutenu,

- Un territoire à vocation résidentielle,
- Un parc ancien qui offre encore des possibilités de reprise,
- Des ménages à revenus modestes.

Un programme d'actions a ainsi été mis en place permettant de répondre à ces enjeux à travers 5 axes :

- **AXE 1 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMPA DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH**
- **AXE 2 : UTILISER LES OUTILS REGLEMENTAIRES POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS DU PLH**
- **AXE 3 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE**
- **AXE 4 : SOUTENIR LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ABORDABLES**
- **AXE 5 : OPTIMISER LES CAPACITES DU PARC EXISTANT**

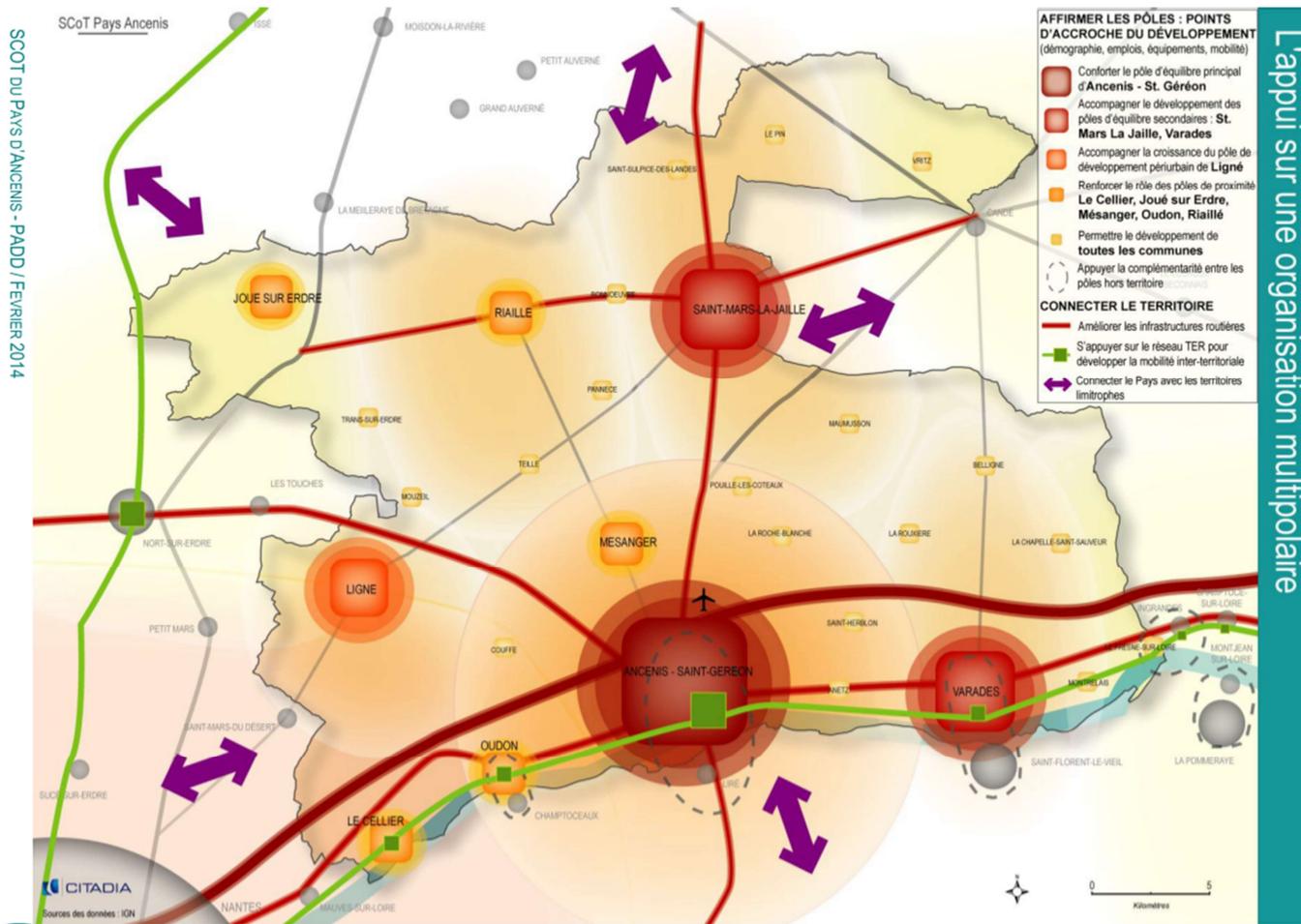
La commune déléguée de Vritz adhère au projet de territoire exprimé par le SCoT du Pays d'Ancenis. A travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, elle a souhaité préciser ses objectifs sur son territoire et y intégrer ses spécificités.

Le projet de Vritz vise à créer des conditions d'un développement responsable et soutenable en veillant à ne pas porter atteinte à l'intégrité des milieux naturels sensibles et à préserver les ressources naturelles, dont le foncier agricole, en encadrant de manière adaptée l'évolution des espaces bâtis.

Il s'agit en premier lieu d'accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré.

Par ailleurs, la préservation et la valorisation de l'environnement naturel et bâti constitue un enjeu essentiel pour la commune. Les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que les formes de bâti traditionnel participent à la singularité du territoire. Cette identité permet d'offrir un cadre de vie rural de qualité aux habitants actuels et futurs.

Enfin, le renforcement de l'attractivité du territoire se traduit par un objectif de soutien au développement économique de Vritz et d'amélioration de l'accessibilité du territoire communal.



Le développement urbain du Pays d'Ancenis s'appuie sur une « organisation multipolaire », dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- La confortation et le renforcement des pôles d'équilibre d'Ancenis/Saint-Géréon (pôle d'équilibre principal), de Saint-Mars-la-Jaille et Vrades (pôles d'équilibre secondaires) (pôles d'équilibre de la DTA) et de Ligné (pôle de développement périurbain),
- Le renforcement des pôles de proximité du Cellier, de Joué-sur-Erdre, de Mesanger, d'Oudon et de Riaille,
- Le renforcement des bourgs dans toutes les communes, avec comme corollaire la limitation du mitage.

(Source : PADD du SCoT du Pays d'Ancenis – 2016)

La commune déléguée de Vritz n'est pas qualifiée de pôle au sein de l'armature urbaine du Pays d'Ancenis, néanmoins, son bourg est à renforcer.



AXE 1 – Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré

Le SCOT du Pays d'Ancenis souhaite créer les conditions de la croissance démographique sur l'ensemble de son territoire, tout en prévoyant d'adapter le rythme de croissance en fonction des pôles et des influences externes, en :

- Renforçant le poids des pôles identifiés,
- Maîtrisant le rythme de croissance du secteur Ouest de la COMPA, ayant connu un développement périurbain récent sous influence de l'aire urbaine nantaise,
- Permettant le renouvellement démographique de toutes les communes, y compris celles les plus éloignées des pôles, et notamment celles du Nord et de l'Est, moins attractifs.

L'orientation affichée par le SCOT de maîtrise de la croissance démographique implique que les communes adaptent leur rythme d'ouverture à l'urbanisation au projet de développement du territoire retenu, afin de ne pas être débordées par un afflux de nouveaux résidents et de devoir s'engager par la suite dans la réalisation de nouveaux équipements.

En ce sens, l'objectif de la commune déléguée de Vritz est de renforcer la structure cohérente de son territoire de façon à maintenir la croissance démographique de ces dernières années. L'accueil de nouvelles populations doit s'accompagner d'un développement résidentiel respectueux de l'environnement et répondant aux enjeux du développement durable. De plus, la présence d'équipements et de services est une condition majeure à la préservation d'un cadre de vie privilégié et du bien vivre ensemble.



Après avoir connu une baisse constante de sa population, depuis 2010, la commune déléguée de Vritz accueille de nouveaux habitants sur son territoire (+75 habitants entre 2010 et 2015). Le taux de variation annuel moyen est positif, égal à +2%.

Ce regain démographique s'explique par la création de logements neufs sur la commune encourageant l'arrivée de nouveaux ménages.

A l'échelle du Pays d'Ancenis, le SCoT préconise une variation annuelle moyenne de +1,1% sur l'ensemble du territoire.

Aussi, le PLU vient conforter la dynamique démographique du territoire communal de ces dernières années en poursuivant les orientations ci-contre.

Une attention particulière est apportée à la capacité des équipements présents sur la commune.

❖ Poursuite la dynamique démographique sur la commune

- Selon le scénario démographique retenu

*L'objectif de Vritz est de permettre un accueil de population correspondant à une évolution de +1%/an jusqu'en 2030. Cette projection démographique engendre une hausse de la population, s'élevant à environ **950 habitants en 2030**, soit +140 habitants.*

Il s'agit d'un niveau de croissance légèrement inférieure au taux annuel sur la période 2010-2015 (+2%/an) justifié par une croissance exponentielle sur les dernières années. Ce scénario est choisi en cohérence avec la politique portée par le territoire depuis plusieurs années, notamment en termes d'équipements et services à la population.

*Pour atteindre l'objectif démographique de 950 habitants en 2030, il est nécessaire de produire **52 logements supplémentaires entre 2016 et 2030**. Soit **la construction de 3 à 4 logements par an en moyenne**.*

Cette production de logements neufs tient compte :

- De la projection démographique,
 - De la diminution de la taille des ménages. En 2015, un ménage compte en moyenne 2,4 personnes. Or, la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1960. Cette baisse est évaluée à -0,30%/an à horizon 2030. Ainsi, en 2030, un ménage ne comptera plus que 2,33 personnes. Afin de répondre à ce desserrement des ménages, 17 logements supplémentaires devront être créés.
 - De l'évolution du parc de logements (réhabilitations, rénovation, ...),
 - De l'évolution des résidences secondaires (qui est nul sur la commune déléguée de Vritz),
 - Des logements vacants sur le territoire. Vritz s'est fixée un objectif de résorption de 5 logements vacants à horizon 2030.
- Favoriser l'émergence de nouvelles réponses habitat : habitat participatif, logements passifs, ...

❖ Maitriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire

En termes d'équipements, la commune peut répondre aux besoins futurs liés à l'accueil de nouvelles populations. Seule la capacité de la station d'épuration de l'ordre de 300EH sera dépassée à échéance 2030. Des solutions techniques de traitement et de foncier sont actuellement à l'étude afin d'implanter une nouvelle unité de traitement des eaux usées.



Vritz entend, à travers son projet, développer l'habitat sur l'ensemble du territoire en préservant son identité rurale et en maintenant la vitalité du bourg et de La Grée Saint Jacques.

L'analyse du parc de logements actuel montre une forte prédominance des grands logements et des propriétaires occupants liée, notamment, à la présence massive de maisons individuelles.

Aujourd'hui, l'offre de logements de taille moyenne est insuffisante pour répondre à la demande des personnes de tous âges et de toutes catégories sociales.

Les jeunes qui ont besoin de petits logements à loyers modérés,

Les personnes âgées qui souhaitent vivre dans des plus petits logements facilement accessibles.

Ces personnes ne trouvent pas une offre suffisante sur le territoire. Ces logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite, ils permettraient par ailleurs de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes, occupées par une ou deux personnes âgées ayant des difficultés à en assurer l'entretien. La mise sur le marché de ces maisons créerait une offre pour de nouvelles familles et participerait ainsi au renouvellement de la population et à la mixité générationnelle des quartiers résidentiels. Il faut à l'avenir permettre un véritable parcours résidentiel grâce à une offre en logements diversifiée et suffisante permettant de satisfaire aux besoins de toutes les catégories de population.

Par ailleurs, l'offre locative est faible sur le territoire et en légère diminution sur les dernières années (51 résidences en location en 2015) au profit d'un accès à la propriété individuelle favorisé, notamment dans les lotissements et les opérations groupées. Or, l'offre locative doit être maintenue pour permettre à la commune déléguée de ne pas uniquement bénéficier du solde migratoire lié à l'accession à la propriété, mais donner un dynamisme démographique durable au village.

❖ Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements

Maintenir une diversité de logements permettra d'accueillir une population recherchant une offre locative adaptée, ce qui apparaît donc comme un enjeu important pour Vritz. C'est aussi un moyen de proposer une offre adaptée à la population jeune bien représentée, et ainsi de lui offrir une possibilité de parcours résidentiel complet sur la commune.

❖ Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire

- En favorisant le développement de la mixité de l'habitat notamment à travers l'offre locative
- En encourageant la production de logements inférieurs à 5 pièces
- En permettant la création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite afin, notamment, de faire face au vieillissement de la population



Afin de répondre aux législations environnementales (normes RT 2012, modération de la consommation de l'espace, ...) le PLU accompagne le territoire dans l'amélioration du parc de logements et encourage les actions de renouvellement urbain, à travers notamment, la densification du centre-bourg et de La Grée Saint Jacques.

L'accueil de nouvelles populations engendre des besoins en termes de logements et d'équipements. Le PLU souhaite garantir la qualité du cadre de vie de ses habitants actuels et futurs. En ce sens, la commune se fixe les orientations ci-contre.

❖ **Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation ou de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique**

❖ **Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain**

- En favorisant le comblement des dents creuses

*Le renouvellement urbain est lié au comblement des dents creuses mais également à la transformation des constructions existantes. En ce sens, Vritz se fixe un **objectif de renouvellement urbain d'environ 45 % de l'ensemble du parc de logements neufs à construire.***

- En mobilisant une partie du parc de logements vacants

*Vritz se fixe pour objectif de freiner la croissance de la vacance constatée ces dernières années et d'en résorber une partie : **-5 logements vacants à horizon 2030.***

❖ **Permettre le changement de destination**

❖ **Permettre l'évolution (extension, annexe, ...) des constructions existantes en zone naturelle et agricole notamment**

❖ **Maintenir un accès aux équipements publics pour tous**

- En pérennisant les équipements existants (a minima, l'école, la mairie et la poste)
- En accompagnant le vieillissement de la population (permettre de développer une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté)

❖ **Conforter la commune déléguée de Vritz comme territoire de loisirs sportifs**

- En répondant aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives, de « nature » notamment (activités équestres, ...)
- En maintenant une offre de loisirs de détente (randonnée notamment)
- En préservant un potentiel d'extension au pôle d'équipements sportifs de l'entrée ouest du bourg



La commune déléguée de Vritz souhaite accroître son offre de logements tout en prenant en considération les risques naturels et industriels sur son territoire, listés ci-contre, et ainsi ne pas mettre en danger sa population

- ❖ **Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels**
 - En prenant en compte les risques naturels d'inondation (crue : Grée Saint-Jacques, remontée de nappe), de radon et les risques industriels (ICPE, canalisation de gaz à haute pression) dans les nouveaux projets d'aménagements

- ❖ **En améliorant la gestion des eaux pluviales (en favorisant la récupération/infiltration par exemple)**



LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, il entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Optimiser le potentiel d'extension.

❖ Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle de l'urbanisation de la commune déléguée de Vritz offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés et des bâtiments vacants. Si certains secteurs, par leur éloignement du centre-bourg, leur typologie, leur desserte en réseaux insuffisante, sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement le centre-bourg et La Grée Saint Jacques sont propices au renouvellement urbain.

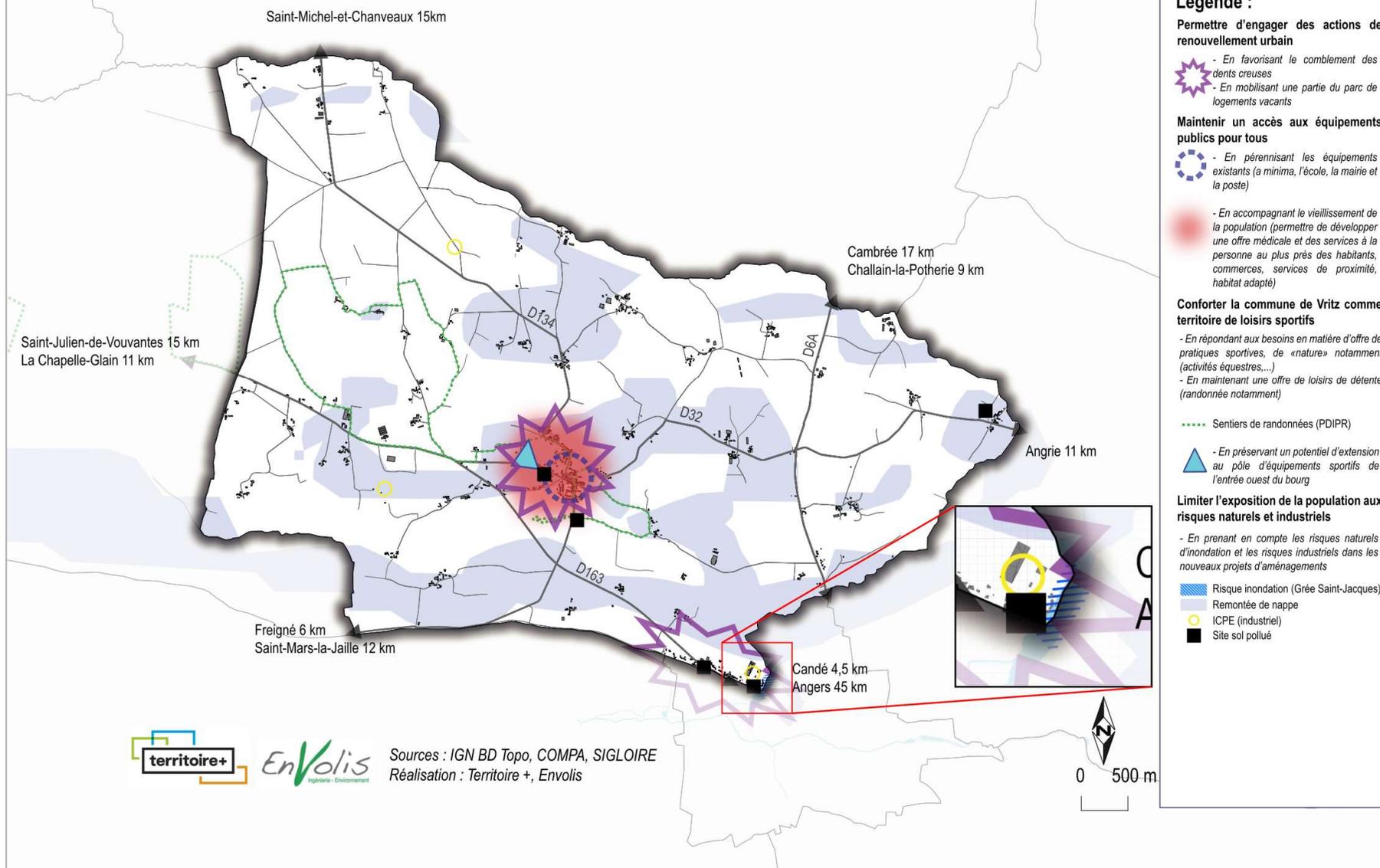
L'objectif de Vritz est d'atteindre **environ 45% de la production de logements en renouvellement urbain.**

❖ Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension

En complément des objectifs quantitatifs et qualitatifs, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur le choix d'une **densité moyenne minimale à l'échelle des opérations d'habitat entre 15 et 12 logements à l'hectare.**

Ces mesures engendreront une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, sur les 52 logements à construire, 25 environ seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante (45%). Les autres constructions seront implantées en extension, respectant une densité minimale de 12 log./ha par opération d'habitat (conformément au SCoT du Pays d'Ancenis). Environ 2 hectares seront donc ouverts à l'urbanisation.

Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations au sein d'un territoire structuré





AXE 2 – Préserver et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie rural de qualité

La qualité environnementale du projet d'aménagement devra répondre globalement à deux objectifs majeurs pour maintenir les grands équilibres territoriaux et s'engager sur le long terme : la réduction de la consommation de l'espace et la sobriété carbone et énergétique. En effet, le territoire doit se développer en préservant ses ressources naturelles et l'activité agricole, réelle richesse pour le territoire communal. L'objectif est également de valoriser les productions, le patrimoine local et un certain art de vivre dans une campagne préservée et dynamique. Cette orientation exige des modes d'aménagement et une organisation du territoire adaptés aux enjeux.

Le maintien de la bonne qualité des eaux souterraines est un engagement fort pris par la commune d'autant plus que cette dernière comprend deux captages d'eau potable sur son territoire mais aussi des secteurs à forte sensibilité vis-à-vis de la nappe.

Afin de respecter les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne ainsi que du SAGE Estuaire de la Loire et du SAGE Vilaine, une attention particulière sera portée sur le réseau hydrographique superficiel fourni de la commune, qualitativement et quantitativement.

❖ Prévenir le risque de pollution des nappes

- En limitant les activités à risque sur les secteurs où la proximité de la nappe superficielle est avérée (utilisation de produits phytosanitaires, rejets de substances polluantes dans les sols, etc, ...) notamment aux abords du bourg, des ruisseaux du Mandit et du Pontrion
- En respectant les périmètres de protection et les prescriptions liés aux deux captages d'eau potable présents sur la commune

❖ Anticiper les besoins en équipements de traitement des eaux usées sur la commune

- En augmentant la capacité des systèmes d'épuration collectifs des eaux usées afin de répondre à l'accroissement de la population

❖ Préserver les ressources en eau

- En améliorant la gestion des eaux pluviales (en limitant l'imperméabilisation des sols, ...)
- En favorisant la récupération/infiltration des eaux à la parcelle.
- En protégeant et valorisant la présence de l'eau au sein de la commune : zones humides, ...

❖ Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles

- En protégeant les espaces naturels, les cours d'eau et leurs abords.
- En maintenant les boisements et les haies assurant les rôles de « filtre »



L'objectif national étant la réduction de la production des gaz à effet de serre, la volonté communale réside dans la réduction des consommations d'énergie et le développement d'énergies renouvelables passant par le respect du SRCAE et du PCAET.

Au sein de la commune déléguée de Vritz, les déchets ménagers sont gérés par la COMPA via des collectes régulières. Un recyclage des déchets valorisables a également été mis en place. Il s'agira de conforter cette gestion des déchets lors du développement de la commune.

L'intérêt écologique de la commune déléguée de Vritz se traduit par la présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : Landes et pelouses schisteuses résiduelles entre Rochementru et Vritz ainsi que par des bocages et des boisements. La commune déléguée de Vritz souhaite préserver ces milieux d'intérêts tout en poursuivant son projet d'urbanisation.

Une des caractéristiques de la commune déléguée de Vritz est la présence d'un maillage bocager démantelé. L'intention est ainsi de maintenir une trame verte et bleue sur le territoire afin d'assurer les rôles de connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité, indispensables aux espèces faunistiques et floristiques.

- ❖ **Permettre des projets de production énergétique durable intégrés au paysage et à l'environnement (respect des cônes de vue, ...) : solaire, bois-énergie, méthanisation, ...**
- ❖ **Favoriser les déplacements doux (piste cyclable, cheminements piétonniers, ...) ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transports en commun, ...)**
- ❖ **Optimiser la gestion des déchets**
 - En poursuivant le développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus urbains existants
- ❖ **Limiter la consommation d'espace naturel et forestier :**
 - En modérant l'extension urbaine
 - En privilégiant un urbanisme peu consommateur d'espace naturel.
 - En favorisant le maintien d'espaces verts au sein des zones urbanisées
 - Apporter une attention particulière aux limites séparatives des zones urbanisées avec le milieu naturel et agricole, notamment en privilégiant les haies d'essences locales
- ❖ **Préserver les espaces naturels supports de biodiversité (tels que les arbres remarquables, les boisements, les bocages) de la commune ainsi que leurs fonctionnalités**
- ❖ **Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue**
 - En maintenant et favorisant les connexions de la trame verte entre les espaces boisés (réservoirs de biodiversité) via la conservation et la plantation de haies bocagères
 - En assurant la fonctionnalité de la trame bleue via la préservation des cours d'eau et de leur continuité hydraulique et écologique et de leurs abords (ripisylves, ...)



Des zones humides ont été recensées dans l'emprise du territoire communal. Leurs rôles écologique et hydraulique avérés est la raison pour laquelle elles seront conservées et prises en compte dans les futurs aménagements.

Vritz est dotée d'un patrimoine paysager diversifié et de qualité. La commune appartient à l'unité paysagère « paysages de plateaux bocagers mixtes », caractérisée par des plateaux bocagers de socles cristallins. Le territoire communal appartient également à la sous-unité paysagère des « marches entre Anjou et Bretagne » qui se caractérise par un réseau bocager parfois encore très dense notamment à l'appui des vallées. Ces réseaux de haies sont soulignés par un maillage de fossés. Le PLU préservera cette unité paysagère garante de l'identité du territoire et de son attractivité.

Le bâti traditionnel à usage d'habitation est facilement reconnaissable sur le territoire de Vritz grâce à divers éléments caractéristiques (toitures en ardoise, murs en pierre, ...). S'y ajoute, le caractère rural du centre-bourg ancien et des fermes, à conserver et à mettre en valeur.

Les typologies et les formes urbaines du bâti récent à usage d'habitation présentent une certaine hétérogénéité et contrastent par rapport aux caractéristiques du bâti ancien. Les formes du bâti évoluent au regard des tendances et des usages, avec un risque de banalisation architecturale du territoire communal à moyen terme. A travers les orientations ci-contre, le PLU vient donc accompagner les nouvelles pratiques de l'urbanisme et la diversité des typologies de bâti.

- ❖ **Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités**
- ❖ **Préserver les milieux humides les plus remarquables : zones humides de bords de cours d'eau notamment celles situées le long du ruisseau du Mandit**
- ❖ **Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité**
 - En protégeant le maillage bocager, les espaces boisés, le bâti d'exception (le patrimoine historique)
 - En protégeant strictement au titre de la qualité des paysages et des milieux naturels : les fonds de vallées du Gué Maupeit, des Mortiers, de Préfouré,
 - De la Gicquelais et des Mandi ainsi que la butte ardoisière de l'Espérance
- ❖ **Protéger les perspectives visuelles identifiées sur le territoire**
- ❖ **Redynamiser le centre-bourg en favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant sa qualité architecturale**
- ❖ **Protéger « le Ruelle » au cœur du centre-bourg**
- ❖ **Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire**
 - En identifiant les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination
- ❖ **Promouvoir la qualité du cadre bâti**
 - En permettant l'intégration des espaces verts dans les futures opérations d'aménagement
- ❖ **Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable**
 - En développant un urbanisme et un habitat durable
 - En favorisant des formes urbaines et les typologies compactes, limitant l'imperméabilisation des sols et la consommation de l'espace

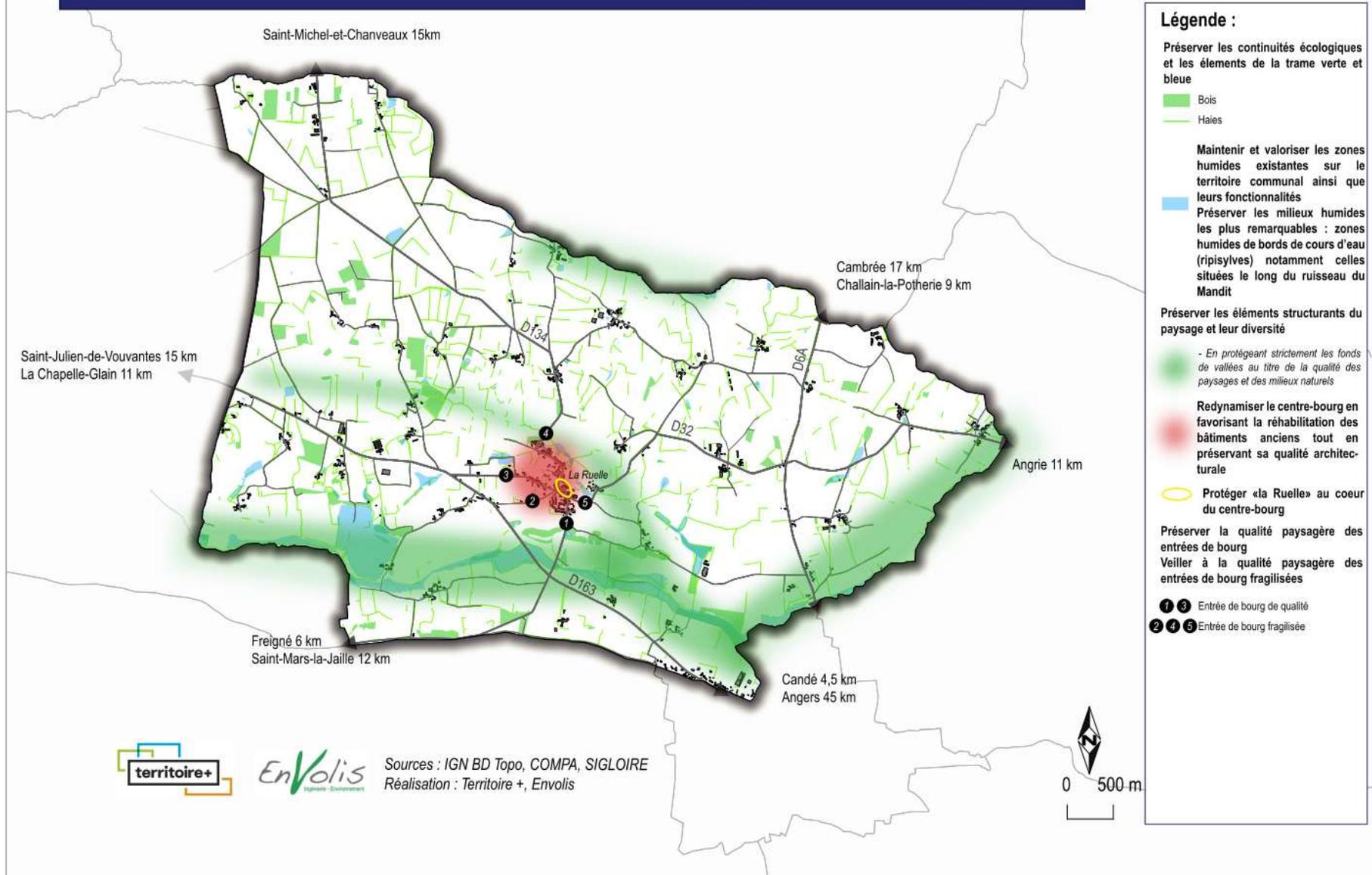


Le patrimoine paysager est complété par un petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire communal (puits, calvaires, mares maçonnées, ...) que le PLU mettra en valeur.

Le centre-bourg possède une identité propre qui doit être préservée : il s'agit de conserver des limites urbaines claires et de rendre identifiables les entrées de bourg.

- ❖ **Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti**
- ❖ **Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel par la mise en réseau des circuits de randonnées**
- ❖ **Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg**
- ❖ **Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées**
 - En améliorant les interfaces entre les espaces naturels et les espaces bâtis

Axe 2 : Préserver et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie rural de qualité



Légende :

Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue

- Bois
- Hales

Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités

Préserver les milieux humides les plus remarquables : zones humides de bords de cours d'eau (ripisylves) notamment celles situées le long du ruisseau du Mandit

Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité

- En protégeant strictement les fonds de vallées au titre de la qualité des paysages et des milieux naturels

Redynamiser le centre-bourg en favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant sa qualité architecturale

Protéger «la Ruelle» au cœur du centre-bourg

Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg
Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées

- 1 3 Entrée de bourg de qualité
- 2 4 5 Entrée de bourg fragilisée



AXE 3 – Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts et les ressources locales

Le développement résidentiel doit s'accompagner d'un développement de l'emploi sur le territoire. L'ambition est de permettre le maintien des entreprises existantes et l'accueil de nouveaux établissements, en mettant à profit la qualité du cadre de vie et sa situation stratégique : à proximité immédiate de Candé reliée par la RD163 à Châteaubriant en moins de 30 minutes en voiture et à 30 km d'Ancenis.

La commune déléguée de Vritz appartient plus largement au Pays d'Ancenis. Ce dernier connaît une croissance démographique soutenue qui donne un élan économique certain au territoire. Cette dynamique a de nombreuses conséquences en termes de dimensionnement global de l'offre commerciale, de déplacement, de consommation foncière, de paysage urbain et de qualité architecturale.

69 établissements sont répertoriés sur le territoire communal d'après l'INSEE au 31 décembre 2014. Il s'agit principalement d'entreprises individuelles agricoles ou commerciales. Le plus gros employeur sur la commune est l'entreprise Cantilana, spécialisée dans la fabrication de matériaux de construction, directement liée à la carrière exploitée sur le territoire de Vritz. Aussi, Vritz bénéficie d'une activité économique certaine. Le PLU poursuit et renforce la dynamique économique du territoire en initiant une réelle stratégie de développement économique.

La diversité des fonctions agrégées au sein du cœur du bourg est un élément remarquable et permanent : habitat, commerces, services, qui ensemble portent l'attractivité et le rayonnement du bourg. En ce sens, le maintien d'une activité commerciale est synonyme de vitalité dans le centre-bourg. La commune déléguée de Vritz compte un seul commerce de proximité. Ainsi, le PLU veille à la préservation voire au développement de la vitalité du bourg.

- ❖ **Développer et diversifier l'emploi sur le territoire**
 - En développant une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques (artisanat, commerce, industrie, ...)
 - En maintenant les activités artisanales implantées en frange du bourg et en permettant leur développement
 - En permettant le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire
- ❖ **Ne pas développer un nouveau pôle d'habitat à la Grée Saint Jacques afin de tenir compte de l'existence d'une activité relevant du régime des ICPE, conforter, au contraire, la vocation d'accueil d'activités**
- ❖ **Poursuivre l'exploitation de la carrière de la Repennelais et permettre le développement d'activités industrielles en lien avec la carrière et nécessitant une proximité immédiate avec cette dernière**
- ❖ **Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique**
- ❖ **Favoriser une vocation économique du centre-bourg**
- ❖ **Conforter le commerce et les services de proximité existants**
 - En tenant compte du temps d'accès aux commerces et services de proximité dans la définition des secteurs d'extension de l'habitat
 - En permettant les changements de destination



Le Pays d'Ancenis dispose de nombreux atouts touristiques (patrimoine architectural, bâti industriel, qui n'est toutefois que peu visitable). Sur la commune déléguée de Vritz, les activités et équipements de loisirs sont en quantité suffisante pour agrémenter un séjour. Vritz est traversée par des sentiers pédestres, un plan d'eau est également présent sur le territoire. La commune se tourne davantage vers un tourisme vert et de loisirs, notamment à travers la gastronomie, les vins, les produits de terroir, les activités de pleine nature, les animations locales liées à la vie associative. Le PLU souhaite développer ce potentiel touristique lié au tourisme « vert ».

L'activité agricole représente un secteur économique important sur le territoire communal et façonne fortement son paysage. Aujourd'hui, Vritz doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations et à la perte de terres agricoles. Ainsi, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoirs et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions à envisager par le PLU pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire, à travers les orientations ci-contre.

L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire. Vritz se trouve au milieu du triangle Angers-Nantes-Châteaubriant. La RD163 assure une desserte intéressante à la commune et la place à 30 kilomètres d'Ancenis (30 minutes de trajet). Cet axe qui permet la desserte de Châteaubriant traverse la commune au sud et permet d'accéder aux communes de Candé et Le Pin. Le PLU, à travers les orientations ci-contre, souhaite assurer une meilleure accessibilité du territoire.

❖ **Dynamiser et organiser l'attractivité touristique**

- En permettant le développement de l'offre d'hébergement touristique
- En permettant la diversification des types d'hébergement touristique et le développement de modes d'hébergements nouveaux, en lien avec le tourisme vert (hôtellerie de plein air, meublé, chambres d'hôtes, aires de camping-car, campings, hébergement insolite...)
- En mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager, naturel, par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)

❖ **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**

- En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions)
- En limitant la fragmentation de l'espace agricole

❖ **Accompagner les mutations de l'agriculture**

- En permettant la mise aux normes, modernisation, agrandissement des exploitations
- En identifiant les bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination
- En permettant la diversification et les activités annexes (circuits-courts, projet de ferme pédagogique, accueil touristique, ...)

❖ **Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal**

❖ **Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de favoriser la visibilité du centre-bourg**

❖ **Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et permettre de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)**

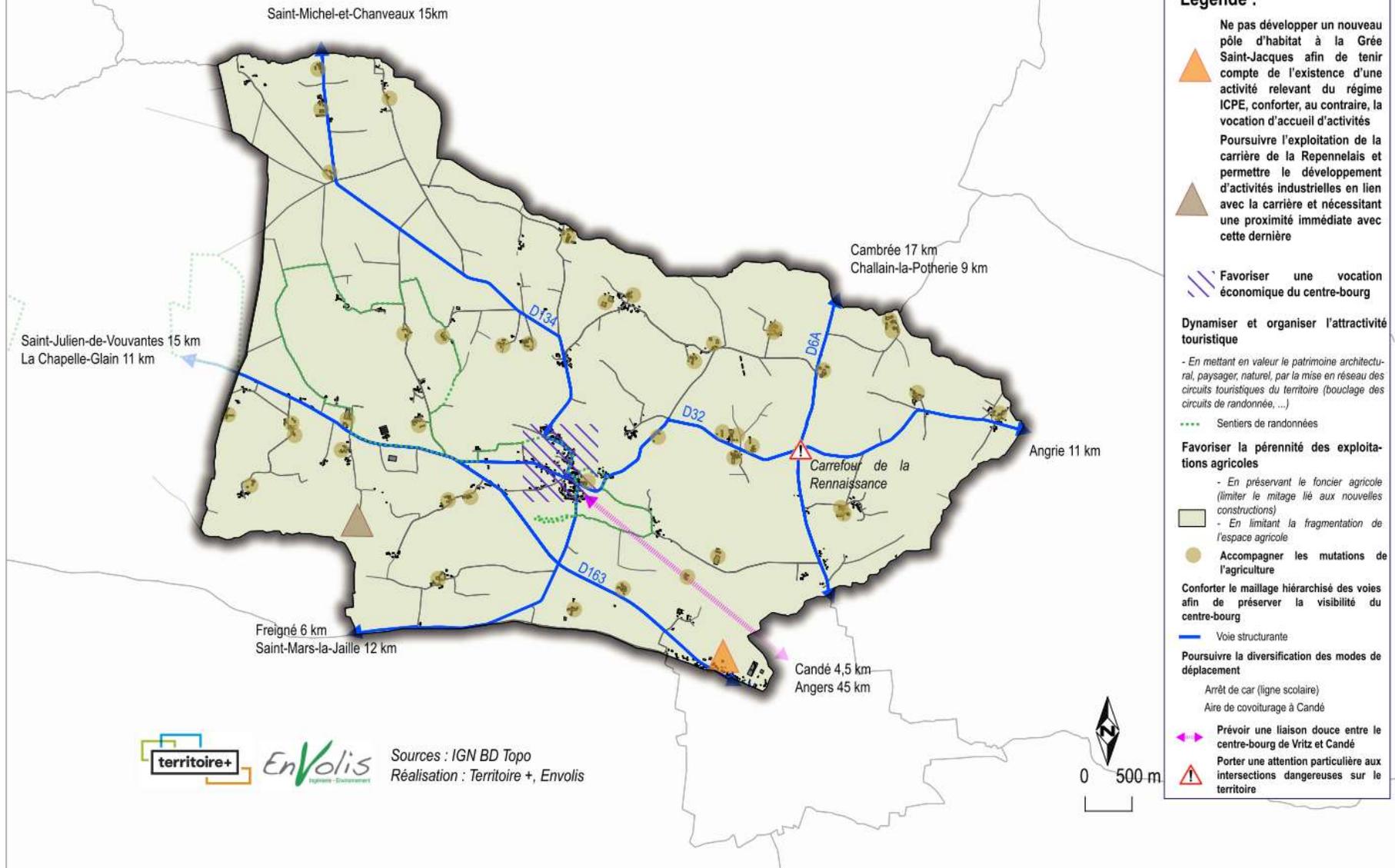


Bien que l'automobile soit le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. Il s'agit de la pratique du covoiturage, des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes) ou encore, des transports en commun. Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire de Vritz. Le PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques à travers les orientations ci-contre.

La sécurité routière est primordiale lors de l'aménagement d'un territoire. Des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes, à la largeur des voiries, à des intersections accidentogènes, ainsi qu'à la diversité des usages, amènent le PLU, à travers les orientations ci-contre, à veiller à la sécurité des déplacements, nombreux sur le territoire communal.

- ❖ **Poursuivre la diversification des modes de déplacement**
 - En poursuivant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, bornes de recharge pour véhicule électrique, parkings vélo, cheminements doux, ...)
 - En urbanisant au plus proche du bourg pour permettre aux habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo
- ❖ **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement**
- ❖ **Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles...)**
- ❖ **Prévoir une liaison douce entre le centre-bourg de Vritz et Candé**
- ❖ **Réaliser des aménagements en entrée de bourg, qui participent à la limitation/régulation de la vitesse (traitement paysager, front bâti)**
- ❖ **Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles), notamment dans le centre-bourg**
- ❖ **Porter une attention particulière aux intersections dangereuses sur le territoire (notamment le carrefour de la Renaissance)**

Axe 3 : Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts et les ressources locales



Légende :

- Ne pas développer un nouveau pôle d'habitat à la Grée Saint-Jacques afin de tenir compte de l'existence d'une activité relevant du régime ICPE, conforter, au contraire, la vocation d'accueil d'activités
- Poursuivre l'exploitation de la carrière de la Repennelais et permettre le développement d'activités industrielles en lien avec la carrière et nécessitant une proximité immédiate avec cette dernière
- Favoriser une vocation économique du centre-bourg
- Dynamiser et organiser l'attractivité touristique**
 - En mettant en valeur le patrimoine architectural, paysager, naturel, par la mise en réseau des circuits touristiques du territoire (bouclage des circuits de randonnée, ...)
- Sentiers de randonnées
- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**
 - En préservant le foncier agricole (limiter le mitage lié aux nouvelles constructions)
 - En limitant la fragmentation de l'espace agricole
- Accompagner les mutations de l'agriculture
- Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de préserver la visibilité du centre-bourg**
- Voie structurante
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement**
 - Arrêt de car (ligne scolaire)
 - Aire de covoiturage à Candé
- Prévoir une liaison douce entre le centre-bourg de Vritz et Candé
- Porter une attention particulière aux intersections dangereuses sur le territoire



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 – contact@territoire-plus.fr

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