
Plan local d'urbanisme

Commune déléguée de Vritz

Rapport de Présentation

Tome 2 – Justification des choix



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

Titre I. Explications des choix retenus dans le PADD	4
Titre II. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.	15
Chapitre A : Justification des choix pour l'OAP thématique « patrimoine »	16
Chapitre B : Justification des choix pour les OAP sectorielles	18
Titre III. Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP	23
Chapitre A : Les dispositions applicables à l'ensemble des zones	25
1. La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	25
2. Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	25
3. Les dispositions réglementaires relatives au stationnement	33
4. Les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération	34
5. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	35
6. Les dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division	35
Chapitre B. Les dispositions applicables aux zones urbaines	36
1. Le secteur Ua	36
2. Le secteur Ub	40
3. Le secteur Ue	43
4. Le secteur Ui	46
Chapitre C. Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	49
1. Le secteur 2AU	49
Chapitre D. Les dispositions applicables aux zones agricoles	51
1. La zone A	51
2. Le secteur Ab	52
3. Le secteur An	52
4. Le secteur Ai	53
Chapitre E. Les dispositions applicables aux zones naturelles	61
1. La zone N	61
2. Le secteur Nf.	62
3. Le secteur Nk	62
4. Le secteur Ni	63
5. Le secteur Nn	63
Chapitre F. Tableau de synthèse des surfaces	67
Titre IV. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	68
Chapitre A : Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants	69
1. La mobilisation du foncier en renouvellement urbain	69
2. La mobilisation du parc existant	70
Chapitre B : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace	71
Titre V. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	73



Chapitre A : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années	74
Chapitre B : Dynamiques démographiques et économiques	75
1. Justification du projet au regard des dynamiques démographiques	75
2. Justification du projet au regard des dynamiques économiques	76
Chapitre C : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	78
Titre VI. Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU	80
Chapitre A. Principales évolutions du zonage	81
Chapitre B. Principales évolutions du règlement	82
Chapitre C. Comparaison réglementaire entre les zones	85
Titre VII. Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)	101
Chapitre A. Le SCoT du Pays d'Ancenis	102
Chapitre B. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis	113
Titre VIII. Analyse des incidences du plan sur l'environnement	115
Chapitre A : Incidences du PLU sur l'environnement	116
Chapitre B : Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement	118
Chapitre C : Analyse des incidences Natura 2000	120
Titre IX. Indicateurs de suivi	121
Chapitre A. Démarche	122
1. Présentation de la démarche	122
2. Les indicateurs	122
3. Le modèle de suivi	122
Chapitre B. Tableau des indicateurs	124
Titre X. Annexes	131
Fiches relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N	132



Titre I. Explications des choix retenus dans le PADD



Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) inscrits ci-dessous ont été fixés par la commune déléguée de Vritz.

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation en ville...

Le PLU doit traduire un projet d'aménagement et de développement durables : le PADD, qui conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme « [...] 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Certains choix sont portés par les grands enjeux environnementaux, d'autres reposent sur des enjeux locaux. Les enseignements du diagnostic sont alors la matière première pour construire le PADD.

L'élaboration du PADD aborde la stratégie d'aménagement dans sa globalité, en évitant une fragmentation de ce qui relève de l'économie, du social ou de l'environnement. Il couvre ainsi l'ensemble des champs identifiés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, lutte et adaptation face au changement climatique.

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme	
Objectifs du PADD	Justifications
Permettre d'engager des actions de renouvellement urbain	En accord avec les récentes dispositions législatives et réglementaires, le projet de PLU de Vritz s'oriente vers un développement urbain maîtrisé qui privilégie les actions de renouvellement urbain en favorisant le comblement des dents creuses et en mobilisant une partie du parc de logements vacants. Pour ce faire, la commune déléguée s'est fixée un objectif chiffré de renouvellement urbain par rapport à l'ensemble du parc de logements neufs à construire et un objectif chiffré de résorption des logements vacants à l'horizon 2030.
Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension	La commune déléguée de Vritz s'est fixée pour objectif de modérer significativement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la consommation foncière observée ces dix dernières années pour toutes destinations confondues. Durant l'ensemble de la procédure de révision du PLU une attention particulière a ainsi été menée pour optimiser les capacités foncières et



	<p>intégrer des objectifs de densification du tissu urbain, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie du territoire.</p> <p>Les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat se situent uniquement au sein du bourg et aucune extension ou nouvelle zone d'activités économiques n'est prévue.</p>
Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti	<p>Outre un patrimoine paysager, Vritz dispose d'un petit patrimoine remarquable, identitaire du territoire communal (puits, calvaires, mares maçonnées, ...). La commune compte également plusieurs édifices d'intérêts, dont l'église Saint Gervais, le calvaire, le château de la Bouvraie, le Manoir de Richebourg. Le projet de PLU s'attache donc à prendre en compte et à mettre en valeur ces éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti.</p>
Redynamiser le centre-bourg en favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant sa qualité architecturale	<p>Le centre historique de Vritz s'est développé de façon structurée autour de l'église, principalement autour de trois rues : rue de l'Espérance, rue des Froges et la Ruelle. Il a pour particularité de présenter un caractère rural et des exploitations agricoles y sont encore implantées, à conserver et mettre en valeur au sein du projet communal.</p>
Protéger « la Ruelle » au cœur du centre-bourg	
Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire	<p>Le bâti traditionnel à usage d'habitation présente un caractère architectural ou patrimonial (toitures en ardoises, murs en pierre, encadrements des ouvertures en briques...) important sur le territoire de Vritz. Il s'agit donc de favoriser leur préservation et leur mise en valeur au sein du projet communal.</p>
Promouvoir la qualité du cadre bâti	<p>L'environnement bâti / Le patrimoine bâti à Vritz constitue un facteur d'attractivité majeur pour la commune. 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. La préservation de la qualité du cadre bâti est un élément primordial dans le projet communal (réflexion pour les futures opérations d'aménagement).</p>
Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable	<p>Les formes du bâti évoluent au regard des tendances et des usages. Dans un objectif de développement durable et de réduction des consommations d'énergie, le projet de Vritz vise à promouvoir les constructions économes en énergie dans les futures opérations d'aménagement. Il s'agit donc d'accompagner les nouvelles pratiques de l'urbanisme et la diversité des typologies de bâti, tout en veillant à limiter le risque de banalisation architecturale du territoire communal à moyen terme.</p>
Optimiser la gestion des déchets	<p>Au sein de la commune déléguée de Vritz, les déchets ménagers sont gérés par la COMPA via des collectes régulières. En raison de l'apport de nouveaux habitants et du développement de la commune d'ici 2030, le projet intègre des règles visant à conforter la gestion des déchets et à poursuivre le développement du tri sélectif et sa collecte dans les tissus urbains existants, ainsi que dans les secteurs d'urbanisation future.</p>



Améliorer la gestion des eaux pluviales	Afin de mieux gérer les eaux pluviales sur son territoire, la commune déléguée de Vritz a engagé l'élaboration d'un SDAP faisant l'objet d'une enquête publique commune au présent PLU.
Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels	Le territoire de Vritz est soumis à différents risques : risques naturels d'inondations, risques liés aux mouvements de terrain, risques technologiques, sites pollués. Consciente de ces risques, la commune exprime dans son PADD la volonté de les prendre en considération et de les limiter pour ne pas mettre en danger sa population.
Permettre des projets de production énergétique durable intégrés au paysage et à l'environnement (respect des cônes de vue, ...) : solaire, bois-énergie, méthanisation, ...	La volonté de la commune réside dans la réduction des consommations d'énergie et le développement d'énergies renouvelables. Dans le respect du SRCAE et du PCAET, le projet communal vise à encourager l'installation ou le développement des réseaux d'énergies renouvelables.

Orientations générales en matière de paysage

Objectifs du PADD	Justifications
Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel par la mise en réseau des circuits de randonnées	Plusieurs sentiers de randonnée sillonnent le territoire, ils permettent de découvrir la commune et d'accéder à des éléments de patrimoine architectural, paysager et naturel. En tant qu'atout pour la qualité du cadre du vie, le projet de PLU vise à préserver et à mettre en valeur ces différents éléments.
Protéger les perspectives visuelles identifiées sur le territoire	Vritz est dotée d'un patrimoine paysager diversifié et de qualité. La topographie de la commune offre de nombreux points de vue sur le territoire et au-delà. A travers le projet de PLU, l'objectif recherché est la mise en valeur du paysager naturel depuis le village, et en particulier aux abords des entrées de bourg.
Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité	Vritz appartient à l'unité paysagère « paysages de plateaux bocagers mixtes », caractérisée par des plateaux bocagers de socles cristallins. Vritz fait également partie de la sous-unité paysagère des « marches entre Anjou et Bretagne » avec la présence d'un réseau bocager parfois encore très dense. Le projet de PLU vise donc à préserver cette unité paysagère garante de l'identité du territoire et de son attractivité.
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg	La commune déléguée de Vritz possède cinq entrées de bourg. La qualité de ces entrées est primordiale car elles offrent une première perception du territoire communal. A l'interface entre espace naturel et espace bâti, l'enjeu paysager y est donc important. Il s'agit de préserver l'identité propre du centre-bourg, de conserver des limites urbaines claires, de rendre identifiables les entrées de bourg et créer ou conforter des transitions végétales paysagères. Des mesures sont prises dans ce sens dans le règlement du PLU et les OAP.
Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées	
Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal	L'activité agricole joue un rôle fondamental dans les dynamiques de création et de transformation des paysages de Vritz et de l'identité du territoire. L'agriculture est également en interaction constante avec son environnement, elle exerce un rôle essentiel sur les équilibres naturels



	et la biodiversité. Le projet de PLU veille à conserver la qualité paysagère et environnementale des espaces agricoles. Il s'attache à définir précisément des secteurs destinés au développement des exploitations agricoles afin de limiter le phénomène de mitage et la consommation d'espaces.
--	--

Orientations générales en matière d'habitat

Objectifs du PADD	Justifications
Poursuivre la dynamique démographique sur la commune	Depuis 2010, la commune déléguée de Vritz connaît un regain démographique qui s'explique par la création de logements neufs sur le territoire encourageant l'arrivée de nouveaux ménages. Aussi, le projet de PLU vise à conforter cette dynamique démographique en renforçant la structure du territoire, en accompagnant le développement résidentiel dans le respect des enjeux du développement durable, en maîtrisant le rythme de construction au regard de la capacité des équipements, etc. Pour ce faire, la qualité du cadre de vie est un élément primordial dans le projet communal. La collectivité fixe un objectif de l'ordre de +1%/an à horizon 2030. Aussi elle accueillera près de 950 habitants.
Maîtriser le rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire	Le niveau d'équipement collectif est relativement bien développé au regard de la taille de la commune déléguée de Vritz (mairie, services et équipements de santé, équipements scolaires, équipements sportifs et loisirs). La commune est donc en mesure de répondre aux besoins futurs liés à l'accueil de nouvelles populations. Néanmoins la station d'épuration aura atteint sa capacité maximale d'ici 2023. Un projet de construction d'une nouvelle station d'épuration est en cours. Dans l'attente, les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat sont donc classées en 2AU. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation dès qu'une nouvelle station d'épuration aura été réalisée.
Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements	Le parc de logements à Vritz comporte une part importante de maisons individuelles et de logements de grande taille. L'objectif est donc de développer une offre équilibrée en termes de typologie et de taille afin de favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de l'ensemble de la population (y compris les jeunes ménages et les personnes âgées). Ainsi, le projet de PLU favorise une diversification de l'offre de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement.
Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire	

Orientations générales en matière d'équipements et de loisirs

Objectifs du PADD	Justifications
Maintenir un accès aux équipements publics pour tous	L'offre existante en équipements publics et en équipements sportifs et de loisirs est relativement développée sur le territoire de Vritz (école, aires de jeux, bibliothèque, etc.) et participe à la qualité du cadre de vie



Conforter la commune déléguée de Vritz comme territoire de loisirs sportifs	et à l'attractivité de la commune. Etant donné que le projet de PLU vise à conforter la dynamique démographique, une attention particulière doit être apportée à la capacité des équipements de la commune. C'est pourquoi, l'objectif est de pérenniser les équipements existants pour répondre aux besoins présents et futurs et de conforter l'offre de pratiques sportives et de loisirs de détente. A ce titre, la commune envisage d'étendre le pôle d'équipements sportives situé à l'ouest du bourg. Ce projet est traduit par un zonage et un règlement adapté sur le secteur en question.
--	---

Orientations générales en matière de réseaux d'énergie

Objectifs du PADD	Justifications
Inciter les opérations de construction nouvelles, de réhabilitation ou de rénovation à répondre à des niveaux de performance énergétique	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 existant, favorise la création de logements répondant aux nouvelles normes énergétiques et encourage les actions de renouvellement urbain, à travers notamment, la densification du centre-bourg et de La Grée Saint Jacques.

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectifs du PADD	Justifications
Limiter la consommation d'espace naturel et forestier	Le territoire communal de Vritz est en grande partie occupé par des espaces agricoles et naturels importants. Afin de les protéger, le projet vise à maîtriser le développement urbain du village et éviter le mitage de ces espaces. Ainsi, les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat se situent uniquement au sein du tissu urbain existant.
Préserver les espaces naturels supports de biodiversité (tels que les arbres remarquables, les boisements, les bocages) de la commune ainsi que leurs fonctionnalités	Le territoire de Vritz bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel (zones humides, bocages, boisements, ...). L'intérêt écologique de la commune se traduit par la présence d'une ZNIEFF de type 1 qui couvre les landes et pelouses schisteuses résiduelles entre Rochementru et Vritz. Il s'agit de conforter la protection de ces espaces naturels et de les préserver de toute urbanisation. Cet environnement est favorable à la biodiversité et participe également à la qualité du cadre de vie du village.
Permettre le changement de destination	Afin de répondre à l'enjeu de mixité fonctionnelle, le projet de PLU autorise sous conditions le changement de destination qui offre une flexibilité / réversibilité des constructions et ainsi d'en limiter la vacance.
Permettre l'évolution (extension, annexe, ...) des constructions existantes en zone naturelle et agricole notamment	Dans un souci d'adaptation à la multiplicité des situations, le projet de PLU permet, dans le respect de conditions, l'évolution des constructions existantes, notamment dans les zones naturelle et agricole. L'idée est d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels et de limiter la vacance de ces bâtis.



Orientations générales en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	
Objectifs du PADD	Justifications
Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue	Vritz est traversée par plusieurs cours d'eau, accompagnés d'une végétation spécifique aux abords qui constituent l'essentiel des corridors du territoire communal. Un secteur dégradé a été identifié au sein de la TVB communale avec un maillage bocager démantelé, une ripisylve absente ou fortement réduite, un cours d'eau recalibré, une forte dominance de zones de culture et de prairies améliorées. Le territoire compte peu de haies et des éléments fragmentent le linéaire. C'est pourquoi le projet a pour objectif de préserver une TVB sur le territoire afin de maintenir et conforter les connections écologiques entre les réservoirs de biodiversité.
Maintenir et valoriser les zones humides existantes sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités	Des zones humides ont été identifiées sur le territoire de Vritz, elles couvrent différents types de milieux : prairies humides, étangs et bordures humides, zones humides boisées, zones humides mises en culture. En raison de leurs rôles écologique et hydraulique avérés, elles doivent être conservées et prises en compte dans les futurs projets d'aménagement.
Préserver les milieux humides les plus remarquables : zones humides de bords de cours d'eau (ripisylves).	La majorité des zones humides recensées sur le territoire de Vritz se situent aux abords du Mandit, un affluent de l'Erdre. Il s'agit de prendre en compte et conserver ces milieux naturels remarquables.

Orientations générales en matière environnementale	
Objectifs du PADD	Justifications
Prévenir le risque de pollution des nappes	La commune déléguée de Vritz comprend deux captages d'eau potable qui font l'objet de périmètres de protection. Le risque d'inondation par remontée de nappe apparaît élevé sur une grande partie du territoire, en particulier dans les secteurs à proximité des cours d'eau. C'est pourquoi le projet de PLU affiche clairement l'objectif de préserver les ressources naturelles, et plus précisément de maintenir la bonne qualité des eaux souterraines.
Anticiper les besoins en équipements de traitement des eaux usées sur la commune	L'épuration des eaux usées de Vritz est actuellement réalisée grâce à un système de lagunage naturel. L'étude de faisabilité sur le devenir de la lagune, réalisée en 2018, montre, qu'avec les projections de développement communal, la capacité nominale de la STEP n'est pas atteinte en 2023. Par contre, les 300 EH seront dépassés à échéance 2030. Il apparaît donc important d'augmenter la capacité des systèmes d'épuration collectifs des eaux usées afin de prendre en compte l'accroissement de la population. Par conséquent, les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat ont été classés en 2AU et ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que suite à la réalisation d'une nouvelle station.
Préserver les ressources en eau	Le territoire de Vritz est situé au sein des bassins versants de l'Erdre et du Don, il est traversé par plusieurs cours d'eau dont le ruisseau du Mandit, le ruisseau de la Gicquelais, le ruisseau du Pont Trion. En accord



	avec les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne ainsi que du SAGE Estuaire de la Loire et du SAGE Vilaine, le projet de PLU veille à la préservation du réseau hydrographique de la commune, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Cet objectif est traduit au sein du règlement.
Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles	D'après le SDAGE Loire-Bretagne, les masses d'eau rivières sur la commune déléguée de Vritz présentent un état écologique médiocre. En conséquence, le projet de PLU intègre des mesures pour la protection des cours d'eau et leurs abords et pour le maintien des éléments naturels qui assure un rôle de « filtre ».

Orientations générales en matière de développement des communications numériques

Objectifs du PADD	Justifications
Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique	Le déploiement des moyens de communications représente un enjeu en termes d'attractivité pour le territoire communal, aussi bien envers les particuliers que les entreprises. C'est pourquoi il est prévu d'accompagner le développement des nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique à travers le règlement du PLU.

Orientations générales en matière de transports et de déplacements

Objectifs du PADD	Justifications
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, ...)	Le diagnostic territorial met en lumière un traitement insuffisant des liaisons douces sur l'ensemble du village de Vritz. Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire de Vritz. L'objectif national étant la réduction de la production des gaz à effet serre, le projet de PLU favorise le développement des liaisons douces et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.
Poursuivre la diversification des modes de déplacement	Quand bien même l'automobile est le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à se développer. Il s'agit de développer la pratique du covoiturage, des modes de déplacements doux (piétons, cyclistes) ou encore, des transports en commun. Le projet de PLU accompagne le développement et la gestion de ces nouvelles pratiques.
Intégrer les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futures opérations d'aménagement	Dans le même sens, il s'agit, à travers le règlement d'organiser une offre de stationnement pour les vélos dans les futurs projets afin d'encourager l'utilisation des modes actifs au sein du territoire.
Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de favoriser la visibilité du centre-bourg	La commune déléguée de Vritz bénéficie d'une accessibilité routière satisfaisante avec un réseau de voiries structuré. L'accessibilité constitue un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire. A travers le PLU, il s'agit donc de renforcer la desserte communale.



Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et permettre de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...)	Le territoire de Vritz présente une offre de nombreux petits espaces de stationnement gratuit et la densité du centre-bourg permet de mutualiser l'usage de l'ensemble du parc de stationnement. La commune n'étant pas desservi par des transports en commun réguliers, les actifs de la commune utilisent très largement la voiture pour les déplacements domicile-travail. Afin de répondre aux besoins, le projet de PLU prend en compte la nécessité de réaliser des places de stationnement dans les futurs projets.
Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques (les éléments du petit patrimoine, les perspectives visuelles...)	Le diagnostic territorial met en lumière un traitement insuffisant des liaisons douces sur l'ensemble de la commune de Vritz. Quand bien même le bourg propose un certain nombre de cheminements exclusivement piétonniers, peu d'aménagements ont été réalisés pour encourager les modes doux et il n'est pas organisé de réseau de voies cyclables. Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire de Vritz. L'objectif national étant la réduction de la production des gaz à effet serre, le projet de PLU favorise le développement des liaisons douces et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.
Prévoir une liaison douce entre le centre-bourg de Vritz et Candé	
Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles), notamment dans le centre-bourg	Les risques liés à la sécurité routière ont été pris en compte dans le projet de PLU. Le diagnostic a mis en avant des conflits d'usage sur des voies principales, au niveau d'entrées de bourg et d'intersections. Par ailleurs, peu d'aménagements ont été réalisés à l'heure actuelle pour les modes doux et des problématiques de conflits d'usage et de déplacements pour les piétons ou les vélos ont été communiqués. Ces difficultés amènent le PLU à anticiper et gérer ces risques pour assurer la sécurité des déplacements sur le territoire communal.
Porter une attention particulière aux intersections dangereuses sur le territoire (notamment le carrefour de la Renaissance)	

Orientations générales en matière de développement économique et d'équipement commercial	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser une vocation économique du centre-bourg	La diversité des fonctions agrégées au sein du centre-bourg de Vritz (habitat, commerce, services) est un élément remarquable et permanent qui participe à la qualité du cadre de vie et au rayonnement du bourg. La commune ne compte qu'un seul commerce de proximité : un dépôt alimentaire, l'offre sur le territoire ne permet pas de répondre aux besoins quotidiens de la population. Dans ce sens, l'objectif du PLU est de maintenir, voire de développer, l'activité commerciale, afin de pérenniser la vitalité du bourg. Le projet soumet le développement de cette activité à des conditions de compatibilité avec les habitations avoisinantes dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.
Conforter le commerce et les services de proximité existants	



Développer et diversifier l'emploi sur le territoire	La volonté de la commune déléguée de Vritz est d'accompagner le développement résidentiel par le développement de l'emploi sur le territoire. La commune bénéficie de l'élan économique du Pays d'Ancenis qui a des conséquences en termes de dimensionnement de l'offre économique et commercial, de déplacements, de consommation foncière, etc. Par ailleurs, lors de la concertation économique, des entreprises ont fait part de leur volonté d'agrandir des bâtiments existants. Le PLU initie donc une réelle stratégie de développement économique dans le but de poursuivre et renforcer cette dynamique économique du territoire, et ainsi permettre le maintien des entreprises existantes et l'accueil de nouveaux établissements.
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	Une installation classée soumise à enregistrement est présente dans la ZA de la Grée Saint-Jacques. Or ce type d'activités industrielles n'est pas compatible avec la vocation d'habitat. La commune déléguée de Vritz a donc fait le choix de maintenir et conforter la vocation économique de ce pôle, d'autant plus qu'il bénéficie d'une bonne desserte et visibilité. Cette volonté a ainsi été traduit dans les différents pièces du PLU.
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	Les élus de la commune déléguée de Vritz ont fait part de leur volonté de permettre la poursuite de l'exploitation de la carrière de la Repennelais et l'implantation d'activités économiques en lien direct avec cette dernière. Ce choix a été inscrit dans le PADD et traduit dans le règlement.
Dynamiser et organiser l'attractivité touristique	Le patrimoine naturel (sentiers de randonnées, plan d'eau ...) et le patrimoine historique de Vritz (église, calvaires, moulin ...) représentent un atout indéniable pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité touristique de la commune. Les activités et équipements de loisirs sont en quantité suffisante pour agrémenter un séjour. Le projet de PLU vise donc à développer ce potentiel touristique lié au tourisme « vert ».
Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	L'activité agricole constitue une ressource économique importante pour le territoire de Vritz et façonne fortement son paysage. Aujourd'hui la commune doit faire face à la diminution du nombre d'exploitations et à la perte de terres agricoles. Il s'agit, à travers le projet de PLU, de sensibiliser les acteurs, préserver le foncier agricole, limiter la fragmentation de l'espace, mutualiser les savoirs et équipements, anticiper les cessations, créer les conditions de la diversification de l'activité agricole. Dans ce sens, un zonage spécifique a été défini, accompagné de prescriptions propres, pour le maintien d'un tissu agricole important sur le territoire.



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Objectifs du PADD	Justifications
Réaliser au moins 45% des nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain	Afin de modérer la consommation d'espace, le projet de la commune prévoit la réalisation d'au moins 45% des futurs logements dans le cadre du renouvellement urbain.
Mobiliser à l'horizon 2030 une superficie maximale de 2 ha en extension de l'enveloppe urbaine au titre de l'habitat	La commune déléguée de Vritz s'est fixée pour objectif de mobiliser une superficie maximale de 2 ha à l'horizon 2030, superficie qui correspond au besoin généré par les dynamiques démographiques de la commune. Elle a été modérée par la prise en compte du potentiel de création de logements en renouvellement urbain (comblement des dents creuses et réhabilitations-rénovations) et par l'objectif de résorption du nombre de logements vacants.
Fixer une densité résidentielle minimale de 12 logements /ha dans les secteurs en extension, conformément au SCoT du Pays d'Ancenis.	La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains. L'étalement urbain produit des effets néfastes en matière économique, sociale et environnementale. La réflexion menée lors de la révision du PLU permet d'économiser de l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements de manière à répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace. La densité est différente selon la taille et la situation du secteur en extension concerné dans un souci d'insertion paysagère et urbaine qualitative.

L'ensemble de ces orientations générales thématiques ont conduit à la définition de trois axes transversaux traduisant les objectifs poursuivis par le projet territorial de la commune déléguée de Vritz :

- 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 et de qualité
- Axe 3 – Développer un territoire attractif s'appuyant sur les atouts et les ressources locales

Le PADD du PLU est ainsi composé de 3 axes qui déroulent les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet communal :

- Le chapitre introductif rappelle les éléments de contexte : le contexte réglementaire et les enjeux pré-identifiés lors de la prescription du PLU et confirmés dans le cadre du diagnostic.
- Le préambule rappelle le rôle et la place qu'occupe la commune déléguée de Vritz à l'échelle du Pays d'Ancenis et de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis.
- L'ensemble des orientations sont accompagnées d'éléments contextuels ciblés aidant à la compréhension des choix retenus. Ils répondent aux enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- Les orientations sont détaillées en objectifs précis, ensuite traduits dans les pièces réglementaires (zonage, règlement, OAP).



Titre II. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.

Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.

Chapitre A : Justification des choix pour l'OAP thématique « patrimoine »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « *mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Elles sont établies dans le respect des objectifs du PADD : les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle.

La commune déléguée de Vritz a fait le choix de concevoir un premier volet stratégique autour de la thématique du patrimoine. Ces grandes orientations stratégiques seront complétées, dans un second temps, par des orientations de secteurs portants sur des sites.

→ 1.1 Choix retenus pour établir l'OAP Patrimoine

Le choix de réaliser une OAP Patrimoine résulte de la volonté de la commune de préserver la qualité patrimoniale du bâti du centre-bourg historique, garante de l'identité du territoire. L'OAP encadre l'évolution des bâtis du bourg et la réalisation de projets d'aménagements ou de restauration, dans le respect du caractère architectural et patrimonial du bourg.

Une analyse préalable des bâtis du centre-bourg de Vritz a permis de délimiter, en accord avec la commune, le périmètre de l'OAP, puis de définir les éléments caractéristiques de la maison de bourg traditionnelle : encadrements des ouvertures en briques, encadrement en harpage, lucarne, modénatures au niveau de la corniche, épis de faîtage.

Exemples de bâtis traditionnels du centre-bourg historique de Vritz



→ 1.2 Cohérence entre l'OAP Patrimoine et le PADD

Les prescriptions définies au sein de l'OAP Patrimoine traduisent et illustrent les objectifs du PADD en termes de préservation du patrimoine ancien, de mise en valeur du patrimoine architectural, de promotion de la qualité du cadre bâti, de redynamisation du centre-bourg. Le tableau ci-dessous met en parallèle les objectifs du PADD et les orientations correspondantes dans l'OAP.



Objectifs du PADD de Vritz	OAP Patrimoine
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	Les bâtis doivent être restaurés selon le contexte urbain et patrimonial du secteur. Les détails architecturaux doivent être conservés, restaurés et remis en valeur lorsqu'ils existent. Privilégier la création des surélévations et des agrandissements dans le même matériau que le mur d'origine.
Promouvoir la qualité du cadre bâti	Les volumes originels des toitures et des façades doivent être conservés. Les encadrements des ouvertures et les frontons des lucarnes doivent conserver leur aspect. Peindre ou intégrer les bardages apparents selon les caractéristiques architecturales de la construction.
Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable	Certains aménagements pourront être autorisés pour tenir compte des évolutions des modes de vie et des objectifs de développement durable.



Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.

Chapitre B : Justification des choix pour les OAP sectorielles

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP sectorielles de Vritz ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le PLU de Vritz compte 2 OAP sectorielles. Ces OAP visent à encadrer, dans le respect des objectifs du PADD, le développement des secteurs identifiés. Une réunion de travail sous forme d'atelier a été organisée avec la commune déléguée de Vritz pour définir les principes applicables à chacun des secteurs concernés. Les réflexions engagées lors de l'élaboration du PADD ont porté sur les thématiques suivantes : urbanisme, aménagement, déplacements, équipements, environnement / paysage, économie d'énergie. Une attention particulière a été portée sur la desserte de chacun des secteurs et sur le traitement des accès. Ce travail s'est inscrit dans le cadre d'une réflexion d'une urbanisation à long terme.

Pour chacune des zones d'implantation de projets futurs, il a été réalisé une analyse préalable de leurs potentialités et de leur capacité réelle selon une échelle de densification (forte et faible) et une analyse des potentielles contraintes techniques (topographie, zones humides, recul imposé par rapport aux routes départementales ...). Par ailleurs, une étude à la parcelle a été menée pour localiser les zones humides du territoire.

Les OAP sectorielles portent sur des secteurs situés en continuité du centre-bourg. Par leur localisation, leur vocation et leurs principes d'aménagement, les OAP sectorielles participent à la traduction des orientations du PADD visant à limiter la consommation d'espace naturel et forestier et à poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension.



Etant donné que la capacité de la station d'épuration actuelle ne sera plus suffisante pour accueillir de nouvelles constructions après 2023, les deux secteurs faisant l'objet d'une OAP ont été classés en 2AU. Ces secteurs pourront donc être ouverts à l'urbanisation suite à une procédure d'évolution du PLU dès lors qu'une nouvelle STEP aura été réalisée.

1. Le contenu des OAP sectorielles

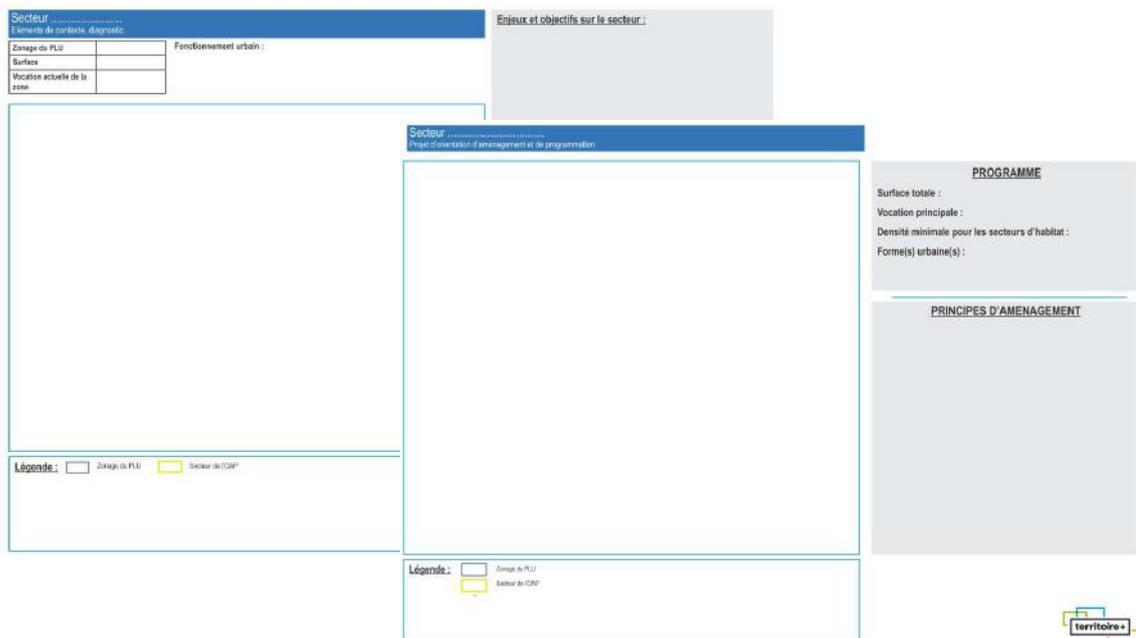
Pour une meilleure compréhension et lisibilité, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de manière homogène.

→ Le diagnostic du secteur présentant :

- Le zonage du PLU (2AUb),
- La surface,
- La vocation actuelle de la zone,
- Le fonctionnement urbain,
- Les enjeux et objectifs du secteur,
- Le contexte urbain et paysager,
- L'accessibilité, la circulation, les réseaux.

→ Le projet d'orientation d'aménagement et de programmation exposant :

- Le programme qui détaille
 - La surface totale,
 - La vocation principale,
 - La densité minimale pour les secteurs d'habitat,
 - Les objectifs de mixité sociale, le cas échéant,
 - Les formes urbaines
 - Les principes d'aménagement



Modèle OAP



Les orientations graphiques font l'objet d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles.

Pour une meilleure appréhension du contexte urbain et environnemental dans lequel s'inscrit le site, le fond de plan du diagnostic localise les éléments suivants : la morphologie urbaine et typologie d'habitat (bâti du centre-bourg / habitat pavillonnaire), les équipements de loisirs, le maillage hiérarchisé des voies, l'occupation du sol, les haies existantes.

A partir de ce diagnostic, chaque OAP décline des orientations graphiques et/ou des principes d'aménagements spécifiques en fonction du contexte du site.

2. OAP n°1 : Les Lilas - La Jaunais

Choix retenus pour établir l'OAP n°1

Le choix d'un programme de logements composé de logements individuels, intermédiaires et/ ou collectifs œuvre en faveur d'une diversification de l'offre sur la commune et favorise le parcours résidentiel local.

Cette recherche d'une offre de logements diversifiée permet également de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain. Dans l'imaginaire collectif, la densité est synonyme de formes urbaines importantes de grande hauteur. Or il n'y a pas de lien automatique entre hauteur et forte densité mais c'est avant tout la compacité qui doit être mise en relation avec la densité. L'enjeu est alors de rechercher comment faire dense sans que cette densité soit perçue. Il s'agit donc d'agir sur le levier de la modularité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité du cadre de vie. Une mixité des formes urbaines permet également de compenser les hauteurs d'un bâti à l'autre, de garantir l'ensoleillement de chacun, de préserver l'intimité des ménages, etc. Dans ce sens, des principes ont été précisés au sein de l'OAP quant à l'aménagement d'espaces publics afin d'assurer une qualité du cadre de vie au sein du secteur.

Pour faire évoluer la perception de la densité, il convient de trouver des contreparties en agissant sur la qualité architecturale et la qualité du cadre de vie. Cela passe par une mobilité facilitée et apaisée, le développement d'un maillage de liaisons douces dense et continu, la réalisation d'espaces végétalisés, le traitement des espaces publics, des opérations d'habitat de qualité, autant d'éléments qui ont été pris en compte dans l'aménagement des secteurs d'OAP.

Conformément à l'objectif du PADD visant à conforter le maillage hiérarchisé des voies, les principes d'accès et de desserte permettent d'assurer une desserte locale de qualité et une connexion du site au tissu urbain existant afin d'éviter toute fracture territoriale. A une moindre échelle, il s'agit également de garantir une porosité et de créer et renforcer les liaisons inter-îlots. Ainsi, en lien avec la volonté de développer les cheminements doux (limitation de l'usage de la voiture, découverte du territoire), l'OAP prescrit la poursuite d'un maillage continu de cheminements piétons et cyclables entre le futur secteur d'habitat et les quartiers existants, notamment vers le lotissement Les Lilas.

Concernant le patrimoine bâti, les prescriptions de l'OAP veillent à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Cohérence entre l'OAP n°1 et le PADD

Les orientations définies pour l'aménagement de la zone AU traduisent et illustrent les objectifs du PADD en termes de densification des espaces, de diversification de l'offre en logements, de développement des cheminements doux, de qualité paysagère. Le tableau ci-dessous met en parallèle les objectifs du PADD et les orientations correspondantes dans les OAP.



Objectifs du PADD de Vritz	OAP 1 - « Les Lilas - La Jaunais »
Poursuivre la réduction de consommation d'espaces en extension Fixer une densité minimale entre 12 et 15 logements/ha dans les secteurs d'extensions à vocation d'habitat, en accord avec les orientations du SCoT du Pays d'Ancenis	Respecter une densité minimale pour les secteurs d'habitat de 15 logements/ha
Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements	Proposer une offre composée de logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs (en lots libres ou en bande)
Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de favoriser la visibilité du centre-bourg	Différencier le traitement des voies afin de créer une hiérarchie visible
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, ...)	Assurer un maillage continu entre les projets et les quartiers existants, notamment en favorisant des liaisons douces vers le lotissement Les Lilas
Promouvoir la qualité du cadre bâti	Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture
Promouvoir la qualité du cadre bâti Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable	Organiser une place centrale de village soignée par du bâti plus dense et aménagée d'un large mail Animation par des placettes conviviales arborées

Choix relatifs à la mixité sociale

Le PLH approuvé le 28 février 2014 a fixé des objectifs pour 6 ans. Pour atteindre ces objectifs, le PLH a accepté le principe d'une mutualisation de 10 logements locatifs aidés PLUS/PLA-I à l'échelle du regroupement auquel la commune déléguée de Vritz appartient.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune déléguée de Vritz s'est dotée de l'outil réglementaire « OAP » afin de se fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS). Au prorata du secteur PLH, la commune déléguée de Vritz devrait construire a minima 3 LLS sur le temps du PLU. Cet objectif est donc clairement affirmé par une inscription au sein l'OAP "Les Lilas - la Jaunais" qui prévoit au total la création d'environ 28 logements.

3. OAP n°2 : Entrée de bourg ouest

Choix retenus pour établir l'OAP n°2

Conformément à l'objectif du PADD visant à conforter le maillage hiérarchisé des voies, l'OAP vise à assurer la desserte pertinente de la zone d'urbanisation future par la création d'une voie de desserte interne prenant accès depuis la RD 32.

Le principe de lisières paysagères entre l'espace bâti et l'espace agricole illustre la volonté de proposer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de leur environnement mais également de favoriser la biodiversité locale. C'est pourquoi, l'OAP préconise la plantation d'essences locales et variées. Il s'agit également de conforter l'entrée ouest du bourg par la réalisation d'une entrée de bourg esthétique et



végétale. La qualité des aménagements est également recherchée, en lien avec les espaces de loisirs de la commune.

En matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, l'OAP veille à la qualification des fronts bâtis et paysagers au sein de ce secteur afin d'assurer le respect de la typologie urbaine existante et une cohérence d'aménagement avec l'environnement immédiat. Un tel principe d'aménagement garantit également une structuration qualitative de cette entrée de bourg.

Cohérence entre l'OAP n°2 et le PADD

Les orientations définies pour l'aménagement de la zone AU traduisent et illustrent les objectifs du PADD en termes de densification des espaces, de desserte, de qualité environnementale et paysagère. Le tableau ci-dessous met en parallèle les objectifs du PADD et les orientations correspondantes dans les OAP.

Objectifs du PADD de Vritz	OAP 2 - Entrée de bourg ouest
Poursuivre la réduction de consommation d'espaces en extension Fixer une densité minimale entre 12 et 15 logements/ha dans les secteurs d'extensions à vocation d'habitat, en accord avec les orientations du SCoT du Pays d'Ancenis	Respecter une densité minimale pour les secteurs d'habitat de 12 logements/ha
Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de favoriser la visibilité du centre-bourg	Desservir le secteur par une voie interne prenant accès depuis la RD 32
Préserver la qualité paysagère des entrées de bourg Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg fragilisées	Créer une lisière paysagère d'essences locales et de hautes tiges afin de créer une entrée de bourg végétale Veiller à la qualification des fronts bâtis et paysagers dans ce secteur stratégique d'entrée de bourg
Apporter une attention particulière aux limites séparatives des zones urbanisées avec le milieu naturel et agricole	Créer une lisière paysagère d'essences locales et de hautes tiges sur les limites séparatives avec l'espace agricole
Promouvoir la qualité du cadre bâti Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable	Participer à un aménagement urbain de qualité, en lien avec les espaces de loisirs de la commune



Titre III. Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP



Le territoire communal de Vritz a été divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Pour l'ensemble des zones, à travers la section 3 (articles 7 et 8), le règlement assure les conditions de desserte optimales des terrains en imposant leur compatibilité avec l'opération d'aménagement projetée. Il assure également de bonnes conditions de sécurité concernant les accès et la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Le règlement impose également la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, afin de répondre à l'objectif d'amélioration de la couverture internet exprimé dans le PADD, il est prévu, à l'article 8.3, la réservation d'un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Pour l'ensemble des zones, la hauteur maximale des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Ce point de mesure est relativement adapté aux terrains en pente car il laisse moins de marge concernant la hauteur de façade, ce qui permet une meilleure intégration paysagère de la construction. En cas de terrain en pente, cela nécessitera la réalisation d'un décaissement mais, dans tous les cas, la construction sera intégrée dans un volume ayant comme base l'assiette de la construction et comme hauteur maximale, en tout point de la construction, celle définie dans le règlement.

Lors de l'élaboration du règlement écrit, il a été engagé une réflexion à l'échelle de la commune nouvelle des Vallons-de-l'Erdre afin d'assurer une harmonisation avec les documents d'urbanisme des communes déléguées.

Les illustrations présentées pages suivantes sont indicatives et servent uniquement à localiser les différentes zones du PLU sur la commune. Elles ne constituent pas le zonage complet du PLU de Vritz.



Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre A : Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

1. La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Il s'agit de dispositions qui prévalent à celles inscrites au sein du PLU au titre de législations spécifiques. Cette partie sert d'aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme et de rappel aux porteurs de projets. Les dispositions indiquées ne sont en aucun cas exhaustives. Il s'agit :

- D'articles du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public et qui restent applicables nonobstant les dispositions du PLU ;
- Les dispositions relatives au patrimoine archéologique ;
- Les règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles ;
- Les adaptations mineures ;
- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an ;
- La restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Les travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur ;
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre ;
- Le permis de démolir ;
- L'édification de clôtures ;
- Le défrichement des terrains boisés non classés.

2. Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

2.1 → Espaces boisés classés

D'après l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ».

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Traduction du PADD :

- Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue ;
- Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité.

Justification :

Le PADD entend protéger les espaces boisés et maintenir et favoriser les connexions de la trame verte entre les espaces boisés (réservoirs de biodiversité) via la conservation et la plantation de haies bocagères. En application de ces orientations, le règlement identifie en EBC des bois, forêts, parcs, alignements d'arbres,



arbres isolés, haie ou réseau de haie à conserver, à protéger ou à créer. En effet, ces espaces boisés assurent des rôles de connections écologiques entre les réservoirs de biodiversité et participent à la qualité paysagère du territoire. A contrario, afin d'assurer la bonne gestion des espaces boisés, lorsqu'ils sont couverts par un Plan Simple de Gestion, le classement en EBC a été supprimé. De même en présence d'une zone humide ou lorsque les préconisations des SUP sont contraires à la préservation imposée par le classement en EBC (ex : SUP I4).

Sur le plan de zonage, les EBC sont repérés par ce motif suivant :



Selon l'article L. 113-1, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En complément, le règlement écrit impose pour tout bâtiment nouveau un recul minimal de 7 mètres par rapport aux EBC afin de ne pas compromettre les boisements.

2.2 → Les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Traduction du PADD :

- Préserver les espaces naturels supports de biodiversité de la commune ainsi que leurs fonctionnalités ;
- Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue ;
- Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité ;
- Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti.

Justification :

Des boisements remarquables sont protégés par un classement en éléments remarquables du paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ces boisements sont des relais locaux en termes de biodiversité et participent à la qualité paysagère du territoire. Des prescriptions réglementaires sont associées à ce repérage sur le zonage du PLU. L'objectif est de protéger les boisements en interdisant les coupes et arrachages qui ne seraient pas explicitement nécessaires.

Sur le plan de zonage, ils sont identifiés comme les éléments paysagers de type 4 et sont repérés par ce motif suivant :



En complément un inventaire des haies a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la méthodologie édictée par le SCoT du Pays d'Ancenis. Au total c'est près de 151km de haies bocagères qui ont été recensés. A partir de cet inventaire, un travail de hiérarchisation des haies a été réalisé en fonction de leur rôle et ainsi ont été retenues pour chaque type de haie les préconisations de protection les plus appropriées.

Le degré de protection des haies varie en fonction de leur enjeu :

Haies identifiées	Enjeu des haies	Rôle de la haie	Représentation sur le plan de zonage
Elément paysagers de type 1	Très fort	Corridor écologique et protection contre l'érosion	
Eléments paysagers de type 2	Fort	Corridor écologique ou protection de l'érosion	
Eléments paysagers de type 3	Moyen / Faible	Paysager, économique, ...	

Par ailleurs, le règlement écrit impose pour tout bâtiment nouveau un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement afin de ne pas compromettre ces éléments paysagers. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

2.3 → Les éléments bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Traduction du PADD :

- Préserver le bâti ancien garant de l'identité du territoire ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti ;
- Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine remarquable naturel et bâti.

Justification :

Outre le patrimoine paysager, le PLU met en valeur le petit patrimoine remarquable, témoin de l'Histoire et identitaire du territoire communal. Sont repérés aux documents graphiques en tant que bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme les édifices présentant un intérêt architectural et patrimonial. Les éléments identifiés correspondent à des bâtis en pierre, des manoirs, des calvaires, l'église du centre-bourg, etc. Des prescriptions réglementaires sont associées à ce repérage sur le zonage du PLU pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Le recensement des éléments de bâtis et urbains a été réalisé sur la base des connaissances territoriales de la commission urbanisme de la commune et à la lumière d'un faisceau de critères :

- - le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ;
- - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés ;
- - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- - la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- - l'architecture de l'édifice ;
- - l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Sur le plan de zonage, les éléments bâtis remarquables sont repérés par le motif suivant :

La liste des éléments bâtis remarquables est annexée au règlement écrit du présent PLU.



Calvaire - « Grand-Champs »



Calvaire - « La Fenêtre »



Bâti en Pierre - « La Ramée »

2.4 → Les zones humides

Conformément à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

Traduction du PADD :

- Préserver les ressources eau ;
- 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.

Justification :

Les zones humides présentes sur le territoire de Vritz sont repérées sur le règlement graphique du PLU par une trame spécifique. Sur la base des inventaires réalisés par la COMPA entre 2009 et 2012 sur le Pays d'Ancenis, un travail de localisation des zones humides a été mené. Par ailleurs, des études à la parcelle ont été effectuées pour les zones d'urbanisation futures afin de les localiser plus précisément. La méthode utilisée intègre les éléments de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 (modifié le 1^{er} octobre 2009), en application des articles L. 214-7 et R2111-108 du code de l'environnement. Le principe est que toute zone humide identifiée est protégée par le PLU quel que soit son rôle.

Une zone humide identifiée au sein de l'inventaire de la COMPA a été supprimée sur le plan de zonage. En effet, il s'agit d'une carrière.

Des prescriptions règlementaires sont associées à ce repérage sur le zonage pour assurer leur préservation et leur mise en valeur. Ainsi, toutes constructions, installations et tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements du sol sont interdits. Le règlement écrit prévoit des exceptions sous réserve du respect de certaines conditions.

Sur le plan de zonage, les zones humides sont repérées par la trame suivante : 

Par ailleurs, les zones d'extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'un passage sur le terrain par des experts environnementalistes (bureau d'études ENVOLIS). L'investigation des zones humides au droit des 2 secteurs



ouverts à l'urbanisation (zones 2AU) a été menée le 10 janvier 2018. Aucune zone humide n'a été recensée, aucun dossier spécifique n'est alors annexé au présent PLU.

Les habitats recensés ont été les suivants :

- Prairie mésophile,
- Fourré à prunellier ;
- Roncier ;
- Jardin ornemental ;
- Plantation de pins ;
- Plantation de bouleau x bambou ;
- Pelouse rase.

Au niveau du critère pédologique, 7 sondages de sol ont été effectués et n'ont pas révélé de présence de zones humides.

2.5 → **Liaisons douces existantes à conserver**

D'après l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* »

Traduction du PADD :

- Favoriser les déplacements doux (piste cyclable, cheminements piétonniers, ...) ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement ;
- Poursuivre le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables, en lien avec les attraits touristiques ;
- Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacements (piéton, vélo, voiture, engins agricoles).

Justification :

En application des orientations du PADD visant à conforter le maillage des modes actifs, le règlement graphique recense les liaisons douces et les sentiers pédestres existants. Ce travail a été réalisé avec la commission urbanisme de la commune. Des prescriptions réglementaires sont associées aux sentiers à enjeux (notamment le sentier permettant de relier le bourg de Vritz au bourg de Candé) sur le zonage pour assurer leur préservation et leur renforcement. Le principe est que l'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

Sur le plan de zonage, les liaisons douces existantes à conserver sont repérées par le motif suivant :



L'identification des liaisons existantes en application de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme a également trouvé une application quant à la protection des haies puisque celles situées le long des cheminements piétonniers ont été classées comme des haies à enjeux très forts.

2.6 → **Les emplacements réservés (ER)**

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés* » aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Traduction du PADD :



- Conforter la commune déléguée de Vritz comme territoire de loisirs sportifs ;
- Anticiper les besoins en équipements de traitement des eaux usées sur la commune ;
- Favoriser les déplacements doux ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Conforter le maillage hiérarchisé des voies afin de favoriser la visibilité du centre-bourg ;
- Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles) ;
- Porter une attention particulière aux intersections dangereuses sur le territoire (notamment le carrefour de la Renaissance).

Justification :

Comme des projets d'intérêt général traduisant des objectifs du PADD pourraient être compromis par un autre projet, le PLU délimite un certain nombre d'emplacements réservés afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'aménagement défini par l'emplacement réservé. Cet outil est mobilisé lorsque le besoin de la collectivité bénéficiaire est précisément défini, notamment en termes d'emprise foncière. Le règlement graphique comporte 10 emplacements réservés.

Sur le plan de zonage, les emplacements réservés sont repérés par ce motif suivant :



La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage du présent PLU.

2.7 → Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Traduction du PADD :

- Permettre le changement de destination ;
- Préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire ;
- Accompagner les mutations de l'agriculture.

Justification :

En application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie dans les zones agricoles et naturelles des bâtiments pouvant faire l'objet d'une autorisation de changement de destination. L'objectif est de préserver des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial en élargissant leurs usages et en permettant leur rénovation. En complément des conditions imposées par le code de l'urbanisme, des critères cumulatifs ont été définis avec la commission urbanisme pour affiner le travail d'identification :

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- Insertion dans le paysage environnant ;
- Respect des règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Possibilité de créer deux places de stationnement (hors voies et emprises publiques) ;



- Bon état du bâtiment (notamment existence de plus d'un cinquième des murs du bâtiments sur lequel porte le projet la moitié de sa toiture).

Le principe retenu est d'autoriser le changement de destination d'un bâti dès lors qu'il est situé hors d'une exploitation agricole. Cela signifie que le bâtiment doit être situé à une distance minimale de 100m de tout bâtiment à usage agricole. Néanmoins, le changement de destination peut être autorisé si un tiers se situe déjà au sein desdits 100m, sans pour autant aggraver cette distance (par exemple, un tiers se situant d'ores et déjà à 50 m d'une exploitation agricole, un second tiers pourra s'installer mais sans aller au-delà des 50 m).

Sur le plan de zonage, les éléments bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés par ce motif suivant : 

La liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination est annexée au règlement. Par ailleurs, une fiche descriptive pour chaque bâti est annexée au présent rapport de présentation (tome 2) et au règlement écrit. Des règles propres aux bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont édictées dans le règlement écrit. Ainsi, par exemple, les modalités de calcul du nombre de places de stationnement et de réalisation sont différentes pour les opérations de changements de destination. Le règlement exige seulement la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées afin de ne pas faire obstacle à ce type d'opération.

2. 8 → Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

Cette disposition a été précisée suite à la suppression du périmètre inconstructible de 100 mètres aux abords des systèmes d'assainissement des eaux usées.

2. 9 → Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs couverts par une OAP sont identifiés sur le plan de zonage.

2. 10 → Périmètre de protection des captages d'alimentation en eau

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté de M. le Préfet, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable. La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- Un périmètre de protection immédiate à l'intérieur duquel tous les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols sont interdits, en dehors de ceux listés ci-dessous :
 - Les installations de prélèvement et de production d'eau destinée à la consommation humaine ;
 - Les activités destinées à la réalisation et à la maintenance des installations autorisées ;
 - L'entretien des terrains sans utilisation de produit phytosanitaire.



-
- Un périmètre de protection rapproché sensible.
 - Un périmètre de protection rapproché complémentaire.

L'ensemble des dispositions réglementaires applicables figurent au sein de l'arrêté inter-préfectoral annexé au présent PLU.

Traduction du PADD :

- Prévenir le risque de pollution des nappes.

Justification :

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau sont reportés sur le plan de zonage. Au sein de ces périmètres, les dispositions figurant au sein des arrêtés préfectoraux respectifs s'appliquent.

2.11 → Périmètre de la carrière identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Traduction du PADD :

- 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.

Le secteur de la carrière est défini conformément aux arrêtés préfectoraux d'exploitation délivrés.

Justification :

Sur le plan de zonage, la zone dédiée aux constructions et installations liées à l'exploitation de la carrière est repérée par la trame suivante :



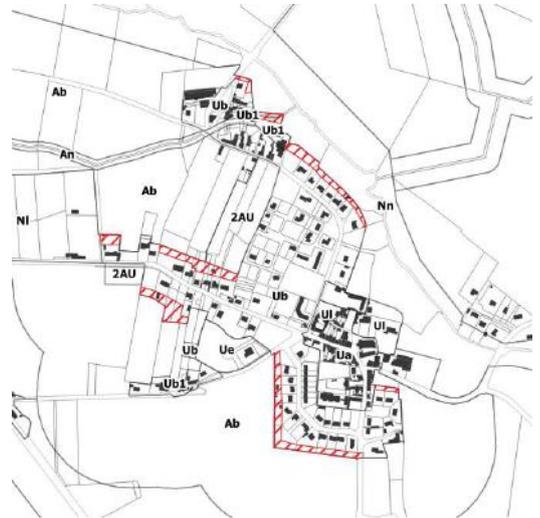
2.12 → Bande au sein de laquelle seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées

Traduction du PADD :

- Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension ;
- Limiter la consommation d'espace naturel et forestier.

Justification :

En application des objectifs du PADD visant à modérer l'extension urbaine et privilégier un urbanisme peu consommateur d'espace naturel, une trame a été délimitée sur les parcelles en périphérie du centre-bourg afin d'éviter les constructions en second-rideau qui viendraient étendre l'enveloppe urbaine. Ainsi, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées au sein de cette bande.



2.13 → Bande inconstructible permettant de sécuriser l'intersection

D'après l'article R. 151-30 du code de l'urbanisme, « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

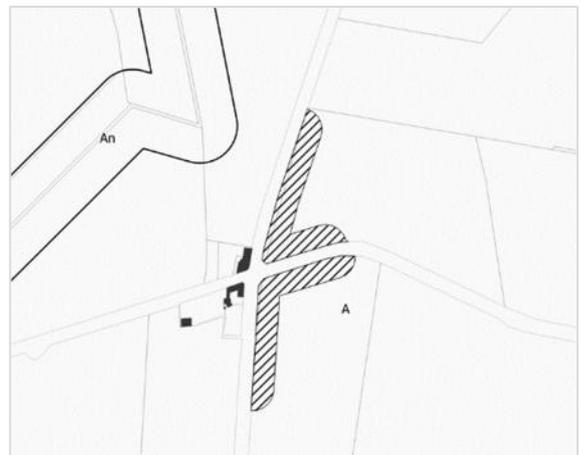
- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. ».

Traduction du PADD :

- Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacements (piéton, vélo, voiture, engins agricoles) ;
- Porter une attention particulière aux intersections dangereuses sur le territoire, notamment le carrefour de la Renaissance.

Justification :

Afin de prendre en compte dans le projet de PLU les risques liés à la sécurité routière, deux bandes inconstructibles ont été définies au niveau du carrefour de la Renaissance, à l'intersection des RD6A / RD 32. En conséquence, le règlement écrit interdit toute construction ou installation au sein de ces bandes pour assurer la sécurité de l'intersection (visibilité notamment).



3. Les dispositions réglementaires relatives au stationnement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au stationnement

- Diminuer l'impact du stationnement ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement.



Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En lien avec les constats du diagnostic, les pratiques des déplacements et la structuration du réseau de transport en commun sur le territoire, l'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture individuelle notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (vélo, ...) et d'optimiser les stationnements.

Le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- L'incitation à la mutualisation des stationnements dans les programmes d'aménagement d'ensemble ;
- Des obligations portant sur le stationnement des vélos.

Les règles ne sont pas édictées par secteur ou par zone mais en fonction des destinations et sous-destinations des constructions. C'est la destination ou sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement, hors cas précis (lors de projets de renouvellement urbain par exemple).

Les règles en matière de places de stationnement prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire, en particulier pour les déplacements domicile-travail. Aussi, concernant le logement, la règle principale est la suivante : 2 places de stationnement par logement. Néanmoins, afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification du centre-bourg, une réglementation plus souple a été retenue pour le secteur Ua : aucune place de stationnement n'est exigée.

Des dispositions particulières s'appliquent :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, dès la création de 3 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements afin de réaliser des places « visiteurs » au sein des nouveaux quartiers.
- Rappel des dispositions réglementaires spécifiques pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires et l'hébergement des personnes âgées.

Des dispositions particulières précisent les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extension, ...) afin de permettre leur évolution en prenant en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public. » En effet, imposer un nombre de places minimum de stationnement, pour les commerces par exemple, au regard de la surface de vente ou de la surface de plancher s'avère être, dans de nombreux cas, inadapté (les besoins ne seront pas les mêmes en fonction du type de commerce, de la présence ou non d'alternatives existantes à l'usage de la voiture, ...). Néanmoins, un minimum de 0,5 place par logement a été imposé pour la sous-destination « Hébergement » et une obligation de réaliser 0,5 place par chambre pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » afin de répondre aux besoins générés selon les types d'hébergement.

Des emplacements dédiés au stationnement des cycles sont imposés pour les logements dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule. Pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « locaux et bureaux accueillant du public, administrations publiques et assimilés » et « bureau », une réflexion doit être menée quant au nombre de places de stationnement vélo engendrés par le projet au regard des besoins des employés et des clients (règle qualitative).

Le règlement fixe par ailleurs des règles relatives au contenu et à l'aménagement des aires de stationnement.

4. Les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au domaine routier départemental :

- Intégrer les dispositions issues du schéma routier départemental.



Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux accès sur voie départementale, aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales et aux clôtures en bordure de route départementale, conformément au schéma routier départemental adopté le 25 juin 2012.

En effet, afin de garantir les fonctions premières du réseau routier départemental et répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil Départemental dispose d'un schéma routier départemental. Il comporte des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) en fonction de leur appartenance au réseau routier principal ou secondaire. Par ailleurs, il fixe des prescriptions concernant les accès et les clôtures en bordure de route départementale afin d'assurer la sécurité des usagers et de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

5. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Limiter les modifications des terrains aux nécessités.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Les affouillements et exhaussements doivent être justifiés par des nécessités liées aux futures constructions ou aménagements, dans le cas de réalisation de routes et aménagements routiers annexes, de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel. Le but étant de limiter au maximum les modifications du sol naturel des terrains.

6. Les dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements :

- Favoriser la réalisation d'opérations qualitatives.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre B. Les dispositions applicables aux zones urbaines

Conformément à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles :

- Densification ;
- Mixité fonctionnelle ;
- Mixité sociale.

Dans le PLU de Vritz, la zone urbaine est composée de quatre secteurs : Ua, Ub, Ue et Ul.

1. Le secteur Ua

Caractéristiques du secteur Ua :

Le secteur Ua comprend les espaces bâtis anciens et denses du village, situés notamment le long de la RD 134. Il correspond au tissu urbain ancien de la commune déléguée de Vritz. C'est un secteur à dominante d'habitat qui est destiné à accueillir des commerces, services et activités qui contribuent à l'attractivité de la centralité.

Le centre historique s'est développé de façon structurée avec une organisation des constructions autour de la place de l'église et de la rue des Forges. Il se caractérise par une homogénéité du bâti ancien dans ses dimensions et son implantation. Les constructions sont exclusivement implantées en première ligne et en limite d'emprise publique, avec un accès direct sur la rue.



Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Ua :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Redynamiser le centre-bourg en favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant sa qualité architecturale ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti ;
- Favoriser une vocation économique du centre-bourg ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;



- Permettre des projets de production énergétique durable intégrés au paysage et à l'environnement ;
- Préserver les ressources en eau.

Justification du zonage :

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise. Sont inclus les terrains déjà bâtis et les dents creuses, ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Par rapport au zonage du PLU en vigueur, le secteur Ua a été réduit afin de conforter sa vocation principale d'habitat. Ainsi, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (mairie, école ...) font désormais l'objet d'un zonage spécifique, le secteur Ul. Ce choix vise à redynamiser le centre-bourg et permettre des actions de renouvellement urbain, objectifs inscrits dans le PADD.

Justification de la réglementation applicable au secteur Ua :

Synthèse des dispositions édictées pour le secteur Ua	Justifications de ces dispositions
Les constructions ayant les sous-destination d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, de commerce de gros, d'industrie (sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie) et les entrepôts sont interdites	Préservation de la vocation d'habitat du secteur Ua dans le cadre d'un nouveau projet. Recherche d'une mixité des fonctions urbaines.
Les constructions ayant les sous-destination d'artisanat et commerce de détails, de salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public et les centres de congrès et d'exposition sont autorisées sous conditions.	Définition de règles d'occupations du sol pour permettre l'installation de nouvelles activités au sein du village tout en veillant à leur compatibilité avec les habitations avoisinantes afin de préserver la qualité du cadre de vie.
Les constructions autorisées sous conditions ne doivent pas engendrer une aggravation des dangers ou des nuisances pour le voisinage et les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec les milieux environnants.	Définition de règles d'occupations du sol visant à maintenir et développer le tissu artisanal et commercial.
Emprise au sol : non réglementé.	Absence de réglementation de manière à favoriser une densification urbaine du secteur Ua. Absence de réglementation pour faciliter le renouvellement urbain et, à l'avenir, les opérations de densification.
Hauteur maximale des constructions : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Hauteur maximale totale des constructions : 10 mètres. Comble ou attique aménageable sur 1 niveau.	Etant donné qu'il n'existe pas de possibilité de division parcellaire dans le secteur Ua du territoire de Vritz, le PLU n'établit pas de réglementation différente entre les constructions implantées dans la bande principale et celles implantées dans la bande secondaire. Définition d'une réglementation afin de s'assurer de l'intégration harmonieuse des nouvelles



<p>Hauteur maximale des annexes d'habitations : 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p>	<p>constructions dans le respect des caractéristiques urbaines et patrimoniales locales.</p> <p>Inscription de dispositions visant à encourager les formes urbaines denses.</p> <p>Définition d'une réglementation visant à s'assurer que les annexes des habitations n'évoluent pas en habitation. Cette hauteur maximale de 3,50 mètres est identique pour l'ensemble des zones du territoire dans un souci d'harmonisation et de lisibilité pour le pétitionnaire.</p> <p>Définition d'une réglementation visant à s'assurer que les usages puissent stationner dans les annexes des véhicules tels qu'un camping-car, conformément à la demande de la commune.</p>
<p>Implantation des nouvelles constructions le long des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit à l'alignement,- Soit en retrait lorsque la continuité visuelle est assurée. <p>Implantation des nouvelles constructions le long des autres emprises publiques : non réglementé.</p>	<p>La réglementation est différente selon si la voie publique ou privées est / sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une réglementation plus souple pour les implantations de constructions le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple).</p> <p>Préservation des caractéristiques urbaines du secteur.</p> <p>Maintien et renforcement du front bâti le long des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.</p>
<p>Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit d'une limite à l'autre,- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.	<p>L'implantation des constructions et des annexes par rapport aux limites séparatives est réglementée afin d'éviter les conflits de voisinage.</p> <p>Favoriser la densification du tissu urbain.</p> <p>Assurer une adéquation entre le règlement et les dispositions du Code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètres.</p> <p>Etant donné qu'il n'existe pas de possibilité de division parcellaire dans le secteur Ua du territoire de Vritz, le PLU n'établit de réglementation différente entre les constructions implantées dans la bande principale et celles implantées dans la bande secondaire.</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.</p>	<p>Favoriser une densification urbaine du secteur Ua.</p>
<p>Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et</p>	<p>Définition d'une réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions visant à préserver les</p>



<p>couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, éventuellement doublé d'une haie,- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ou en pierres.	<p>caractéristiques du tissu existant tout en permettant la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques.</p> <p>Inscription de dispositions similaires en zone U pour assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein d'espaces bâtis (façades, toitures, hauteur des clôtures, etc).</p> <p>Définition d'une réglementation plus stricte concernant l'aspect des clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation automobile afin de préserver les caractéristiques propres du secteur Ua.</p> <p>→ Des prescriptions particulières sont définies pour le secteur Ua au sein de l'OAP Patrimoine.</p>
<p>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.</p> <p>Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.</p>	<p>Au vu des caractéristiques du secteur Ua et des potentialités de constructions nouvelles, l'inscription d'une règle qualitative est plus pertinente qu'une règle quantitative. La définition de pourcentages d'imperméabilisation dans le règlement écrit s'avère pertinente plus particulièrement pour des secteurs à enjeux, comme des secteurs de projet ou des secteurs couverts par des OAP.</p>
<p>L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.</p> <p>Le recours aux espèces invasives est interdit.</p> <p>Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).</p>	<p>Préserver des espaces verts au sein du secteur afin de maintenir un cadre de vie de qualité et limiter les phénomènes de ruissellement.</p> <p>Inscription de dispositions réglementaires visant à garantir la qualité environnementale et la biodiversité locale.</p> <p>Recherche d'une intégration paysagère des nouvelles constructions.</p>

Complémentarité entre le règlement et les OAP :

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Ua, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique Patrimoine.

Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par la commune déléguée de Vritz afin de préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale du centre historique du bourg. Elle permet de décliner des prescriptions concernant les volumes des constructions, les ouvertures, les façades ou d'autres éléments architecturaux en cas de projet de restauration, de réhabilitation ou d'aménagement du bâti au sein de ce périmètre. Toutefois, elle permet

une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications ou de simples recommandations.

Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre le secteur Ua.

2. Le secteur Ub

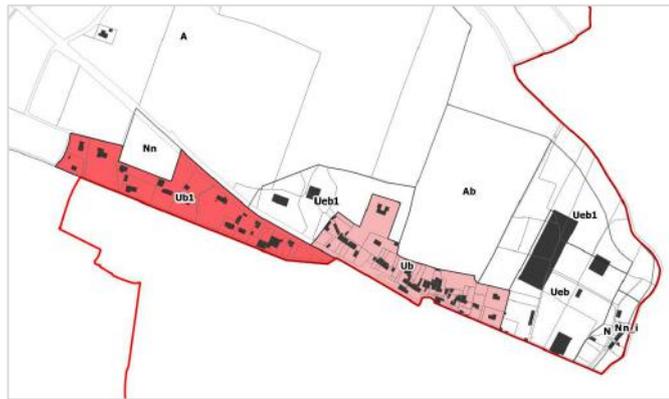
Caractéristiques du secteur Ub :

Le secteur Ub délimite les espaces bâtis plus récents et à dominante résidentielle dans le prolongement du centre-bourg. Un secteur Ub a également été défini à la Grée-Saint-Jacques, en continuité du bourg de Candé, commune limitrophe. Il correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

Le secteur Ub comprend le sous-secteur Ub1 correspondant aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.



Secteur Ub du centre-bourg



Secteur Ub de la Grée-Saint-Jacques

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Ub :

- Redynamiser le centre-bourg en favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant sa qualité architecturale ;
- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Favoriser une vocation économique du centre-bourg ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Permettre des projets de production énergétique durable intégrés au paysage et à l'environnement ;
- Préserver les ressources en eau ;
- Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue.

Justification du zonage :

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat pavillonnaire, implantation du bâti en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, volumes bâtis moins importants. Sont inclus les terrains déjà bâtis et les dents creuses, ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Le zonage reprend globalement la délimitation du secteur Ub du PLU antérieur. L'actuelle zone 1AUb Les Lilas / La Jaunais étant désormais urbanisée, le PLU l'intègre dans le secteur Ub. En contraste avec le secteur Ua, les constructions du secteur Ub sont principalement implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.



Justification de la réglementation applicable au secteur Ub :

Synthèse des dispositions édictées pour le secteur Ub	Justifications de ces dispositions
Les constructions ayant les sous-destination d'exploitation agricole, d'exploitation forestière et d'industrie (sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie) sont interdites	Préservation de la vocation d'habitat du secteur Ub dans le cadre d'un nouveau projet. Recherche d'une mixité des fonctions urbaines.
Les constructions ayant les sous-destination de commerce de gros et d'entrepôt sont autorisées sous conditions.	Règlementation permettant l'installations de nouvelles activités au sein du village tout en veillant à leur compatibilité avec les habitations avoisinantes afin de préserver la qualité du cadre de vie.
Les constructions autorisées sous conditions ne doivent pas engendrer une aggravation des dangers ou des nuisances pour le voisinage et les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec les milieux environnants.	Règlementation visant à permettre le développement du tissu artisanal et commercial.
Emprise au sol : non réglementé.	Favoriser une densification urbaine du secteur Ub.
Hauteur maximale des constructions : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Hauteur maximale totale des constructions : 10 mètres. Comble ou attique aménageable sur 1 niveau. Hauteur maximale des annexes d'habitations : 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	Recherche d'une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines et patrimoniales locales. Définition d'une réglementation pour permettre la réalisation de constructions relativement volumineuses afin d'anticiper la densification du tissu. Inscription de dispositions pour s'assurer que les annexes n'évoluent pas en habitation. Inscription de dispositions pour s'assurer que les usagers puissent stationner dans les annexes des véhicules tels qu'un camping-car, conformément à la demande de la commune. Etant donné qu'une bande de constructibilité limitée a été délimitée en fond de parcelles, le PLU n'établit de réglementation différente entre les constructions implantées dans la bande principale et celles implantées dans la bande secondaire.
Implantation des nouvelles constructions le long des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile : <ul style="list-style-type: none">- Soit à l'alignement,- Soit à une distance minimale de 2 mètres. Implantation des nouvelles constructions le long des autres emprises publiques : non réglementé.	Comme dans le secteur Ua, la réglementation est différente selon si la voie publique ou privées est / sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une réglementation plus souple pour les implantations de constructions le long des autres emprises publiques. Préserver les caractéristiques urbaines du secteur.



	Garantir l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.
Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives : <ul style="list-style-type: none">- Soit sur la limite séparative,- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.	Eviter les conflits de voisinage. Assurer une adéquation entre le règlement et la disposition du Code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètres. Rechercher une harmonisation des réglementations au sein de la zone urbaine (U). Etant donné qu'une bande de constructibilité limitée a été délimitée en fond de parcelles, le PLU n'établit de réglementation différente entre les constructions implantées dans la bande principale et celles implantées dans la bande secondaire.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.	Favoriser une densification urbaine du secteur Ub.
Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Les clôtures doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none">- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;- Soit d'une clôture pleine éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés.	Définition d'une réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions visant à préserver les caractéristiques du tissu existant tout en permettant la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants. Inscription d'une réglementation plus souple dans le secteur Ub concernant l'aspect des clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation automobile afin de ne pas créer de nouvelles contraintes qui iraient à l'encontre des modes de vie contemporains ou des objectifs d'amélioration des performances énergétiques.
Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.	Au vu des caractéristiques du secteur Ub, des potentialités de constructions nouvelles et du SDAP, l'inscription d'une règle qualitative est plus pertinente qu'une règle quantitative. La définition de pourcentages d'imperméabilisation dans le règlement écrit s'avère pertinente plus particulièrement pour des secteurs à enjeux, comme des secteurs de projet ou des secteurs couverts par des OAP.
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.	Préserver des espaces verts au sein du secteur afin de maintenir un cadre de vie de qualité et limiter les phénomènes de ruissellement.

<p>Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.</p> <p>Le recours aux espèces invasives est interdit.</p> <p>Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).</p>	<p>Garantir la qualité environnementale.</p> <p>Assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>Favoriser la biodiversité locale.</p>
---	---

Complémentarité entre le règlement et les OAP :

Aucune OAP ne couvre le secteur Ub.

3. Le secteur Ue

Caractéristiques du secteur Ue :

Le secteur Ue délimite les espaces destinés à l'accueil et au développement des activités économiques. L'implantation de ce type d'activité au sein d'un espace dédié, hors des secteurs à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances générées.

Le secteur Ue comprend les secteurs et sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Ue : destiné à accueillir les constructions liées et nécessaires à toutes activités (industrielles, artisanales, entrepôts, commerciales, tertiaires, bureaux) ;
- Ueb : destiné à accueillir les constructions liées et nécessaires à des activités (industrielles, artisanales, entrepôts, commerciales, tertiaires, bureaux) incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg (en termes d'intégration paysagère, de flux engendrés par les activités, etc...) ;
- Ueb1 : correspond aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.



Secteur Ue du centre-bourg



Secteur Ue de la Grée-Saint-Jacques

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Ue :

- Limiter la consommation d'espace naturel et forestier ;
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et industriels ;
- Développer et diversifier l'emploi 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 ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Permettre des projets de production énergétique durable intégrés au paysage et à l'environnement.

Justification du zonage :

La délimitation du secteur Ue traduit la volonté de la commune déléguée de Vritz de mettre en place une spécialisation des espaces économiques (Ue / Ueb) et de conforter les secteurs existants. Ainsi, la zone d'activités économiques de la Grée-Saint-Jacques est classée en Ueb afin de fixer une hauteur de bâti différente à celle retenue dans le secteur Ue à proximité du centre-bourg. Dans un souci de lisibilité, la construction à usage d'habitation classée dans le PLU antérieur en Uea à la Grée-Saint-Jacques est reclassée dans le secteur Ub.

Justification de la réglementation applicable au secteur Ue :

Synthèse des dispositions édictées pour le secteur Ue	Justifications de ces dispositions
Les constructions ayant les destinations ou sous-destinations d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma sont interdites	Limiter la constructibilité en secteur Ue afin de conforter la vocation d'activités économiques des espaces existants et de permettre l'implantation de nouvelles entreprises.
Les constructions ayant les destinations ou sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, d'industrie et d'entrepôt sont autorisées sous conditions.	Interdire les logements de fonction en raison, entre autres, de la taille des zones d'activités économiques et des évolutions technologiques. Veiller à l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail au sein du bourg et non en périphérie afin de participer à la revitalisation des centralités.
Les constructions autorisées sous conditions doivent être compatibles avec la vocation économique du secteur Ue et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.	
Dans les sous-secteurs Ueb et Ueb 1, sont également interdites les nouvelles constructions ayant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles accessoires à une activité industrielle ou artisanale.	
Emprise au sol : non réglementé.	Optimiser le foncier à disposition. Faciliter la requalification des zones économiques, notamment des opérations de renouvellement urbain ou de densification.
<u>Dans le secteur Ue :</u>	Définir une hauteur maximale des constructions pour le secteur Ue du fait de sa proximité



<p>Hauteur maximale des constructions : 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><u>Dans les sous-secteurs Ueb et Ueb 1 :</u></p> <p>Hauteur maximale des constructions : non réglementé.</p>	<p>immédiate avec le bourg de manière à s'assurer que les nouvelles constructions soient compatibles avec les habitations avoisinantes.</p> <p>Ne pas faire obstacle à l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités de la Grée-Saint-Jacques.</p>
<p>Implantation des nouvelles constructions le long des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées : non réglementé.</p>	<p>Ne pas faire obstacle à l'implantation de nouvelles entreprises.</p> <p>Porter une attention particulière à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque l'espace économique jouxte un secteur à vocation d'habitation et d'activités compatibles pour qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.</p>
<p>Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives : non réglementé.</p> <p>La distance des nouveaux bâtiments vis-à-vis des limites séparatives qui jouxtent un secteur à dominante d'habitation doit être égale ou supérieure à la demi-hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>→ La définition de normes chiffrées n'est pas justifiée en raison de la taille des parcelles dans les zones d'activités existantes sur Vritz, d'autant plus que chaque entreprise a ses propres spécificités et besoins. Ainsi, leur implantation sera donc libre. Cette mesure vise également à garantir une gestion économe du foncier et à ne pas obstacle à l'accueil, le maintien ou le développement d'entreprises.</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.</p>	
<p>L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.</p>	<p>Définition d'une réglementation souple afin d'assurer l'intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement tout en permettant le maintien et le développement des activités économiques.</p> <p>→ En accord avec la commune, il n'apparaît pas justifié de réglementer strictement l'aspect extérieur des constructions au sein du secteur Ue. Seules des règles qualitatives ont été fixées afin de veiller à une intégration harmonieuse et de limiter l'impact visuel.</p>
<p>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.</p> <p>Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.</p>	<p>Au vu des caractéristiques du secteur Ue, des potentialités de constructions nouvelles et du SDAP, l'inscription d'une règle qualitative est plus pertinente qu'une règle quantitative. La définition de pourcentages d'imperméabilisation dans le règlement écrit s'avère pertinente plus particulièrement pour des secteurs à enjeux, comme des secteurs de projet ou des secteurs couverts par des OAP.</p>

<p>L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.</p> <p>Le recours aux espèces invasives est interdit.</p> <p>Il sera recherché une valorisation des végétaux existants, notamment les arbres de haute tige et arbustes.</p> <p>Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).</p>	<p>Préserver des espaces verts au sein du secteur afin de maintenir un cadre de vie de qualité et limiter les phénomènes de ruissellement.</p> <p>Garantir la qualité environnementale.</p> <p>S'assurer de l'intégration des nouvelles constructions, installations et autres usages et affectations des sols.</p> <p>Favoriser la biodiversité locale.</p>
---	--

Complémentarité entre le règlement et les OAP :

Aucune OAP ne couvre le secteur Ue.

4. Le secteur UI

Caractéristiques du secteur UI :

Le secteur UI est un secteur déjà urbanisé ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Il délimite les secteurs d'équipements collectifs de la commune (mairie, école, salle polyvalente).



Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur UI :

- Maintenir un accès aux équipements publics pour tous ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.

Justification du zonage :

Le PLU antérieur ne définissait pas de secteur dédié à l'accueil de constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. La délimitation d'un secteur UI dans le document d'urbanisme de Vritz vise à conforter la présence de ces équipements sur le territoire communal et à permettre leur développement.

Justification de la réglementation applicable au secteur UI :

Synthèse des dispositions édictées pour le secteur UI	Justifications de ces dispositions
Les constructions ayant les destinations ou sous-destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation et d'industrie sont interdites	Limiter la constructibilité au sein du secteur UI afin de conforter la vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou



<p>Les constructions ayant les destinations ou sous-destinations de commerce et activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées sous conditions.</p>	<p>pédagogique, médico-sociale et de permettre l'accueil d'équipements collectifs.</p>
<p>Les constructions autorisées sous conditions doivent être compatibles avec les milieux environnants, être nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants et elles ne doivent pas générer pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.</p>	<p>Autoriser les destinations et sous-destinations nécessaires au bon fonctionnement du secteur ou aux équipements existants.</p>
<p>Emprise au sol : non réglementé.</p>	<p>Assurer une gestion économe du foncier.</p> <p>Ne pas faire obstacle à l'aménagement des secteurs ou à d'éventuels futurs projets.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions : non réglementé.</p>	<p>Ne pas faire obstacle à l'évolution des équipements existants et à l'accueil de nouveaux équipements</p>
<p>Implantation des nouvelles constructions le long des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées : non réglementé.</p>	
<p>Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives : non réglementé.</p>	
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé.</p>	
<p>Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existante.</p> <p>Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.</p>	<p>Définition d'une réglementation souple afin de permettre le maintien et le développement des équipements sur le territoire communal tout en s'assurant de leur intégration qualitative dans leur environnement.</p> <p>→ En accord avec la commune, il n'apparaît pas justifié de réglementer strictement l'aspect extérieur des constructions au sein du secteur UI.</p>
<p>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.</p> <p>Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol.</p>	<p>Au vu des caractéristiques du secteur UI et du SDAP, l'inscription d'une règle qualitative est plus pertinente qu'une règle quantitative. La définition de pourcentages d'imperméabilisation dans le règlement écrit s'avère pertinente plus particulièrement pour des secteurs à enjeux, comme des secteurs de projet ou des secteurs couverts par des OAP.</p>



<p>L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</p> <p>Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.</p> <p>Le recours aux espèces invasives est interdit.</p> <p>Il sera recherché une valorisation des végétaux existants, notamment les arbres de haute tige et arbustes.</p> <p>Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).</p>	<p>Préserver des espaces verts au sein du secteur afin de maintenir un cadre de vie de qualité et limiter les phénomènes de ruissellement.</p> <p>Garantir la qualité environnementale.</p> <p>S'assurer de l'intégration des nouvelles constructions, installations et autres usages et affectations des sols.</p> <p>Favoriser la biodiversité locale.</p> <p>Définir les mêmes prescriptions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations au sein de la zone U dans un souci de lisibilité et de cohérence.</p>
---	--

Complémentarité entre le règlement et les OAP :

Aucune OAP ne couvre un secteur Ul.

Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre C. Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Dans le PLU de Vritz, la zone à urbaniser n'est composée que du secteur 2AU.

1. Le secteur 2AU

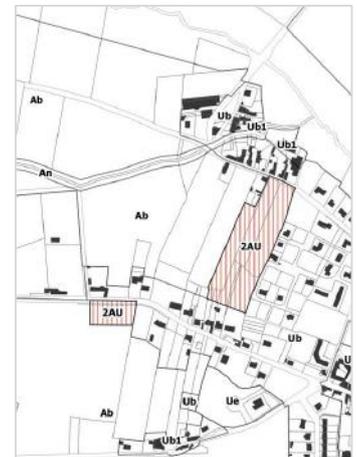
Caractéristiques du secteur 2AU :

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être à ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

La capacité des réseaux d'assainissement sur la commune déléguée de Vritz ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est donc conditionnée à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration. Les terrains ne pourront être livrés à la construction que suite à une procédure d'évolution du PLU.

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur 2AU :

- Poursuivre la dynamique démographique sur la commune ;
- Limiter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier ;
- Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire ;
- Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension ;
- Promouvoir la qualité du cadre bâti.



Justification du zonage :

La délimitation du secteur 2AU est réalisée de façon équilibrée, en fonction des objectifs de production de logements déclinés au sein du PADD et des densités minimales retenues. La localisation des deux secteurs d'extension au sein du bourg traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre une gestion économe du foncier et de modérer la consommation de l'espace (PADD). Il s'agit de permettre un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire afin de limiter l'étalement urbain.



Le secteur 2AU Les Lilas / la Jaunais correspond à la zone 2AUb inscrite en réserve foncière dans le PLU antérieur. Sa surface a été réduite puisqu'une partie au Nord-Est a été reclassée en Ub. Le projet de PLU délimite un second secteur 2AU, classé en Ub dans le PLU antérieur. En effet, il s'agit d'un secteur non urbanisé ne pouvant être qualifié de dent creuse.

Les secteurs 2AU se situent à proximité des voies publics et réseaux d'eau potable et d'électricité. Ils sont en dehors des secteurs affectés par des servitudes d'utilité publique ou des contraintes techniques (zones humides, espaces boisés classés, recul imposé par les routes départementales ...).

La vocation du secteur 2AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat. Néanmoins l'ensemble des occupations et utilisations est interdit afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de ce secteur.

Justification règlement :

Synthèse des dispositions édictées pour le secteur 2AU	Justifications de ces dispositions
Seules les constructions ayant la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none">- D'être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques ;- De ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieures de la zone.	Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur 2AU, l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation est interdit. → N'étant pas ouvert immédiatement à l'urbanisation, le règlement écrit n'est pas détaillé pour ce secteur. Une procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU engendrera un reclassement desdits secteurs en 1AUb et la définition des règles applicables au secteur 1AUb.
Aucune disposition applicable au secteur 2AU n'est réglementée.	

Complémentarité entre le règlement et les OAP :

En vertu de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, l'ensemble des secteurs 1AU doivent être couverts par une OAP qui déclinent des principes d'aménagement concernant l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation, le patrimoine bâti et végétal. Etant donné que la capacité des réseaux d'assainissement sur la commune déléguée de Vritz ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme, l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation sont classés en 2AU. Néanmoins ces secteurs ont fait l'objet de réflexions, c'est pourquoi elles ont été traduites au sein d'OAP sectorielles. Ces OAP pourront être reprises et modifiées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces.



Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre D. Les dispositions applicables aux zones agricoles

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, « *les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ». Elles correspondent aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et/ou de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Dans le PLU de Vritz, la zone agricole est composée de trois secteurs indicés : Ab, An et Al.

- Secteur Ab couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de bourgs ou villages, sans nouvelles constructions ou installations agricoles.
- Secteur An couvrant des espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.
- Secteur Al, de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destiné à l'accueil d'activités de loisirs, culturelles, touristiques.

1. La zone A

Caractéristiques de la zone A :

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables à la zone A :

- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles ;
- Accompagner les mutations de l'agriculture ;
- Dynamiser et organiser l'attractivité touristique ;
- Permettre l'évolution des constructions existantes en zone naturelle et agricole notamment (extension, annexes, ...)
- Permettre le changement de destination ;
- Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal.

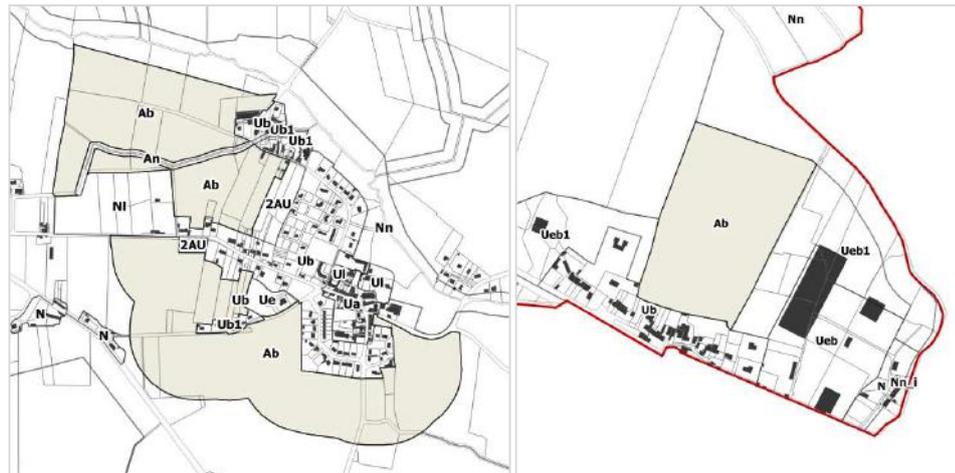
Justification du zonage :

La délimitation de la zone A tient compte d'un diagnostic couvrant l'ensemble du territoire en faisant une analyse plus précise des perspectives économiques des exploitations agricoles et des activités présentes sur ces secteurs.

2. Le secteur Ab

Caractéristiques du secteur Ab :

Le secteur Ab correspond aux espaces agricoles de transition aux abords du bourg sans possibilité d'implanter une nouvelle construction ou installation agricole. L'objectif est de protéger ces secteurs en raison de leur proximité immédiate avec le bourg. Il est néanmoins admis les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.



Secteur Ab du centre-bourg

Secteur Ab de la Grée-Saint-Jacques

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Ab :

- Préserver la qualité du cadre de vie ;
- Préserver le paysage.

Justification du zonage :

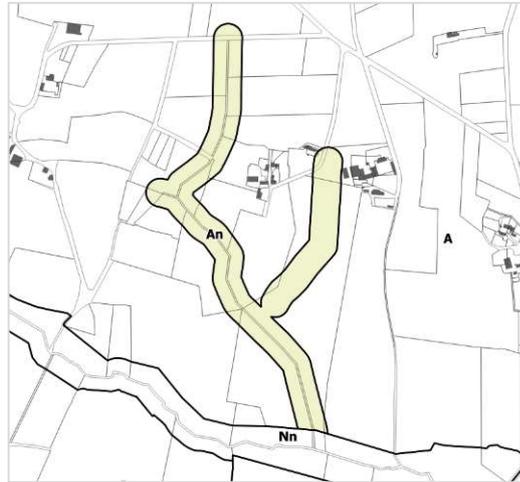
Pour délimiter les secteurs Ab aux abords du centre-bourg, des zones tampon d'une largeur de 200m depuis l'enveloppe urbaine ont été définies. Aucun secteur Ab n'est localisé à l'Est du bourg du fait de la présence d'une exploitation agricole.

Un secteur Ab a été délimité au Nord du secteur Ub du lieu-dit la Grée-Saint-Jacques afin de préserver cet espace de toute implantation de nouvelle exploitation agricole qui serait incompatible avec la proximité immédiate de la zone d'activité économique.

3. Le secteur An

Caractéristiques du secteur An :

Le secteur An correspond aux abords du réseau hydrographique situés au sein d'espaces agricoles. L'objectif est de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux ou paysagers de toutes constructions, installations ou types de travaux.



Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur An :

- Valoriser l'activité agricole constituant l'identité paysagère du territoire communal ;
- Atteindre une bonne qualité des eaux superficielles.

Justification du zonage :

Le périmètre des secteurs An est défini sur la base de zones tampon d'une largeur minimum de 10m, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau.

En ce sens, le ruisseau la Lande, au regard de sa situation fait l'objet d'une zone tampon de 6 mètres lorsqu'il traverse la zone UB et UB1 (secteurs déjà urbanisés), puis la zone tampon s'élargie en sortant de l'espace urbanisé en respectant une bande inconstructible de 10 mètres (minimum en zone A ou N).

4. Le secteur AI

Caractéristiques du secteur AI :

Le secteur AI correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens du code de l'urbanisme, localisés dans les espaces agricoles, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions. Il s'agit de permettre la réalisation en zone naturelle de projets de développement d'hébergement touristique qui ont été soumis à la commune.

Ainsi, un secteur AI a été délimité afin de permettre le développement d'hébergement touristique. Il correspond à un projet qui sera réalisé à court/moyen terme. De manière générale, toute nouvelle construction dans ces secteurs ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.



STECAL AI « La Galnais »

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur AI :

- Permettre l'évolution des constructions en zone naturelle et agricole notamment ;
- Dynamiser et organiser l'attractivité touristique.



Justification du zonage :

En application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite, à titre exceptionnel, au sein de la zone agricole un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel peuvent être autorisés

- Des constructions,
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables et les résidences mobiles doivent satisfaire.

La création d'un STECAL au sein du lieu-dit « La Galnais » répond à un projet de diversification d'une activité agricole en place par l'accueil de public de passage sur l'exploitation, projet en partenariat avec le réseau « Bienvenue à la Ferme » (service de la Chambre d'agriculture). L'exploitation envisage notamment de proposer les activités suivantes : découverte, communication et sensibilisation à la vente directe et aux circuits courts, animations ludiques pour les enfants, journée pêche et découverte de la faune et de la flore sauvage. Il est également envisagé d'installer au moins une yourte posée sur des plots béton sur la partie au Sud de la parcelle YE 001. Au regard du plan et du détail des travaux, le projet de l'EARL apparaîtra comme lié à l'activité agricole et ne pas compromettre l'environnement existant. Après étude et validation du projet le règlement délimite un STECAL au sein duquel sont autorisées les constructions et installations ayant la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique.

La délimitation du zonage correspond aux besoins du projet.

Justification de la réglementation applicable à la zone A et aux secteurs indicés :

Synthèse des dispositions édictées pour la zone A, dont les secteurs indicés	Justifications de ces dispositions
Sont autorisées sous conditions les constructions ayant les sous-destinations d'exploitation agricole et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Interdiction par défaut toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol afin de maîtriser le développement des espaces agricoles. Limitation de la constructibilité dans la zone A afin de pérenniser la présence d'exploitation agricole tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations avoisinantes. Autorisation des constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture afin de conforter les outils de production agricole sur le territoire communal et accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole.
<i>Dans la zone A, à l'exception du secteur An et Ab :</i> Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none">○ Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, qu'il	Autorisation au sein de la zone A des installations, travaux et ouvrages de type station de pompage, antenne de télécommunication, transformateur d'électricité, installations routières etc. Autorisation au sein de la zone A de la création d'une station d'épuration, de locaux techniques et toutes les constructions nécessaires à son bon



<p>s'agisse d'ouvrages ponctuels ou qu'il s'agisse d'éoliennes ;</p> <ul style="list-style-type: none">○ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;○ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.	<p>fonctionnement. La station d'épuration actuelle atteindra sa capacité maximale d'ici 2030. C'est pourquoi la COMPA réalise actuellement une étude pour la construction et l'agrandissement de la STEP. Autorisation au sein de la zone A de l'implantation d'éoliennes.</p>
<p><i>Dans la zone A, à l'exception du secteur An et Ab :</i></p> <p>Est autorisée la construction d'un ou deux abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none">- La ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;- Au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;✓ L'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;✓ L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.	<p>Autorisation, sous réserve du respect de conditions cumulation, des abris pour animaux au vu de la pratique déjà existante sur le territoire et conformément à la volonté de la commune.</p> <p>Règlementation de la réalisation d'abris pour animaux pour éviter des abus ou détournement de la vocation des bâtis. → L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut pas excéder 20m² par abri.</p> <p>Règlementation pour limiter du mitage de l'espace agricole.</p> <p>Règlementation pour atteindre une harmonisation avec les dispositions règlementaires des PLU des communes déléguées des Vallons-de-l'Erdre.</p>
<p><i>Dans la zone A, à l'exception du secteur An et Ab :</i></p> <p>Sont admises les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none">○ L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU ;○ La hauteur maximale des constructions existantes à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres ;○ L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;○ L'intégration à l'environnement est respectée ;○ Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;○ La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. <p>Sont admises les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :</p>	<p>Autorisation, en application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, dans la zone agricole et en dehors des STECAL, des extensions et annexes de constructions d'habitation existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Définition d'une hauteur des extensions dans un objectif d'insertion paysagère et de limitation du volume du bâti.</p> <p>Absence de réglementation de l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière afin de ne pas contraindre les projets d'extension. Néanmoins, l'inscription d'une norme chiffrée pour réglementer l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments est un moyen d'éviter la réalisation successive d'annexes.</p> <p>Définition d'une distance maximale de 20 mètres entre l'annexe et le bâtiment principal afin de lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols.</p> <div data-bbox="868 1984 1445 2190"><p>The diagram illustrates the spatial relationship between a main building and an annex. On the left is a blue rectangular box labeled 'Bâtiment principal'. On the right is a smaller grey rectangular box labeled 'Annexe ≤ 40m²'. A double-headed horizontal arrow connects the two boxes, with the number '20 m' centered below it, indicating the required distance between the main building and the annex.</p></div>



<ul style="list-style-type: none">○ L'emprise au sol n'excède pas 40 m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes) ;○ La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;○ La hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;○ L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;○ L'intégration à l'environnement est respectée ;○ La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;○ L'annexe réalisée ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	
<p><i>Dans la zone A, à l'exception du secteur An et Ab :</i></p> <p>Est admis le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;○ L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;○ La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;○ La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;○ Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.	<p>Autorisation, à condition d'être identifiés sur le plan de zonage, des changements de destination afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité.</p>
<p><i>Dans la zone A non indicées et le secteur A1 :</i></p> <p>Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination d'exploitation agricole à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation ;○ Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.	<p>Autorisation, conformément à la vocation de la zone, des constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de surveillance ou de permanence d'une surface de plancher inférieure à 30m², etc) de manière à conserver la vocation agricole de la zone en permettant le maintien et l'accueil des exploitations agricoles, ainsi que la diversification et les activités annexes.</p>
<p>Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les 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</p>	<p>Inscription d'une règle restrictive pour encadrer les logements de fonction agricole dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace. → Les habitations sont donc admises mais leur développement est encadré (localisation, nombre,</p>



<p>nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;○ Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;○ <i>En cas de nouveaux bâtiments</i>, 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 :<ul style="list-style-type: none">▪ 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.○ <i>En cas de changement de destination</i>, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;○ Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).	<p>hauteur). Il n'est permis qu'un seul logement de fonction par exploitation agricole.</p> <p>Définition d'une norme chiffrée par siège d'exploitation et non par exploitant agricole pour éviter la création d'un trop grand nombre de logements de fonction agricole et ainsi de s'assurer que leur usage ne soit pas détourné.</p> <p>Définition d'une hauteur maximale de ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.</p>
<p><i>Dans le secteur AI :</i></p> <p>Est également admis dans le secteur AI, les constructions et installations ayant la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'être lié à une activité agricole ;- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;- De s'inscrire dans le cadre d'un hébergement insolite ;- Du caractère démontable des constructions.	<p>Autorisation de cette sous-destination afin de permettre le développement de l'offre d'hébergement touristique et de modes d'hébergements nouveaux en lien avec le tourisme vert au sein de secteurs délimités.</p> <p>Inscription de conditions cumulatives strictes afin d'encadrer et d'organiser le développement d'une offre touristique en milieu agricole.</p>



<p>Emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation (extension de l'habitation + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) : 50m² maximum (à la date d'approbation du PLU)</p> <p>Emprise au sol des annexes (extensions comprises) de bâtiments existants à destination d'habitation : 40m² maximum</p>	<p>Définition de normes chiffrées strictes afin de lutter contre la consommation d'espace et de limiter le mitage de l'espace agricole.</p> <p>Au sein du secteur AI, l'emprise au sol des constructions et installations ayant la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique ne doit pas dépasser 15 m² par construction ou installation. Cette règle est édictée afin qu'elle réponde au projet du secteur visé.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : non réglementé.</p> <p>Hauteur maximale des constructions à destination de logement (hors annexes d'habitations) : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère</p> <p>Hauteur maximale des annexes d'habitations : 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère</p>	<p>Absence de réglementation de la hauteur maximale des constructions à usage agricole et des constructions nécessaires à des équipements collectifs afin de ne pas faire obstacle à d'éventuels projets, dans la continuité du PLU antérieur.</p> <p>Réglementation de la hauteur maximale des constructions à destination de logement et celle des annexes d'habitations pour veiller à une intégration qualitative dans le milieu agricole et naturel et limiter les vis-à-vis.</p> <p>Définition de la même norme chiffrée que pour les constructions à destination d'habitation édifiées dans les zones urbaines dans un souci d'harmonisation et de meilleure lisibilité des règles.</p> <p>Au sein du secteur AI la hauteur maximale des constructions et installations ayant la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique ne doit pas dépasser 4 mètres au point le plus haut afin de répondre au projet.</p>
<p><i>Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs indicés :</i> Implantation des nouvelles constructions à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile</p>	<p>Absence de réglementation concernant l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile, à l'instar de la réglementation applicable dans la zone U.</p>
<p>Implantation des nouvelles constructions libre au regard des limites séparatives, à condition de ne pas nuire à la sécurité routière.</p>	<p>Définition de règles d'implantation relativement souples pour faciliter le développement des exploitations agricoles existantes sur site. La seule condition est de ne pas nuire à la sécurité routière.</p> <p>Fixation d'une distance minimale de 5m pour l'implantation des nouvelles constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques afin d'assurer la sécurité routière.</p> <p>Autorisation à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique avérée, que ce recul ne s'applique pas dans l'hypothèse d'une mise aux</p>



	<p>normes de bâtiments agricoles, dans l'objectif de pérenniser les exploitations agricoles et conformément à la demande de la commune.</p>
<p>Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) : non règlementé.</p> <p>Habitation (dont logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et une nouvelle annexe ne doit pas excéder 20 mètres.</p> <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.</p>	<p>Définition de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour chaque destination autorisée dans la zone A afin de garantir une bonne compréhension de la réglementation applicable.</p> <p>Définition de normes chiffrées de manière à encadrer les nouvelles constructions et à veiller à ne pas aggraver les nuisances pour les habitations voisines.</p> <p>Inscription d'une distance maximale entre le logement de fonction et le bâtiment principal d'exploitation afin d'éviter une diffusion des logements de fonction au sein de la zone agricole.</p>
<p>Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.</p> <p><i>Règlementation applicable aux constructions à destination d'habitation :</i></p> <p>Harmoniser les clôtures éventuelles avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).</p> <p>Privilégier, en particulier au sein des corridors écologiques identifiés, les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille.</p> <p>Conserver les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre.</p>	<p>Définition d'une réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions visant à préserver les caractéristiques des bâtis tout en permettant la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, dans la continuité de la logique poursuivie au sein de la zone U.</p> <p>Définition, en accord avec la commune, de règles souples concernant les clôtures en zone agricole afin de ne pas créer de nouvelles contraintes et de permettre au porteur d'un projet de réaliser les clôtures en fonction de ses propres besoins.</p> <p>Inscription de dispositions qualitatives pour les constructions à destination d'habitation afin d'assurer une intégration paysagère qualitative et de favoriser la biodiversité. → Des clôtures grillagées à large maille garantissent une transparence et une perméabilité des clôtures, et ainsi le passage de la faune et l'écoulement des eaux.</p>
<p>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.</p>	<p>Fixation d'une règle qualitative en matière de réalisation des surfaces non imperméabilisées, selon la logique poursuivie dans la zone U.</p>
<p>Privilégier des essences locales.</p> <p>Interdire le recours aux espèces invasives.</p> <p>Rechercher une valorisation des végétaux existants.</p> <p>Réaliser des écrans paysagers pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.</p>	<p>Définition d'obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation afin de respecter et de préserver le caractère des espaces agricoles.</p> <p>Inscription d'une obligation de réaliser des écrans paysagers de manière à assurer, notamment, une bonne intégration paysagère des constructions à</p>



	vocation agricole, et plus particulièrement des hangars.
--	--

Complémentarité entre le règlement et les OAP :

Aucune OAP ne couvre la zone A.



Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre E. Les dispositions applicables aux zones naturelles

Conformément à l'article R151-.24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elles se caractérisent par la présence de terrains exploités ou non par l'agriculture et / ou de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans le PLU de Vritz, la zone naturelle est composée de quatre secteurs indicés : Nf, Nk, Nl et Nn.

- Secteur Nf destiné aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier.
- Secteur Nk lié à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes dans des installations autorisées.
- Secteur Nl destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.
- Secteur Nn couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.

La zone N comprend l'indice « i » pour le secteur présentant des risques d'inondation.

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1. La zone N

Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur N :

- Permettre le changement de destination ;
- Permettre l'évolution des constructions existantes en zone agricole et naturelle notamment (extension, annexe, ...) ;

- Préserver les éléments naturels supports de la biodiversité de la commune ainsi que leurs fonctionnalités ;
- Préserver les continuités écologiques et les éléments de la trame verte et bleue ;
- Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité.

Justification du zonage :

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les corridors de biodiversité, les boisements.

2. Le secteur Nf.

Caractéristiques du secteur Nf :

Le secteur Nf correspond aux espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier. Comme prévu dans le PADD de Vritz, il s'agit notamment de préserver les espaces naturels supports de biodiversité (tels que les boisements, les bocages) de la commune, ainsi que leurs fonctionnalités.

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Nf :

Préserver les éléments structurants du paysage et leur diversité en protégeant le maillage bocager, les espaces boisés, le bâti d'exception.



Justification du zonage

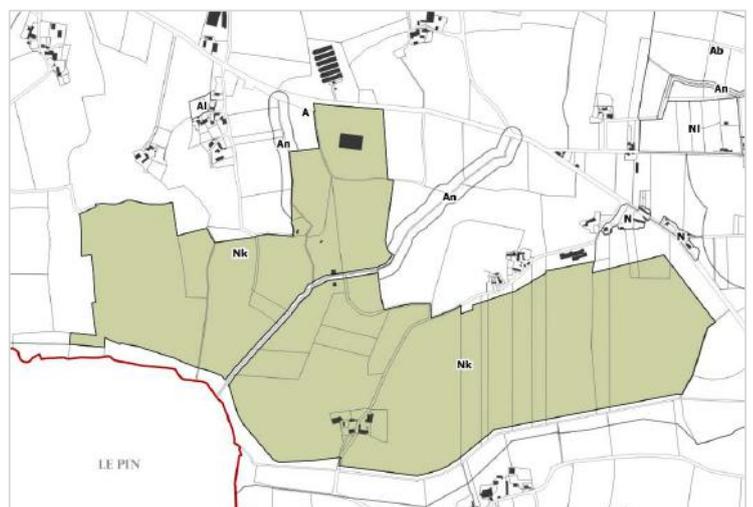
Le secteur Nf correspond aux espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier.

3. Le secteur Nk

Caractéristiques du secteur Nk :

Le secteur Nk correspond aux espaces destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières et à la transformation de matériaux extraits. Le secteur Nk vise à permettre le fonctionnement d'une exploitation de carrière sur le site de la Repennelais, au Sud-Ouest du bourg de Vritz.

Le secteur est également recouvert d'une trame (hachures rouges) sur le plan de zonage afin de définir le périmètre au sein duquel sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation de carrières.



Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Nk :

- 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.

Justification du zonage :

La délimitation du secteur Nk reprend le périmètre défini lors de la révision simplifiée du PLU portant sur l'extension du secteur de la zone N qui autorise l'exploitation de carrière à la Repennelais (révision simplifiée n°1 du PLU de Vritz – 19 septembre 2013). Il correspond au périmètre défini par l'arrêté préfectoral en date du 21 janvier 2016 (cf. arrêté figurant en annexe du présent PLU).

4. Le secteur NI

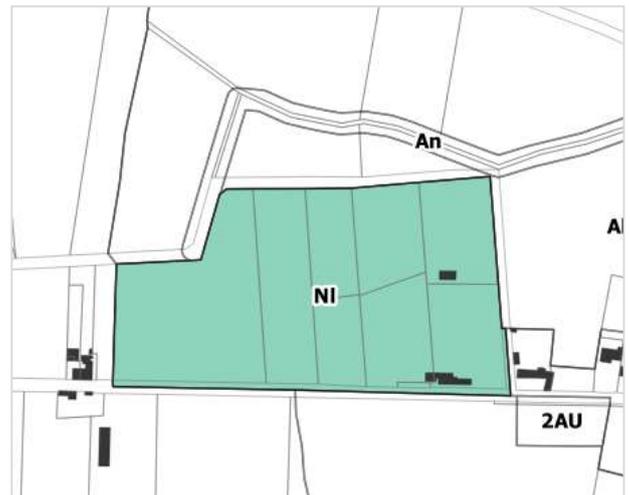
Caractéristiques du secteur NI :

Le secteur NI correspond aux espaces destinés aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.

Le secteur NI vise à conforter le pôle sportif à l'ouest du bourg et permettre à l'avenir son extension.

Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur NI :

- Conforter la commune déléguée de Vritz comme territoire de loisirs sportifs en préservant un potentiel d'extension au pôle d'équipements sportifs de l'entrée ouest du bourg.



Justification du zonage

La délimitation du secteur NI correspond au pôle sportif existant à l'Ouest du bourg (maîtrise foncière publique). Un emplacement réservé a été défini sur la partie Ouest afin de permettre l'extension du site.

5. Le secteur Nn

Caractéristique du secteur Nn :

Le secteur Nn correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux. En conséquence, aucune nouvelle construction n'est autorisée, ni les extensions et annexes des constructions existantes.

L'objectif est de protéger strictement les espaces à enjeux environnementaux ou paysagers. Seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêts collectifs (dont les stations d'épuration – étude en cours à ce sujet à l'échelle de la COMPA).





Objectifs du PADD traduits par les dispositions applicables au secteur Nn :

- Préserver les espaces naturels supports de la biodiversité de la commune ainsi que leurs fonctionnalités ;
- Atteindre l'objectif d'une bonne qualité des eaux superficielles.

Justification du zonage :

Le périmètre des secteurs Nn est défini sur la base de zones tampon d'une largeur minimum de 10m, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau, et il intègre également les parcelles présentant un enjeu important au sein de la trame verte et bleue.

En ce sens, le ruisseau la Lande, au regard de sa situation fait l'objet d'une zone tampon de 6 mètres lorsqu'il traverse la zone UB et UB1 (secteurs déjà urbanisés), puis la zone tampon s'élargit en sortant de l'espace urbanisé en respectant une bande inconstructible de 10 mètres (minimum en zone A ou N).

Également, au sein de la carrière, le ruisseau Bel-Air fait l'objet d'une zone tampon d'une largeur de 10 mètres, permettant de protéger les abords sans pour autant empêcher le bon fonctionnement de la carrière.

Justification de la réglementation applicable à la zone N et aux secteurs indicés :

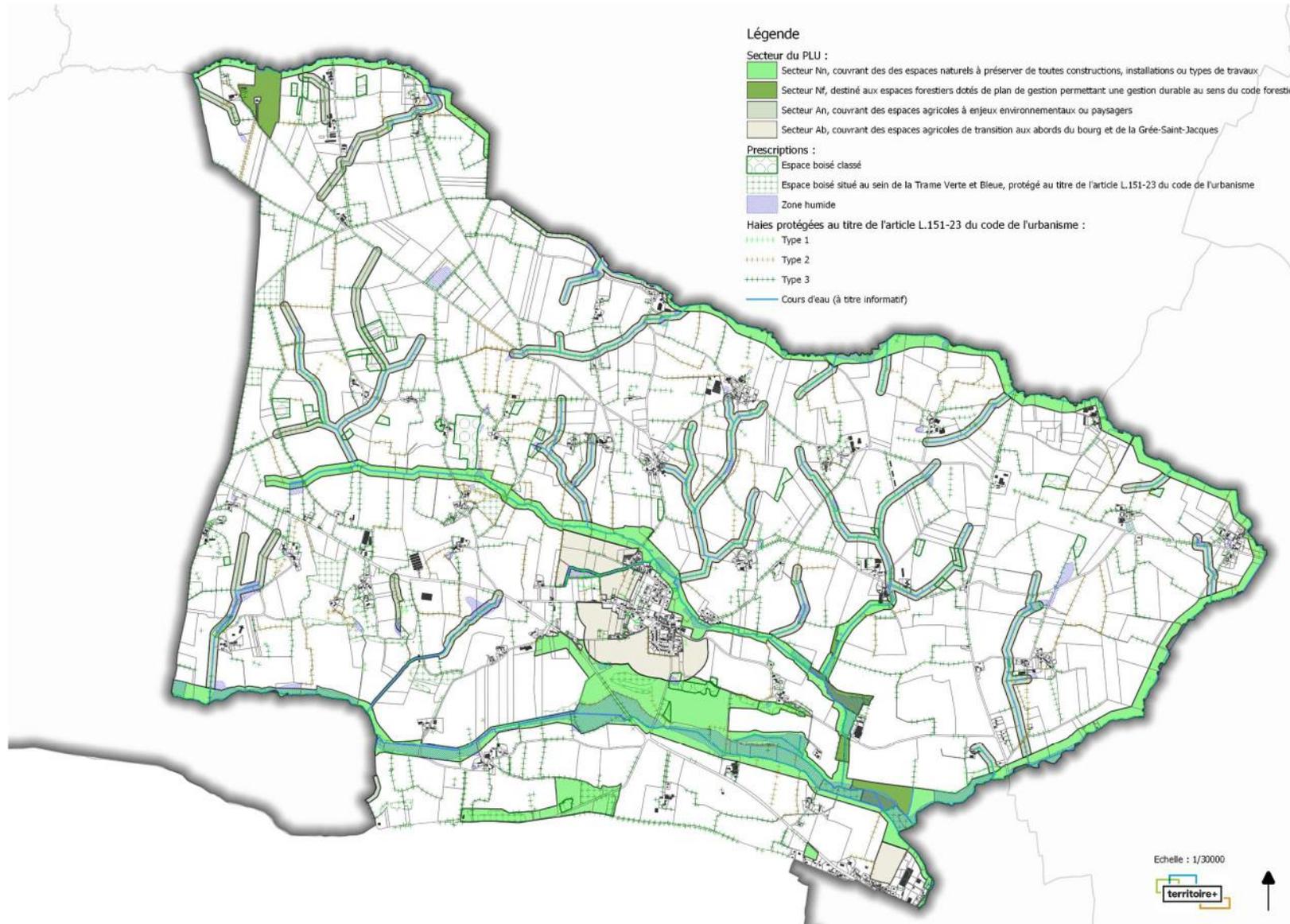
La réglementation de la zone N vise à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de protection de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires / identiques à celles de la zone A. La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N. Seules sont autorisées la réhabilitation, l'extension et les constructions nouvelles liées et nécessaires à une exploitation agricole existante lors de l'approbation du présent PLU. Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions au sein des secteurs N et Nf.

Synthèse des dispositions édictées pour la zone N, dont les secteurs indicés	Justifications de ces dispositions
<p><i>Dans les secteurs N et Nf :</i></p> <p>Sont autorisées les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « exploitation forestière » à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;○ Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.	<p>Interdiction par défaut toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol afin de maîtriser le développement des espaces agricoles.</p> <p>Limitation de la constructibilité comme dans la zone A.</p> <p>Autorisation, conformément à la vocation de la zone, des constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation forestière, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation directement liés à la gestion des réserves d'eau ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel.</p>
<p><i>Dans le secteur NI :</i></p> <p>Sont autorisées les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « équipements sportifs », à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Qu'il s'agisse de constructions dont l'emprise et la hauteur soient adaptées et justifiées au regard des usages de la zone ;○ Que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas la qualité paysagère et ne	<p>Réglementation visant à conforter le pôle sportif à l'ouest du bourg et à tenir du projet d'extension.</p>



portent pas atteinte à la préservation des milieux.	
<i>Dans le secteur Nl :</i> Sont admis les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20m ² par abri.	Permettre aux jardins familiaux de réaliser un abri afin de stocker le matériel nécessaire à ce type d'activité.
<i>Dans le secteur Nk :</i> Sont également admis dans le secteur Nk, les types d'activités suivants : <ul style="list-style-type: none">○ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;○ Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone sous réserve :<ul style="list-style-type: none">▪ D'une bonne intégration à l'environnement,▪ Que les constructions soient proportionnées pour répondre aux besoins de l'activité.	Inscription d'une réglementation visant à permettre l'exploitation de carrière et le maintien et développement des entreprises en lien avec cette activité.

Outils pour la préservation des milieux agricoles et naturels





Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre F. Tableau de synthèse des surfaces

Nom de zone	Superficie de la zone en ha
Ua	2,74
Ub	20,24
Ub1	4,73
Ue	1,06
Ueb	3,92
Ueb1	5,69
Ul	1,10
2AU	2,29
A	2 536,99
Ab	58,76
Al	0,54
An	187,27
N	2,87
Nf	26,00
Nk	140,57
Nl	6,21
Nn	299,99
Nn_i	0,35
TOTAL	3 301,33



Titre IV. Dispositions

favorisant la densification
des espaces bâtis et la
limitation de la
consommation d'espaces
naturels, agricoles et
forestiers



Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Chapitre A : Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants

Le tissu urbain s'avère plus ou moins dense selon les secteurs, quartiers, de la commune. Ainsi, dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration/dynamisation du fonctionnement urbain, il est intéressant de favoriser la reconquête d'espaces actuellement inutilisés, en particulier pour y produire de l'habitat. L'installation de ménages dans les logements qui pourraient être construits sur ces emplacements, favoriserait en effet la vitalité des secteurs urbanisés. C'est pourquoi une analyse fine a été réalisée sur le territoire de Vritz afin de quantifier les capacités de densification. Cette analyse est expliquée dans le tome 1 du rapport de présentation du présent PLU (**Titre 3 – Chapitre B – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**).

1. La mobilisation du foncier en renouvellement urbain

Le **potentiel foncier théorique** recensé au sein des enveloppes urbaines représente à l'échelle de la commune déléguée environ **2,8 hectares**.

Le référentiel foncier a été exhaustif et a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins à horizon 2030 (durée du PLU). Les résultats bruts ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, et ce pour plusieurs raisons :

- La dureté foncière ;
- L'intérêt du gisement (typologie, localisation, configuration, ...) ;
- La faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fond de parcelles)).

Afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera en renouvellement urbain (division parcellaire ou comblement de dents creuses), Vritz s'est fixée des objectifs de mobilisation en fonction de la classification des gisements fonciers et de leur intérêt urbain (« à très forte capacité de densification » / « à forte capacité de densification », « à faible capacité de densification »). Aussi, ci-dessous un tableau de synthèse faisant figurer les taux de mobilisation à horizon 2030 pour chaque catégorie de dent creuse.



Enveloppe de "dent creuse" en hectare - très facilement mobilisable - lotissement	0,58 ha
% mobilisable à horizon 2030	100%
Surface mobilisable à horizon 2030	0,58 ha
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	7
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - facilement mobilisable	1,47 ha
% mobilisable à horizon 2030	70%
Surface mobilisable à horizon 2030	1,029 ha
Densité moyenne en dent creuse	15
Capacité de création de logements en dent creuse	15
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - division parcellaire	0,73 ha
% mobilisable à horizon 2030	30%
Surface mobilisable à horizon 2030	0,219 ha
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	3

Les surfaces à mobiliser ont ensuite été traduites en nombre de logements en appliquant un objectif de densité, conformément au SCoT de 12 à 15 logements à l'hectare.

Aussi, en appliquant ces principes, la commune de Vritz ambitionne de mobiliser environ **1,8 hectares** au sein du tissu urbain existant, soit les deux tiers des gisements fonciers repérés. La mobilisation de ces 1,8 hectares doit permettre une production nouvelle de près de **25 logements au sein de l'enveloppe urbaine**. Rapporté aux objectifs de production par la commune, la part du renouvellement urbain en comblement des dents creuses représente environ 48% des logements à produire sur la durée du PLU.

2. La mobilisation du parc existant

Afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera via la mobilisation du parc existant, la commune déléguée de Vritz se fixe pour objectif de **résorber 5 logements vacants** afin de les réintégrer dans le marché immobilier.



Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Chapitre B : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace

Les choix portés par la commune déléguée de Vritz lors de la révision du PLU s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation au sein des espaces urbanisés.

La révision générale du PLU a été l'occasion d'établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et satisfaction des besoins de développement urbain.

La révision du PLU a ainsi conduit la commune déléguée de Vritz :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants (cf. chapitre précédent),
- A optimiser les surfaces dédiées aussi bien aux zones d'habitat qu'aux zones d'activités économiques,
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de PLU crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires, et de la réduction de la consommation d'espace.

Le PADD, duquel découle les pièces réglementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Éléments explicatifs
Zonage	Les secteurs d'extension urbaine ont été délimités de manière à répondre précisément au besoin généré par le projet communal.	Le nombre de logements à réaliser est le résultat des besoins en logements pour répondre à l'ambition démographique, mais également au desserrement des ménages, à la hausse des résidences secondaires, etc... déduction faite du potentiel de densification. Les zones définies en extension de l'enveloppe urbaine correspondent aux constructions neuves à réaliser limitant et maîtrisant ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Zonage	La délimitation des zones urbaines intègre les dents creuses et les fonds de parcelles.	La délimitation du zonage permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein de chaque secteur urbanisé.
Zonage	Une trame a été délimitée sur les parcelles en périphérie du centre-bourg, seules les annexes et extensions des constructions y sont autorisées.	La délimitation d'une bande inconstructible en périphérie du centre-bourg vise à éviter les constructions en second-rideau qui viendraient étendre l'enveloppe urbaine.
Règlement écrit	Une hauteur maximale des constructions de 10 mètres. Des distances par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile souples. Une implantation le long des autres emprises publiques non règlementée. Une absence générale en zone urbaine de réglementation de la distance entre deux constructions sur une même propriété. Une emprise au sol non règlementée au sein des secteurs de la zone urbaine.	La combinaison des règles au sein des zones U permet de créer les conditions de la densité.
Règlement écrit	Au sein des zones A et N, les règles d'occupation et d'utilisation du sol et les conditions de l'occupation du sol sont limitées : règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.	En vertu de l'article L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.
OAP sectorielles	Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.	Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.
OAP sectorielles	Inscription des densités minimales à respecter au sein des zones AU et des différentes formes urbaines possibles.	Les OAP sectorielles traduisent règlementairement la stratégie de la commune déléguée de Vritz en matière d'habitat visant



Titre V. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Cette partie vise à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Vritz au regard des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT du Pays d'Ancenis et au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire local.

Chapitre A : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet du plan. »

Cette analyse est expliquée dans la première partie du rapport de présentation du présent PLU (**Titre 3 – Chapitre A – Analyse de la consommation de l'espace**).

Entre 2009 et 2018, **environ 3,8 hectares** de surfaces agro-naturelles ont été consommées sur l'ensemble du territoire communal, soit une moyenne de 0,3 ha par an.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif relatif à la consommation de l'espace par poste :

Surfaces consommées pour de l'habitation depuis 2009	Surfaces consommées pour de l'équipement depuis 2009	Surfaces consommées pour de l'activité depuis 2009 (dont activités agricoles)	Total des surfaces consommées
2 ha	0 ha	1,8 ha	3,8 ha



Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Chapitre B : Dynamiques démographiques et économiques

1. Justification du projet au regard des dynamiques démographiques

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune, notamment au travers de son PADD, ont été fixés en fonction d'un objectif démographique d'environ **930 habitants à atteindre à l'horizon 2030**. Il s'agit ainsi de poursuivre une dynamique de croissance démographique observée depuis plusieurs années sur la commune. C'est pourquoi, la surface urbanisable en extension a été limitée à environ 2 hectares afin de répondre aux besoins générés par ces dynamiques. Les possibilités d'urbaniser en dents creuses ont été prises en compte pour modérer cette consommation d'espace en extension sur la commune.

Le calcul du besoin foncier en extension est détaillé ci-dessous :

Pour déterminer le besoin foncier en extension, il est nécessaire de prendre en compte le potentiel de logements et de population issu du renouvellement urbain ainsi que le desserrement des ménages, pour évaluer le nombre de logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine existante et les besoins fonciers qui y sont associés :

► Données à prendre en compte

- La projection démographique

La projection démographique retenue est de l'ordre de **+1%/an à horizon 2030**. Aussi, ce sont environ 140 habitants supplémentaire à accueillir, engendrant un besoin en terme de création de logement (62 logements à créer).

- Le desserrement des ménages

La taille des ménages sur la commune était de 2,45 personnes en 2015. Or, la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1960. Cette baisse est évaluée à 0,30%/an à l'horizon 2030. Ainsi, en 2030, un ménage ne comptera plus que **2,33 personnes**. Afin de compenser ce phénomène, 17 logements supplémentaires devront être créés.

Calcul du desserrement des ménages

DONNEES	Population en 2013 : 783	Population en 2030 : 927
	Taille des ménages en 2013 : 2,45	Taille des ménages en 2030 : 2,33
CALCULS :	$(783/2,33) - (783/2,45) = 17$ logements à construire	

- L'évolution du parc immobilier

Une partie du parc immobilier évolue sans création de nouvelle construction. Il s'agit notamment des opérations de destruction / reconstruction, mais également des changements de destination. En effet, un nouveau logement est créé au sein d'un bâtiment existant jusqu'alors dédié à un autre usage. Aussi, sur le territoire de la commune déléguée de Vritz, la tendance observée ces dix dernières années est reprise afin d'identifier le nombre de logements réalisés sans nouvelle construction. Aussi, un peu plus de 15 logements pourront être créés suite à de telles opérations. Sur ces 15 logements, une partie sera donc issue de changements de destination.



- La remise sur le marché de logements vacants

Il subsiste 18 logements inhabités sur la commune en 2018 soit un taux de vacance de 5%. Un taux compris entre 5 et 6% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier et une rotation des ménages. Néanmoins, la commune déléguée de Vritz se fixe pour objectif la résorption de **5 logements vacants**, pouvant ainsi être remis sur le marché à horizon 2030.

Besoins liés à la croissance démographique	62 logements
Besoins liés au desserrement des ménages	17 logements
Besoins liés à l'évolution du parc	-17 logements
Besoins liés à l'évolution des résidences secondaires	0 logements
Besoins liés à l'évolution des logements vacants	-5 logements
Besoins de constructions 2013-2030	56 logements
Besoins de constructions 2016-2030	52 logements

L'objectif de logements à réaliser compte à partir de 2016. En effet, les projections du présent PLU s'effectuent pour la période 2016 – 2030.

► Calcul du besoin foncier en extension

Comme indiqué dans le diagnostic territorial, le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représente 25 logements (comblement de dents creuses, divisions parcellaires, opérations de réhabilitations, rénovations).

Pour atteindre l'objectif de 930 habitants à l'horizon 2030, de faire face au desserrement des ménages, ... il est donc nécessaire de construire **27 nouveaux logements dans des secteurs d'extension** ($52-25 = 27$) et ainsi de mobiliser près de 2 ha (en considérant une densité moyenne de 12 logements par hectare, comme prescrit par le SCoT du Pays d'Ancenis).

Calcul du besoin foncier en extension

DONNEES	Logements en renouvellement urbain : 25	Logements en extension : 27
	Densité moyenne des extensions : 12 logements/ha	
CALCULS	$27/12 = 2,25$ ha	

Besoins de constructions à horizon 2030	52 logements
Foncier à mobiliser en extension	2 ha

2. Justification du projet au regard des dynamiques économiques

La dynamique économique à Vritz est principalement fondée sur :

- La présence de deux zones d'activités sur le territoire communal,
- L'activité agricole,
- L'exploitation de la carrière et le développement d'activités industrielles en lien.

A l'issue de la concertation avec les acteurs économiques, divers projets d'extension de bâtiments existants ont été formulés. Le PLU vise à répondre à la demande des entreprises implantées sur le territoire afin de maintenir et conforter l'économie de Vritz.



Le projet de Vritz initie une réelle stratégie de développement économique en pérennisant la présence des activités existantes et en permettant leur développement sur site. Le PADD de Vritz ne détermine aucune surface en extension à mobiliser au titre de l'activité économique, ce qui modère la consommation de l'espace. A travers le zonage et le règlement du PLU, les deux zones d'activités existantes (secteur Ue du centre-bourg et zone d'activités de la Grée-Saint-Jacques) sont confortées.

Pour maintenir la dynamique économique sur le territoire, le projet permet également le développement d'activités économiques de type commerce et activité de services dans l'ensemble de la zone urbaine sous conditions d'être compatibles avec la vocation « habitat » et de ne pas engendrer une aggravation des dangers ou des nuisances pour le voisinage.



Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Chapitre C : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD de Vritz sont les suivants :

- Réaliser **45%** des nouveaux logements en renouvellement urbain à l'horizon 2030 ;
- Mobiliser **5 logements vacants** à l'horizon 2030 ;
- Mobiliser au maximum **2 ha** en extension de l'enveloppe urbaine au titre de l'habitat ;
- Fixer une densité résidentielle moyenne minimale **entre 15 et 12 logements/ha** dans les secteurs d'extension.

Ces objectifs ont été établis au regard des dynamiques démographiques et de la configuration actuelle de l'urbanisation de la commune déléguée de Vritz. En effet, la superficie maximale de 2 ha mobilisable en extension urbaine correspond exactement au besoin en logements généré par ces dynamiques. Ce chiffre résulte du besoin en logements issu de la projection démographique réalisée à horizon 2030 et de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, des opérations réalisées au sein du parc existant, des logements vacants, ... Ainsi, le nombre total de logements à produire à l'horizon 2030 au regard de ces dynamiques est de 52 logements.

Afin de modérer la superficie à mobiliser en extension urbaine, le potentiel de création de logements en renouvellement urbain (comblement de dents creuses et réhabilitations-rénovations) a été pris en compte en étant déduit du besoin final. Ainsi, 25 logements pourraient être réalisés en renouvellement urbain. Il reste donc 27 logements à réaliser en extension urbaine. En respectant une densité résidentielle moyenne minimale de 12 logements/ha, la surface à mobiliser est donc bien de **2 ha**.

Le fait d'envisager la réalisation d'au moins **45% des logements dans le cadre du renouvellement urbain** (orientation du PADD) et de se fixer pour objectifs la **mobilisation de 5 logements vacants** illustre également la volonté de la commune de modérer la consommation d'espace. Concrètement, les logements envisagés en renouvellement urbain dans le projet communal de Vritz représentent 48% du total des logements prévus.

Total envisagé à l'horizon 2030	52 logements	100 %
En renouvellement urbain	25 logements	48 %
En extension urbaine	27 logements	52 %

Le PADD de Vritz ne détermine aucune surface en extension à mobiliser au titre de l'activité économique, ce qui modère la consommation d'espace. En effet, le tissu économique sur la commune est peu développé et des espaces sont encore libres au sein du tissu urbain.

Les objectifs chiffrés définis dans le projet de Vritz engendreront une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et visent ainsi à lutter contre l'étalement urbain. Ils sont justifiés et cohérents vis-à-vis des dynamiques économiques et démographiques de la commune car élaborés directement à partir de celles-ci.



Ces objectifs ont également été établis dans le respect des orientations du SCoT du Pays d'Ancenis. C'est pourquoi le renouvellement urbain est favorisé et une densité minimale de 12 logements/ha est à respecter dans les futurs projets d'aménagement.



Titre VI. Analyse

comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

La comparaison s'effectue entre le PLU de Vritz approuvé le 16 septembre 2010 et révisé le 19 septembre 2013 et le projet de PLU.



Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

Chapitre A. Principales évolutions du zonage

Principales zones	Surfaces PLU antérieur (ha)	Surfaces projet PLU (ha)	Evolution (ha)
Zones urbaines - U	46,83	39,49	-7,34
Zones à urbaniser - AU	4,09	2,29	-1,8
Zones agricoles - A	2735,15	2783,56	+48,41
Zones naturelles - N	515,37	475,99	-39,38

La superficie des zones à urbaniser a été réduite de 2 ha, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement du PADD de Vritz et du SCoT du Pays d'Ancenis.



Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

Chapitre B. Principales évolutions du règlement

- Le règlement a été **adapté et précisé** pour mieux correspondre aux objectifs de développement de chaque zone et secteur. L'objectif est de favoriser la densification des zones urbaines existantes, de limiter l'étalement urbain et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.
- De plus, le règlement du PLU révisé intègre les dispositions issues du décret du 28 décembre 2015. Les articles R.151-27 à R.151-50 définissent le nouveau contenu du règlement écrit qui peut être résumé ainsi :

<u>Nouveau règlement</u>		<u>Equivalence ancien règlement</u>
A - Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité	1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Article 1 - Occupations et utilisation des sols interdites Article 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	→ art. 1 et 2
	2) Mixité fonctionnelle et sociale	→ pas d'équivalence
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	1) Volumétrie et implantation des constructions Article 1 - Implantation des constructions par rapport aux voies Article 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 4 - Emprise au sol des constructions Article 5 - Hauteur des constructions	→ art. 6, 7, 8, 9 et 10
	2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 1 - Aspect extérieur des constructions	→ art. 11
	3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Article 1 : Espaces libres et plantations : Article 2 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	→ art. 13 → art. 15
	4) Stationnement	→ art. 12
C - Equipement et réseaux	1) Desserte par les voies publiques ou privées Article 1 : Accès Article 2 : Voirie	→ art. 3
	2) Desserte par les réseaux Article 1 : Eau potable Article 2 : Assainissement Article 3 : Electricité Article 4 : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique	→ art. 4 et 16



- La nomenclature des zones a évolué comme suit :

Vocations des zones	PLU antérieur	PLU
Centre ancien	Ua	Ua
Extensions urbaines du bourg	Ub, Uba	Ub, Ub1
Espaces dédiés aux activités	Ue, Uea	Ue, Ueb, Ueb1
Espaces dédiés aux équipements publics	-	UI
Secteurs d'urbanisation future	1AUb, 2AUb	2AU
Espaces agricoles	A	A
	Ae	-
	At	Ab
	-	AI
	-	An
Espaces naturels	N	N
	Trame spécifique	Nk
	Nh1 / Nhe1 / Nh2 /	-
	NI	NI
	Np	Nn
	Npe	-
	Npzh	Trame spécifique
-	Nf	

Les principales différences sont les suivantes :

- Un secteur UI a été créé pour délimiter les secteurs d'équipements collectifs de la commune déléguée de Vritz. Cette mesure facilite la lecture du zonage et du règlement en permettant de définir des règles propres au secteur à vocation d'habitat (Ua / Ub) et au secteur à vocation d'équipements collectifs.
- Etant donné que la capacité des réseaux d'assainissement sur la commune déléguée de Vritz ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme, les zones d'extension ont été classées en 2AU, dans l'attente de la création d'une nouvelle STEP.
- La zone d'extension Les Lilas / La Jaunais classée en 1AUb dans le PLU antérieur a été urbanisée en partie et est désormais intégrée dans l'enveloppe urbaine de Vritz. Le secteur 2AU Les Lilas / la Jaunais correspond à la zone 2AUb inscrite en réserve foncière dans le PLU antérieur. Un second secteur 2AU, classé en Ub dans le PLU antérieur, a été défini à l'ouest du bourg. En effet, ce secteur ne peut être qualifié de zone urbanisée. Il s'agit alors d'une zone en extension du centre-bourg.
- Des secteurs ont été créés dans les zones A et N pour assurer une meilleure préservation des milieux agricoles et naturels et pour permettre une maîtrise renforcée de la constructibilité.
 - o Le secteur An vise à protéger des espaces agricoles qui présentent un intérêt paysager et/ou environnemental. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée. Les extensions des constructions existantes sont également proscrites. Seules sont autorisées les réhabilitations des bâtiments existants.
 - o Le secteur Nf vise à protéger et mettre en valeur les espaces forestiers dotés de plans simples de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier.
- La carrière fait l'objet d'un secteur spécifique, Nk. Il est qualifié de Secteur de Taille et d'Accueil Limités (STECAL).
- Un STECAL a été créé afin de permettre la réalisation de projets d'hébergement touristique dans le cadre de diversification d'exploitations agricoles.



-
- Les zones humides font désormais l'objet d'une trame graphique pour faciliter la lecture, au même titre que les Espaces Boisés Classés, les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Analyse comparative entre le PLU antérieur et le projet de PLU

Chapitre C. Comparaison réglementaire entre les zones

Comparaison des principales règles entre les deux documents

Zones urbanisées et à urbaniser

Centre ancien	Zone UA du PLU antérieur	Zone Ua du PLU
Destinations et sous-destinations interdites	Constructions à usage industriel, agricole, artisanal incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.	Exploitation agricole et forestière, commerce de gros, industrie (sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie), entrepôt.
Usages et affectations des sols et types d'activités interdits	ICPE non liées à une activité urbaine, les terrains de camping et de caravaning, les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (HLL), les constructions destinées à des HLL, les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières, les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.	Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger, habitations légères de loisirs, les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés, les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
Usages et affectations des sols et types d'activités interdits	ICPE non liées à une activité urbaine, les terrains de camping et de caravaning, les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (HLL), les constructions destinées à des HLL, les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières, les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.	Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger, habitations légères de loisirs, les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés, les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
Emprise au sol maximale	Non réglementé	Non réglementé
Hauteur des constructions	Hauteur maximale des constructions à l'égout du toit : 7m.	Hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère : 7m.



	Adaptation possible pour l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 7m.	Hauteur maximale des constructions : 10m. Hauteur maximale des annexes d'habitation : 3,50m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	A l'alignement des voies existantes ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie	Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : <ul style="list-style-type: none">- Soit à l'alignement des voies et emprises,- Soit en retrait si la continuité visuelle bâti est assurée. Le long des autres voies et emprises publiques : non règlementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation au moins sur une limite séparative latérale. Implantation en retrait autorisée en respectant une distance minimale de 2m par rapport à la limite séparative. Implantation libre pour les annexes d'une surface inférieure à 40m ² .	<ul style="list-style-type: none">- Soit d'une limite à l'autre ;- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2m de l'autre limite. Implantation libre pour les annexes d'une surface inférieure à 40m ² .
Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	/	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier (cohérence avec le SDAP).
Aspect extérieur	Interdiction des pastiches d'une architecture locale étrangère à la région. / Traiter de manière identique les façades latérales et postérieures que la façade principale. / Enduits de finition ocre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels. / Bardages bois autorisés sous réserve du respect de conditions. / Pente principale des toitures supérieure à 40°. / Couverture des constructions en ardoise. / Châssis de toiture à réaliser en encastrés dans le plan de la toiture.	→ En accord avec la commune, le choix a été fait d'inscrire des règles plus souples afin de répondre aux modes de vie contemporains et participer à l'amélioration des performances énergétiques tout en s'assurant de la cohérence architecturale et paysagère au sein des espaces bâtis et de l'intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement. En complément, une partie du secteur Ua est couvert par une OAP Patrimoine qui définit des prescriptions spécifiques concernant l'aspect extérieur des constructions dans



		le but de préserver les caractéristiques propres de ce secteur.
Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.	<p><u>Logements</u> :</p> <p>2 places par logement</p> <p>En revanche, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.</p> <p><u>Autres destinations / sous-destinations</u> :</p> <p>Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.</p>

Extensions récentes	Zone Ub du PLU antérieur	Secteur Ub - Ub1 du PLU
Destinations et sous-destinations interdites	Constructions à usage industriel, agricole, artisanal incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.	Exploitation agricole et forestière, industrie (sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie).
Usages et affectations des sols et types d'activités interdits	ICPE non liées à une activité urbaine, les terrains de camping et de caravaning, les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (HLL), les constructions destinées à des HLL, les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières, les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.	Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger, habitations légères de loisirs, les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement, le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
Emprise au sol maximale	Non règlementé	Non règlementé
Hauteur des constructions	Hauteur maximale des constructions à l'égout du toit : 7m.	Hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère : 7m. Hauteur maximale des constructions : 10m.



	Adaptation possible pour l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 7m.	Hauteur maximale des annexes d'habitation : 3,50m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou créer, <p>Soit avec un retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement de ces voies.</p>	<p>Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies et emprises, - Soit à une distance minimale de 2m de l'alignement. <p>Le long des autres voies et emprises publiques : non réglementé.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Soit sur limite(s) séparative (s) <p>Soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimal de 2m par rapport à la limite</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soit sur la limite séparative - Soit en respectant un retrait au moins égal à 2m par rapport à la limite séparative <p>Implantation libre pour les annexes d'une surface inférieure à 40m² et d'une hauteur n'excédant pas 3,50m.</p>
Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Pour les <u>constructions à usage d'habitation</u>, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.</p>	<p><u>Logements</u> :</p> <p>2 places par logement</p> <p>En revanche, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.</p> <p><u>Autres destinations / sous-destinations</u> :</p> <p>Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.</p>
Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	/	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier (cohérence avec le SDAP).
Aspect extérieur	Interdiction des pastiches d'une architecture locale étrangère à la région. / Traiter de manière identique les façades latérales et	→ En accord avec la commune, le choix a été fait d'inscrire des règles plus souples dans le règlement écrit afin de répondre



	<p>postérieures que la façade principale. / Enduits de finition ocre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels. / Bardages bois autorisés sous réserve du respect de conditions. / Pente principale des toitures des habitations supérieure à 40°. / Couverture des constructions en ardoise. / Harmoniser la couleur des menuiseries avec le contexte environnant.</p>	<p>aux modes de vie contemporains et participer à l'amélioration des performances énergétiques tout en s'assurant de la cohérence architecturale et paysagère au sein des espaces bâtis et de l'intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement.</p>
<p>Espaces libres</p>	<p>Obligation de traiter et aménager les espaces libres de toute construction à l'intérieure d'une parcelle constructible.</p> <p>Obligation de réaliser un traitement paysager des aires de stationnement de plus de 10 véhicules.</p> <p>Obligation que les haies plantées en limite de propriété soient constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.</p>	<p>Privilégier les essences locales.</p> <p>Interdire le recours aux espaces invasives.</p> <p>Rechercher une valorisation des végétaux existants.</p> <p>Etudier l'implantation des constructions de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</p> <p>Réaliser des écrans paysagers pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de constructions ou installations.</p> <p>+ Renvoi aux dispositions générales pour la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

Extensions récentes	Zone Ue du PLU antérieur	Secteur Ue du PLU
<p>Destinations et sous-destinations autorisées / autorisées sous conditions</p>	<p>Constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.</p> <p>Constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué.</p> <p>Constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des</p>	<p>Artisanat et commerce de détails, restauration, commerce de gros, activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'artisanat.</p> <p>Dans le sous-secteur Ueb : Sont interdites les constructions ayant les destinations / sous-destinations d'artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle (sauf celles</p>



	établissements édifiés dans la zone.	accessoires à une activité industrielle ou artisanale).
Usages et affectations des sols et types d'activités autorisés	ICPE correspondant à une activité autorisée dans la zone, équipements compatibles avec la vocation de la zone, lotissements d'activités, parcs de stationnement de véhicules, aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone, affouillement et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol.	ICPE soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
Emprise au sol maximale	50% de la superficie du terrain.	Non règlementé
Hauteur des constructions	<u>Zone UE bourg</u> : Hauteur maximale des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère : 8m. <u>Zone UE – Secteur Uea</u> de la Grée St-Jacques : Non règlementé.	<u>Zone Ue</u> : Hauteur maximale des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère : 8m <u>Secteurs Ueb et Ueb1 de la Grée St Jacques</u> : Non règlementé
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Implantation avec un recul minimal de 10m de l'axe des voies autres que départementales	Non règlementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation avec un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives. Implantation autorisée sur limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).	Disposition particulière : La distance des nouveaux bâtiments vis-à-vis des limites séparatives qui jouxtent un secteur à dominante d'habitation (Ua, Ub, Ub1 ou 2AUB) doit être égale ou supérieure à la demi-hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère en respectant un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Stationnement	<u>Bureau et services</u> : 1 place de stationnement / 20m ² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité.	<u>Logements</u> : 2 places par logement



	<p><u>Etablissements industriels ou artisanaux</u>: 1 place de stationnement / 60 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité.</p> <p><u>Entrepôts</u>: 1 place de stationnement / 200 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité.</p> <p><u>Etablissements commerciaux</u>: 1 place de stationnement / 60 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².</p>	<p>En revanche, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.</p> <p><u>Autres destinations / sous-destinations</u>: Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.</p>
Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	Non règlementé	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier (cohérence avec le SDAP).
Aspect extérieur	Toitures de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade et d'aspect mat. / Enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant les enduits traditionnels. / Bardage d'aspect mat et de teinte foncée sobre ou dans une gamme de gris.	→ En accord avec la commune, le choix a été fait d'inscrire des règles plus souples afin de ne pas faire obstacle aux projets des entreprises existantes ou futures et d'améliorer les performances énergétiques des constructions.
Espaces libres	<p>Masquer les dépôts à l'air libre par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.</p> <p>Obligation de réaliser un traitement paysager des aires de stationnement de plus de 10 véhicules.</p> <p>Obligation que les haies plantées en limite de propriété soient constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.</p>	<p>Privilégier des essences locales.</p> <p>Interdire le recours aux espaces invasives.</p> <p>Rechercher une valorisation des végétaux existants.</p> <p>Réaliser des écrans paysagers pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de constructions ou installations.</p> <p>+ Renvoi aux dispositions générales pour la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

Zones à urbaniser

Zone à urbaniser	Zone 2AU du PLU antérieur	Zone 2AU du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.



	réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services collectifs ou d'intérêt général.	
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Implantation de nature à ne pas remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.	Non règlementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation de nature à ne pas remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.	Non règlementé
Emprise au sol maximale	Non règlementé	Non règlementé
Hauteur maximale	Non règlementé	Non règlementé
Aspect extérieur	Non règlementé	Non règlementé
Stationnement	Non règlementé	Non règlementé
Espaces libres	Maintenir les haies identifiées comme éléments de paysage à protéger et les préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.	Non règlementé

Zones agricoles

Zone agricole	Zone A du PLU antérieur	Zone A du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Dans l'ensemble de la zone A : Exploitation agricole, logement de fonction, constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, abris pour animaux non liés à une exploitation agricole.	Dans l'ensemble des secteurs de la zone A (à l'exception du secteur An) : - Exploitation agricole, logement de fonction agricole, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dont des ouvrages ponctuels type station d'épuration ou l'implantation d'éoliennes), abris pour



		<p>animaux non liés à une exploitation agricole.</p> <p>Dans le secteur AI :</p> <ul style="list-style-type: none">- Hébergement hôtelier et touristique.
Types d'activités autorisés sous conditions	<p>Dans l'ensemble de la zone A :</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol, ICPE directement liés à l'exploitation agricole, éoliennes.</p>	<p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.- Les affouillements et exhaussements du sol.- Les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif.- Les extensions des ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.
Emprise au sol maximale	<p>Non règlementé</p>	<p>Emprise au sol maximale cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) : 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Emprise au sol maximale des annexes (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation : 40 m².</p> <p>Emprise maximale au sol des abris pour animaux : 20 m² par abri.</p>



Hauteur maximale des constructions	Constructions à usage agricole : non réglementé. Constructions à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général : non réglementé. Autres constructions : 7m à l'égout du toit.	Constructions à destination d'exploitation agricole ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : non réglementé. Constructions à destination de logement : 7m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Hauteur maximale totale des constructions : 10m. Annexes d'habitation : 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Implantation avec un retrait minimum de 10m de l'axe des voies autres que départementales	Implantation à au moins 5m en recul de l'alignement. En cas d'impossibilité technique avérée, ces reculs ne s'appliquent pas dans l'hypothèse d'une mise aux normes des bâtiments agricoles. + règles de reculs spécifiques par rapport aux routes départementales.
Implantation par rapport aux limites séparatives	- Soit sur limite(s) séparative(s) ; Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2m par rapport à la limite.	Implantation à une distance minimale de 3m des limites séparatives Implantation libre pour les annexes d'une surface inférieure à 40m ²
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé	<u>Exploitation agricole</u> : non règlementé. <u>Habitation</u> (dont logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20m. <u>Logement de fonction agricole</u> : en continuité d'un groupe bâti existant, à défaut à une distance maximale de 50m des bâtiments de l'exploitation. <u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> : non règlementé.



Aspect extérieur	Interdiction des pastiches d'une architecture locale étrangère à la région. / Traiter de manière identique les façades latérales et postérieures que la façade principale. / Enduits de finition ocre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels. / Bardages bois autorisés sous réserve du respect de conditions. / Pente principale des toitures des habitations supérieure à 40°. / Harmoniser la couleur des menuiseries avec le contexte environnant.	→ En accord avec la commune et selon la logique poursuivie au sein de la zone U, le choix a été fait d'inscrire des règles plus souples afin de répondre aux modes de vie contemporains et participer à l'amélioration des performances énergétiques tout en s'assurant de la préservation de la qualité patrimoniale des bâtis et de l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.
Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.	<u>Logements :</u> 2 places par logement <u>Autres destinations / sous-destinations :</u> Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	/	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier (cohérence avec le SDAP).
Espaces libres	Réaliser un programme de plantations pour tout volume construit pour assurer son insertion dans le site environnant Obligation que les haies plantées en limite de propriété soient constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques Masquer les dépôts à l'air libre par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.	Privilégier des essences locales Interdire le recours aux espaces invasives Rechercher une valorisation des végétaux existants Réaliser des écrans paysagers pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de constructions ou installations + Renvoi aux dispositions générales pour la protection des haies au titre de la Loi Paysage



Zones naturelles

Zone naturelle	Zone N du PLU antérieur	Zone N du PLU
<p>Principales occupations et utilisations du sol autorisées</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics (qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux → dans le secteur Np et le sous-secteur Npi). 	<p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, - La construction d'un ou deux abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière, - Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, - Les annexes des constructions à destination d'habitation. <p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, à l'exception des secteurs indicés Nk et Nn :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des constructions existantes.
	<p>Dans le secteur NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements sportifs de loisirs, ainsi que les constructions et installations d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires 	<p>Dans le secteur NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « équipements sportifs ».
	<p>Dans les secteurs Nh1 et Nh2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension mesurée des constructions existantes, <p>Les annexes à une habitation existante.</p>	/
	<p>Dans le secteur Nh1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination à usage d'habitation de bâtiments existants. 	/
	<p>Dans le secteur de carrière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles liées à l'exploitation des carrières et à la transformation des matériaux extraits, - les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires aux exploitations de carrières, 	<p>Dans le secteur de carrière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles liées à l'exploitation des carrières et à la transformation des matériaux extraits.



	- le changement de destination de bâtiments existants pour le logement de fonction ou de gardiennage nécessaires aux exploitations de carrières.	
	/	Dans les secteurs N et Nf : les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière ».
Types d'activités autorisés sous conditions		Dans l'ensemble des secteurs de la zone N : - Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. - Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux ou à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la RD 163.
	Dans le secteur NI : - les terrains de camping et de caravanning, - les plans d'eau de loisirs.	Dans le secteur NI : - les abris inhérents aux jardins familiaux d'une emprise au sol inférieure à 20m ² par abri.
	Dans les secteurs Nh1 et Nh2 : - la réalisation de plans d'eau de loisirs direction liés à une habitation existante.	
	Dans le secteur de carrière : - les installations classées liées à l'exploitation des carrières et à la transformation des matériaux extraits pour la fabrication de produits dérivés	Dans le secteur Nk : - les installations classées pour la protection de l'environnement* liées à l'exploitation des carrières et à la transformation



	<ul style="list-style-type: none">- les travaux liés au réaménagement du site en fin d'exploitation,- les dépôts de matériaux,- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.	<p>des matériaux extraits pour la fabrication des matériaux dérivés ;</p> <ul style="list-style-type: none">- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation des carrières et à la transformation des matériaux extraits pour la fabrication des matériaux dérivés, quel que soit leur régime ;- les travaux de réaménagement du site en fin d'exploitation ;- les dépôts de matériaux visés par l'arrêté d'ouverture de carrières, à condition qu'ils soient éloignés de plus de 100 mètres des habitations et des bâtiments d'exploitation, pour une durée limitée fixée par l'autorisation d'ouverture des carrières ;- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination ou sous-destination* autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
	/	<p>Dans les secteurs N et Nf :</p> <ul style="list-style-type: none">- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ; <p>les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière, quel que soit leur régime.</p>



Emprise au sol maximale	Non règlementé	Emprise au sol maximale cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) : 50 m ² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU. Emprise au sol maximale des annexes (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation : 40 m ² . Emprise maximale au sol des abris pour animaux : 20 m ² par abri.
Hauteur maximale des constructions	Dans le secteur Nc : non règlementé. Dans le reste de la zone N : 7m à l'égout du toit, soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Pas de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.	Constructions à destination d'exploitation forestière ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : non règlementé. Constructions à destination de logement : 7m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Hauteur maximale totale des constructions : 10m. Annexes d'habitation : 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Implantation avec un retrait minimum de 35m de l'axe de la RD 163. Implantation avec un retrait minimum de 25m de l'axe des autres routes départementales (RD6A, RD32, RD 134). Implantation avec un retrait minimum de 10m de l'axe des autres voies.	Implantation à au moins 5m en recul de l'alignement. En cas d'impossibilité technique avérée, ces reculs ne s'appliquent pas dans l'hypothèse d'une mise aux normes des bâtiments agricoles. + règles de reculs spécifiques par rapport aux routes départementales.
Implantation par rapport aux limites séparatives	- Soit sur limite(s) séparative(s) ; - Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2m par rapport à la limite.	Implantation à une distance minimale de 3m des limites séparatives
Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé	<u>Exploitation forestière</u> : non règlementé. <u>Habitation</u> : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20m.



		<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> : non réglementé.
Aspect extérieur	Interdiction des pastiches d'une architecture locale étrangère à la région. / Traiter de manière identique les façades latérales et postérieures que la façade principale. / Enduits de finition ocre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels. / Bardages bois autorisés sous réserve du respect de conditions. / Pente principale des toitures des habitations supérieure à 40°. / Harmoniser la couleur des menuiseries avec le contexte environnant.	→ En accord avec la commune et selon la logique poursuivie au sein de la zone U, le choix a été fait d'inscrire des règles plus souples afin de répondre aux modes de vie contemporains et participer à l'amélioration des performances énergétiques tout en s'assurant de la préservation de la qualité patrimoniale des bâtis et de l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.
Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.	<u>Logements</u> : 2 places par logement <u>Autres destinations / sous-destinations</u> : Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	/	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier (cohérence avec le SDAP).
Espaces libres	Réaliser un programme de plantations pour tout volume construit pour assurer son insertion dans le site environnant. Obligation que les haies plantées en limite de propriété soient constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.	Privilégier des essences locales Interdire le recours aux espaces invasives Rechercher une valorisation des végétaux existants Réaliser des écrans paysagers pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de constructions ou installations + Renvoi aux dispositions générales pour la protection des haies au titre de la Loi Paysage



Titre VII. Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)



Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Chapitre A. Le SCoT du Pays d'Ancenis

Le plan local d'urbanisme de Vritz doit être compatible avec les orientations définies par le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014. Ces orientations sont définies dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
Axe I : UN PAYS RAYONNANT ET EQUILIBRE	
1.1 - S'APPUYER SUR UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE	
1.1.2. Les pôles d'équilibre principaux et secondaires ou assimilés	Le développement urbain du Pays d'Ancenis repose sur une organisation multipolaire avec des pôles d'équilibres principaux et secondaires assimilés et des pôles de proximité. La commune déléguée de Vritz n'a pas qualité de pôle d'équilibre principal ou secondaire, ni de pôle de proximité. Elle fait partie des communes rurales qui viennent compléter les pôles du territoire d'Ancenis.
1.1.3. Les pôles de proximité	
1.1.4. Structurer l'organisation urbaine des communes	Deux secteurs ont été classés en zone urbaine : <ul style="list-style-type: none">- Le centre-bourg de Vritz ;- Le secteur de la Grée-Saint-Jacques, en continuité du bourg Candé, commune limitrophe. Aucun STECAL à vocation d'habitat n'a été délimité. Les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat se situent uniquement au sein du bourg et ont été classées en 2AU. En effet, la STEP sur la commune atteindra sa capacité maximale après 2023. C'est pourquoi la COMPA réalise actuellement une étude pour la reconstruction et l'agrandissement de la STEP. Les zones 2AU pourront donc être ouvertes à l'urbanisation suite à une procédure d'évolution du PLU dès lors qu'une nouvelle STEP aura été réalisée. La commune souhaite conforter la vocation économique du secteur de la Grée-Saint-Jacques. Aussi aucune zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat n'a été délimitée. Le but étant de densifier les zones Ueb1 (zones urbaines à vocation économique).
1-2. HABITER ET VIVRE EN PAYS D'ANCENIS	



1.2.1. Diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins spécifiques	<p>L'objectif de diversification de l'offre de logements a été repris dans le PADD de Vritz afin d'optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire. Sur les secteurs d'urbanisation future (2AU), les OAP prescrivent la réalisation de logements individuels, intermédiaires ou collectifs.</p> <p>Aucune prescription n'a été édictée au sein du règlement écrit au regard de la mixité sociale. Néanmoins, l'OAP sectorielle relative au secteur des Lilas impose la création minimale de 3 LLS, répondant aux objectifs du PLH.</p> <p>Aucune aire d'accueil des gens du voyage n'a été projetée sur le territoire communal de VRITZ.</p>
1.2.2. Mobiliser le parc ancien	<p>Le potentiel de renouvellement urbain a été identifié et pris en compte (potentiel de réhabilitation, de comblement de dents creuses, de remise sur le marché de logements vacants) afin de modérer la surface à mobiliser en extension pour le développement résidentiel.</p> <p>La commune s'est fixée un objectif résorption de 5 logements vacants à horizon 2030. Ces derniers représenteront environ 7% du parc immobilier contre 9,5% aujourd'hui.</p> <p>Le règlement du PLU autorise sous certaines conditions les opérations de réhabilitations du bâti ancien. Cet objectif est également inscrit dans le PADD de Vritz dans le but de redynamiser le centre-bourg.</p>
1.2.3. Participer à l'équilibre territorial	<p>Pour atteindre l'objectif démographique de 927 habitants en 2030, il est nécessaire de produire 52 logements neufs supplémentaires entre 2016 et 2030. Soit la construction de 3 à 4 logements par an en moyenne.</p> <p>Cette production de constructions neuves tient compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- De la projection démographique (+1%/an engendrant un besoin de 62 nouveaux logements).- De la diminution de la taille des ménages. En 2013, un ménage compte en moyenne 2,45 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 nouveaux logements sont créés sans édifier une construction neuve. Ces logements viennent donc en déduction des constructions neuves à réaliser (-17 logements).- 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. <p>56 logements sont donc à réaliser. 4 constructions neuves ont d'ores et déjà été réalisées (à la date d'arrêt du PLU), aussi ce sont finalement 52 constructions neuves qui devront être réalisées (soit entre 3 et 4 par an).</p>



1.2.4. Maîtriser le rythme de croissance

Le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été identifié et localisé dans le diagnostic territorial du présent PLU. Ce potentiel a été pris en compte afin de modérer la surface à mobiliser en extension pour la production de nouveaux logements sur la commune. Le projet de PLU de Vritz envisage la réalisation de 52 logements à l'horizon 2030, dont 25 logements au sein de l'enveloppe urbaine (comblement de dents creuses, divisions parcellaires, opérations de réhabilitations - rénovations), soit 48% des logements prévus. Le projet de PLU maîtrise donc le rythme de croissance en favorisant le renouvellement urbain.

Mobilisation des dents creuses identifiées :

Enveloppe de "dent creuse" en hectare - très facilement mobilisable - lotissement	0,58 ha
% mobilisable à horizon 2030	100%
Surface mobilisable à horizon 2030	0,58 ha
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	7
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - facilement mobilisable	1,47 ha
% mobilisable à horizon 2030	70%
Surface mobilisable à horizon 2030	1,029 ha
Densité moyenne en dent creuse	15
Capacité de création de logements en dent creuse	15
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - division parcellaire	0,73 ha
% mobilisable à horizon 2030	30%
Surface mobilisable à horizon 2030	0,219 ha
Densité moyenne en dent creuse	12
Capacité de création de logements en dent creuse	3

Aussi, le projet délimite seulement deux zones d'urbanisation en extension d'une surface totale de 2 hectares afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain. Ces deux zones sont classées en 2AU car la capacité de la station d'épuration actuelle n'est pas suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

Parallèlement, le SDAP est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une enquête publique commune avec le PLU.

De plus, une trame a été délimitée sur les parcelles en périphérie du centre-bourg afin d'éviter des constructions en second rideau qui viendraient étendre l'enveloppe urbaine. Seules les annexes et extensions des constructions existantes y sont autorisées.



1.2.5. Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif	<p>L'objectif de maîtrise du rythme de construction en cohérence avec les équipements présents sur le territoire est inscrit dans le PADD. En termes d'équipements, la commune est en mesure de répondre aux besoins futurs liés à l'accueil de nouvelles populations. Seule la station d'épuration sera utilisée d'ici 2030 à hauteur de sa capacité maximale. Un projet de création d'une nouvelle station d'épuration est en cours, des études sont réalisées à l'échelle intercommunale. Dans ce sens, un emplacement réservé a été défini pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration en aval du bourg. Le règlement écrit du projet de PLU admet, sous réserve du respect de conditions cumulatives, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les conditions retenues visent à ne pas faire obstacle à la réalisation de cette nouvelle station d'épuration.</p> <p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Vritz souhaite maintenir et conforter l'offre existante en équipements sportifs et de loisirs pour répondre aux besoins en matière d'offre de pratiques sportives et de loisirs de détente. Par ailleurs, le projet de PLU définit une zone NI à l'entrée ouest du bourg afin de préserver un potentiel d'extension du pôle d'équipements sportifs de la commune.</p>
1-3. CONNECTER ET METTRE EN RESEAU LE TERRITOIRE	
1.3.1. Assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins en s'appuyant sur des infrastructures majeures	<p>L'analyse du fonctionnement urbain révèle une accessibilité relativement satisfaisante du territoire Vritz grâce à un maillage dense de routes communales et départementales. Le diagnostic n'a soulevé aucun besoin de création d'infrastructures routières.</p> <p>Le schéma routier départemental ne fait figurer aucun projet sur le territoire communal de Vritz.</p>
1.3.2. Développer le réseau de transport pour les informations : les communications électroniques	<p><i>Ce n'est pas du ressort du PLU.</i></p>
1.3.3. S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternatives adaptées au contexte du Pays d'Ancenis	<p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Vritz souhaite accompagner le développement et la gestion de nouvelles pratiques de mobilité alternatives. Ainsi, le projet de PLU conforte le parking de covoiturage et développe les cheminements doux.</p>
1.3.4. Articuler offre de mobilité et développement urbain	<p>Afin d'articuler offre de mobilité et développement urbain, le réseau de liaisons douces est conforté et développé, notamment sur les secteurs d'urbanisation future à travers les OAP. Les liaisons envisagées sur la zone 2AU « Les Lilas - La Jaunais » permettront entre autres d'assurer des continuités urbaines et fonctionnelles avec le lotissement Les Lilas à l'est du secteur.</p>
1.3.5. Permettre le développement des mobilités douces	<p>L'objectif de poursuite de développement du maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables est inscrit dans le PADD. Les cheminements existants sont identifiés et protégés au sein du règlement au titre de de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Des emplacements</p>



	<p>réservés ont été mis en place pour la création de nouvelles liaisons, notamment pour relier le bourg de Vritz à celui de Candé. Cet objectif est traduit dans les OAP par le maintien et développement de cheminements doux au sein des zones d'urbanisation future et en connexion avec le reste du village.</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit du PLU autorise la mise en place et l'entretien de cheminements piétonniers et cyclables et de sentiers de randonnées sur l'ensemble du territoire communal, y compris dans les zones agricoles et naturelles.</p>
1-4. DEVELOPPER ACTIVITES ET EMPLOIS	
1.4.1. Développer et équilibrer l'économie	<p>Le projet de Vritz initie une réelle stratégie de développement économique afin de poursuivre et renforcer la dynamique économique du territoire. A travers le zonage et le règlement du PLU, les deux zones d'activités existantes (secteur Ue du centre-bourg et zone d'activités de la Grée-Saint-Jacques) sont confortées. Aucune extension ou nouvelle zone d'activité n'est prévue. La consommation foncière à vocation économique est donc limitée puisque le projet envisage uniquement le développement des activités existantes sur site. Le règlement permet également l'implantation de constructions ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détails » dans les zones urbaines (Ua / Ub), dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation habitat.</p>
1.4.2. Structurer l'offre commerciale	<p>cf Document d'Aménagement Commercial (DAC)</p>
1.4.3. Conforter les espaces agricoles et leur production	<p>Le projet de Vritz œuvre en faveur de la préservation du foncier agricole et de la limitation de la fragmentation de l'espace agricole. La réunion de concertation organisée avec les exploitants a permis d'identifier les parcelles à vocation agricole et de localiser les zones de développement ultérieur des exploitations agricoles à préserver de l'urbanisation. Ainsi les terrains sur lesquels s'est développée une activité agricole ont été classés en zone agricole (A). Ce zonage permet la pérennisation et le développement des exploitations existantes tout en limitant le mitage de l'espace agricole.</p> <p>Un secteur Ab à constructibilité limitée et encadrée a été délimité dans le projet de PLU pour protéger les espaces agricoles de transition aux abords du bourg. En parallèle, un secteur An à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux a été délimité pour préserver les espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers.</p> <p>La carrière a été classée en Nk et fait l'objet d'une trame sur le règlement graphique, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles y sont autorisées.</p>
1.4.4. Accroître l'attractivité du pays en développant les coopératives territoriales	<p><i>Ce n'est pas du ressort du PLU</i></p>



Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
Axe II : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES	
2.1 – MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR LE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1.1. Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques	<p>Le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été identifié et localisé dans le diagnostic territorial du présent PLU. Un potentiel de 25 logements a été évalué en renouvellement urbain, soit 48% des logements envisagés à l'horizon 2030 sur la commune. Les espaces urbanisés sont confortés et le règlement permet la densification urbaine.</p> <p>Concernant l'habitat, les zones d'extension se situent en continuité du bourg et représentent une superficie de 2 hectares. La densité minimale préconisée au sein des OAP varie entre 12 et 15 logements / ha.</p> <p>Aucune zone d'extension à vocation économique n'a été délimitée.</p>
2.1.2. Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces	<p>Au sein de son PADD, la commune déléguée de Vritz expose sa volonté de réduire les consommations d'énergie et le développement des énergies renouvelables. Des mesures sont prises pour veiller à la qualité des aménagements et pour favoriser de nouvelles pratiques d'urbaniser.</p> <p>Le règlement écrit du projet de PLU permet et encourage la diversification des formes urbaine ainsi que le recours aux énergies renouvelable.</p> <p>Les zones 2AU font l'objet d'OAP qui préconisent la poursuite de l'urbanisation en s'appuyant sur les éléments existants et en cohérence avec l'environnement immédiat : prise en compte du réseau viaire existant, insertion harmonieuse des constructions en termes de volume et d'architecture, qualification des fronts bâtis et paysagers, réalisation de transition paysagère avec des essences locales, etc.</p> <p>Aucune zone d'extension à vocation économique n'a été délimitée.</p> <p>Pour chacune des zones d'implantation de projets futurs, il a été réalisé une analyse préalable de leurs potentialités et de leur capacité réelle selon une échelle de densification (forte et faible) et une analyse des potentielles contraintes techniques (topographie, zones humides, recul imposé par rapport aux routes départementales ...). Par ailleurs, une étude à la parcelle a été menée pour localiser les zones humides du territoire.</p>
2.2 – PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE LOCAL	
2.2.1. Valoriser les paysages du Pays d'Ancenis	<p>Le projet de Vritz assure la préservation et la mise en valeur des paysages du territoire. Le projet recherche une maîtrise des extensions urbaines par leur localisation, leur surface, la densité de logements /ha. Le règlement identifie, localise et protège des éléments de paysage en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (maillage bocager, espaces boisés...). Le règlement protège strictement des éléments de paysage et des milieux naturels en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (les fonds de vallées du Gué Maupetit, des Mortiers, de Préfouré, de la Gicquelais et des Mandi, la butte</p>



	<p>ardoisière de l'Espérance). Les éléments structurants du paysage (haies bocagères, cours d'eau ...) sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone agricole et naturelle à constructibilité interdite.</p> <p>Les OAP prescrivent une intégration harmonieuse du bâti dans les secteurs d'urbanisation future, la réalisation de placettes végétales, la création de lisières bocagères d'essences locales et de hautes tiges.</p>
2.2.2. Porter une attention particulière aux entrées de ville	<p>La préservation de la qualité paysagère des entrées de bourg est l'un des objectifs poursuivis dans le PADD. Le projet définit une zone agricole inconstructible (An) afin de préserver les abords du bourg et éviter la poursuite de l'étalement urbain. En entrée ouest du bourg, l'OAP prescrit la qualification des fronts bâtis et paysagers et la réalisation d'une lisière bocagère d'essences locales et de hautes tiges afin de créer une entrée de bourg qualitative et végétale.</p>
2.2.3. Préserver le patrimoine bâti	<p>Plusieurs outils ont été mobilisés pour veiller à la préservation du patrimoine bâti. Le règlement du PLU assure une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein du centre ancien et le maintien des principales caractéristiques urbaines et architecturales. Les éléments ponctuels du patrimoine bâti ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions particulières au sein du règlement écrit. Une OAP Patrimoniale a été réalisée pour à la fois préserver la qualité du patrimoine bâti du centre historique du bourg tout en permettant la réalisation de projets d'aménagement ou de restauration dans le respect de cette qualité architecturale / patrimoniale.</p>
2.3 – PROTEGER LA BIODIVERSITE PAR LA RECONNAISSANCE ET LA CONFORTATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	
2.3.1. Identifier la trame verte et bleue à l'échelle des communes	<p>Un travail d'identification de la trame verte et bleue communale a été effectué au sein du diagnostic. La méthodologie mise en place répond aux préconisations du SCoT du Pays d'Ancenis : la collecte des éléments bibliographiques de la TVB du SCoT du Pays d'Ancenis, la définition des secteurs à investiguer, l'organisation d'une visite de terrain pour vérifier la pertinence des réservoirs de biodiversité, la fonctionnalité des corridors écologiques, etc, la réalisation d'un travail cartographique des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité communaux, le transfert des trames vertes et bleues au conseil municipal pour validation.</p>
2.3.2. Prise en compte et transcription de la TVB dans les PLU	<p>Le projet de PLU intègre des dispositions visant à préserver les éléments constitutifs de la TVB. Lorsque l'enjeu environnemental prédomine sur l'enjeu agricole, alors les terrains ont été classés en zone naturelle (N). Le projet définit des secteurs indicés An et Nn afin de protéger strictement les espaces à enjeux environnementaux ou paysagers. La liste des plantes invasives à proscrire a été annexée au règlement. Le règlement écrit privilégie, en particulier au sein des corridors écologiques identifiés, les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille afin de garantir une transparence et une perméabilité des clôtures.</p>



2.3.3. Incitation à la restauration et à la confortation de la TVB

Conformément aux prescriptions du SCoT d'Ancenis, un inventaire des haies et talus a été réalisé sur le territoire de Vritz. Il s'en est suivi un travail de hiérarchisation qui a permis d'émettre des prescriptions différentes selon les enjeux : enjeu très fort (type 1 sur le plan de zonage), enjeu fort (type 2 sur le plan de zonage), enjeu moyen/faible (type 3 sur le plan de zonage). Ce travail a été présenté lors d'une réunion de concertation avec les exploitants agricoles pour recueillir leurs observations et être informé de leurs éventuels projets de plantation de nouvelles haies. L'ensemble des haies a été identifié et hiérarchisé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, le règlement écrit définit les prescriptions suivantes :

Enjeu des haies	Rôle de la haie	Préconisations de protection des haies
Très fort (Type 1 sur le plan de zonage)	Corridor écologique et protection contre l'érosion	- Interdiction stricte d'arracher les haies. - Possibilité d'entretien et de gestion.
Fort (Type 2 sur le plan de zonage)	Corridor écologique ou protection contre l'érosion	- Interdiction d'arracher les haies, sauf cas particulier lié à l'activité agricole (création d'accès notamment). - Possibilité de replanter une haie si la continuité du corridor écologique est assurée. Le choix de localisation pour la replantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. - Possibilité d'entretien et de gestion.
Moyen / Faible (Type 3 sur le plan de zonage)	Paysager, économique ...	- Possibilité d'arracher les haies mais l'arrachage d'un mètre linéaire de haies doit être compensée par la replantation de deux mètres linéaires de haies à même fonctionnalité et si possible à proximité directe. Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. - Possibilité d'entretien, de gestion et d'exploitation.

2.4 – PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

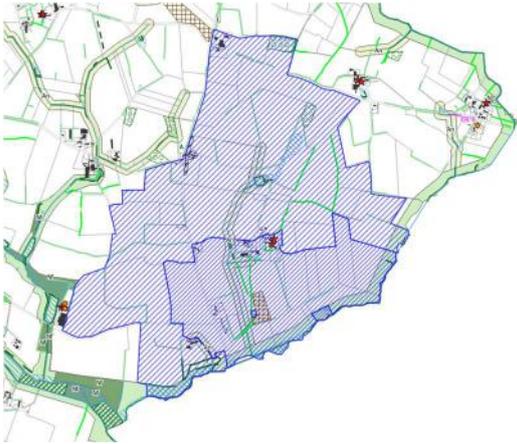
2.4.1. Préserver et améliorer la ressource en eau

La protection des abords du réseau hydrographique est assurée par un classement en zone strictement inconstructible (An ou Nn). Pour ce faire, des zones tampon d'une largeur minimum de 10m ont été définies, largeur variable en fonction de l'intérêt du cours d'eau. A savoir que le règlement sanitaire départemental prévoit une protection dans une bande de 35m aux abords des cours d'eau.

Le projet de PLU intègre des dispositions visant à préserver les éléments constitutifs de la TVB (cf 2.3.2).

Les zones humides ont été protégées via une trame spécifique qui se superpose au zonage. Le règlement écrit définit des prescriptions spécifiques visant à interdire l'imperméabilisation et la dégradation des zones humides.

La réalisation d'un SDAP parallèlement au PLU permet à la commune déléguée de gérer les eaux pluviales sur son territoire (privilégier les surfaces perméables aux eaux de pluie, ...).

<p>2.4.2. Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau</p>	<p>Afin de respecter les recommandations du SCoT, ainsi que les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne, une attention particulière a été portée lors de la révision du PLU sur le réseau hydrographique fourni de la commune.</p> <p>La prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable vise à assurer une sécurisation quantitative et qualitative de la production en eau potable.</p> 
<p>2.4.3. Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)</p>	<p>Concernant l'assainissement des eaux usées, l'étude de faisabilité sur le devenir de la lagune réalisée en 2018 montre, avec les projections de développement communal, qu'à échéance 2023, la capacité nominale de 300 EH de la STEP n'est pas atteinte. Par contre, cette capacité nominale sera dépassée à échéance 2030. Afin d'assurer une adéquation entre l'objectif d'accueil de population sur la commune et le bon traitement des eaux usées, l'ouverture à l'urbanisation de zones est donc conditionnée à la réalisation effective des capacités de traitement des eaux et à leur rendement. Des études sont en cours à l'échelle intercommunale afin de réaliser une nouvelle station d'épuration.</p> <p>Concernant l'assainissement des eaux pluviales, un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours d'élaboration. L'enquête publique du SDAP sera commune à celle de la révision du PLU.</p>
<p>2.4.4. Développer les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre</p>	<p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Vritz s'engage dans la réduction des consommations d'énergie et le développement d'énergies renouvelables. Les dispositions du règlement écrit ne font pas obstacle à l'installation de dispositifs de limitation de consommation d'énergie ou de production d'énergies renouvelables ou à la réalisation d'innovations architecturales sources de gains énergétiques. Dans le même sens, l'OAP Patrimoniale qui a pour objet de préserver la qualité du patrimoine bâti du centre-bourg historique autorise, à titre exceptionnel, les aménagements qui tiennent compte de l'évolution des modes de vie et des objectifs de développement durable.</p>
<p>2.4.5. Prendre en compte les risques et les nuisances</p>	<p>Le territoire de Vritz est concerné par un risque d'inondation au niveau de la Grée-Saint-Jacques et par des risques d'inondation par remontée de nappe. Pour maîtriser ces risques, le projet de PLU a défini des</p>

	<p>secteurs indicés (-i) qui correspondent aux secteurs concernés les dispositions de l'Atlas cartographique des zones inondables de l'Erdre. Ces secteurs sont inconstructibles. Les l'Atlas cartographique des zones inondables de l'Erdre ont été prises en compte dans le règlement écrit. La commune déléguée de Vritz est également concernée par le risque lié au radon et par des risques technologiques (ICPE, conduite de gaz sous pression qui traverse le territoire communal).</p> <p>L'ensemble de ces risques a été pris en compte et fait l'objet d'une réflexion pour la l'identification des zones d'extension d'urbanisation, la définition du plan de zonage, la localisation des futurs projets d'aménagement.</p> <div data-bbox="842 757 1209 1214" data-label="Image"> </div> <p>Les risques liés à la sécurité routière ont été pris en compte dans le projet de PLU. Le diagnostic a notamment qualifié d'accidentogène le carrefour de la Renaissance à l'intersection des RD6A / RD 32 du fait de la présence de deux constructions implantées à l'alignement de la voie, créant un front bâti. Pour ce faire, le règlement délimite deux bandes inconstructibles sur ce secteur.</p>
<p>2.4.6. Assurer la gestion des déchets</p>	<p>Lors de la conception des projets d'urbanisation, la problématique de la collecte des ordures ménagères a été intégrée à la réflexion dès le départ. Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ont été annexées au projet de PLU.</p>

Orientations du SCoT (DAC)	Mesures prises dans le PLU
<p>1.1 - CREER UN AMENAGEMENT COMMERCIAL DU TERRITOIRE RESPECTUEUX DES EQUILIBRES</p>	
<p>1.1.1. Structurer l'offre commerciale du territoire pour renforcer la complémentarité entre les pôles</p>	<p>Le développement de l'offre commerciale du Pays d'Ancenis repose sur une organisation multipolaire du territoire qui a conduit à l'identification et la définition d'espaces commerciaux dans le cadre du Document d'Aménagement Commercial (DAC) : pôle majeur, pôle intermédiaire, pôle de proximité / de quartier. La commune déléguée de Vritz ne dispose que d'un seul commerce de proximité, elle fait partie des communes rurales qui viennent compléter les pôles du territoire d'Ancenis.</p>



1.1.2. Développer les centralités	<p>La taille du centre-bourg de la commune déléguée de Vritz ne justifie pas la délimitation d'un périmètre de centralité. Le règlement du PLU de Vritz autorise l'implantation des commerces dans les secteurs Ua et Ub. Le règlement n'est pas contraignant en termes d'aspect extérieur des constructions à vocation commerciale, sous réserve que les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants et qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.</p> <p>Néanmoins, l'artisanat et le commerce de détail ne peut s'implanter en zone Ue.</p>
1.1.3. Orienter les modalités de développement des grandes surfaces périphériques	<p>Le SCoT du Pays d'Ancenis n'a identifié aucune ZACOM sur la commune déléguée de Vritz.</p>
1.1.4. Limiter le développement commercial en dehors des centralités et des ZACOM	<p>Le projet de PLU veille à la préservation et au développement de la vitalité du centre-bourg en limitant l'implantation de commerces de proximité en dehors de la centralité. Ainsi, le règlement interdit dans les secteurs Ue et Ueb1 destinés aux activités économiques de services, d'artisanats, de commerces et d'industrie les nouvelles constructions ayant les sous-destinations suivantes : « 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.</p>
1-2 – CONCILIER DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT DURABLE	
1.2.1. Optimiser l'utilisation du foncier	<p>Aucun espace commercial n'a été identifié sur le territoire de Vritz.</p> <p>Le règlement écrit du PLU prévoit des dispositions suffisamment souples pour modérer la consommation d'espace. Dans les secteurs Ua et Ub, le règlement du PLU impose une hauteur maximale totale des constructions à 10m. Concernant les normes de stationnement, le règlement écrit prévoit pour les constructions ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détails » une règle qualitative et non quantitative pour ne pas faire obstacle à un éventuel projet. Aucune norme de stationnement est prévue dans le secteur Ua. Le règlement écrit permet une mutualisation des places de stationnement.</p>
1.2.2. Réduire les déplacements motorisés liés aux motifs achat et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux	<p>Le règlement écrit du PLU impose, hors secteur Ua, pour toute nouvelle construction ayant la sous-destination « artisanat et commerce de détail » la réalisation d'un nombre de places de stationnement vélo permettant de répondre aux besoins des employés et des clients. Cette disposition concerne tout nouveau bâtiment de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise). Cette mesure vise à encourager la pratique des modes actifs pour les achats quotidiens et à assurer la vitalité du centre-bourg.</p>
1.2.3. Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie	<p>L'implantation future des commerces ne pourra s'effectuer qu'au sein du centre-bourg de Vritz afin de participer à sa dynamique et éviter le développement de commerces en « périphérie » qui seraient « capteurs de flux ».</p>



Compatibilité du projet avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Chapitre B. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis

Le plan local d'urbanisme de Vritz doit être compatible avec les orientations définies par le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis approuvé en février 2014.

Actions prévues par le PLH	Mesures prises dans le PLU
2 - UTILISER LES OUTILS REGLEMENTAIRES POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS DU PLH	
1.1.5. Déterminer le volume foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH	Cf. orientation 1.2.4. du SCoT (<i>Maîtriser le rythme de croissance</i>).
1.1.6. Favoriser la densité et renforcer la gestion économe du foncier	<p>Comme indiqué dans son PADD, la commune déléguée de Vritz poursuit un objectif de réduction de consommation d'espaces en extension. Le potentiel d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine a été pris en compte pour modérer la surface à mobiliser en extension pour les opérations d'habitat.</p> <p>Le règlement prévoit des règles d'implantation relativement souples afin de permettre la densification des zones urbaines et à urbaniser. A travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), une densité minimale comprise entre 12 et 15 logements/ha à respecter a été fixée sur chacune des zones AU.</p>
1.1.7. Renforcer la qualité des opérations	<p>Afin d'identifier et délimiter les zones d'urbanisation future, une analyse préalable a été réalisée sur leurs potentialités, leur capacité réelle selon une échelle densification (forte et faible) et les potentielles contraintes techniques (topographie, zones humides, recul imposé par rapport aux routes départementales ...).</p> <p>Des mesures sont prises pour veiller à la qualité des aménagements (accès à la zone, diversification des formes d'habitat, transition paysagère, etc) à travers le règlement du PLU et les OAP. Ainsi, le règlement interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Chaque OAP précise les intentions du projet d'aménagement, conformément aux objectifs du PADD : créer des espaces communs paysagers, mettre en valeur l'entrée de bourg, mener une réflexion sur une transition paysagère douce de l'espace interstitiel. Les principes d'aménagement inscrits dans les OAP participent à la réalisation de projets urbains de qualité. L'insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture garantie la préservation du cadre bâti</p>



	du bourg. La création d'espaces assure également la qualité paysagère du site.
--	--



Titre VIII. Analyse des incidences du plan sur l'environnement



Analyse des incidences du plan sur l'environnement

Chapitre A : Incidences du PLU sur l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et espaces naturels	
Protection des milieux naturels : <ul style="list-style-type: none">- Délimitation des ilots boisés et classement en EBC ou en espace boisé protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.- Inconstructible en périphérie du village.	Préservation de la ZNIEFF de type I « Landes et pelouses schisteuses résiduelles entre Rochementru et Vritz ». Préservation et protection des espaces boisés. Incidences positives sur le paysage et la préservation de réservoirs de biodiversité.
Urbanisation future en dehors des zones humides	Aucune zone humide impactée par la mise en œuvre du PLU.
Inconstructibilité le long des cours d'eau : zone Nn et An	Incidences positives sur l'environnement et le paysage. Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau.
Inconstructibilité des terrains classés en zone inondable (classement en zone Nn_i du secteur inondable)	Préservation des champs d'expansion des crues et limitation de l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.
Constructibilité très restreinte en zone agricole A et An.	Préservation des vastes ensembles agricoles du territoire. Maintien du paysage ouvert. Mitage très limité de l'espace agricole.
Prise en compte des capacités des réseaux pour l'ouverture des zones à l'urbanisation	Les zones en extension sont classées en 2AU dans l'attente de la réalisation d'une nouvelle STEP.
Développement économique	
Possibilités d'implantations d'activités non nuisibles en milieu urbain.	Limitation de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et optimisation du tissu urbain existant. Préservation de la qualité du cadre de vie pour les habitants grâce à la condition de compatibilité des activités avec les habitations avoisinantes. Amélioration de la mixité des fonctions et de la dynamisation du centre-bourg.
Délimitation de secteurs dédiés au développement des activités (zones Ue, Ueb et Ueb1)	Pérennisation des activités existantes et possibilités de développement sur site (limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain). Localisation à proximité des secteurs à dominante résidentielle. Incidences potentielles en termes de nuisances mais les activités sont déjà existantes et les nuisances sont limitées grâce à la compatibilité des activités imposée par le règlement du PLU.



Structuration de l'urbanisation	
Limiter le stationnement inadapté sur l'espace public en imposant des règles pour les places de stationnement	Possibilités de mutualisations des places de stationnement. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement.
Mise en place d'orientations d'aménagement pour les zones 2AU.	Maitrise du développement urbain. Densification et mixité de l'habitat. Développement de liaisons douces, accès routier via des connexions au réseau existant.
Délimitation des zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation du sol	Maintien de la morphologie urbaine existante. Limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels et agricoles.
Mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales pour tout projet	Limitation du risque de ruissellement des eaux et donc d'inondation plus en aval. Elaboration du SDAP parallèlement à la révision du PLU.



Analyse des incidences du plan sur l'environnement

Chapitre B : Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Le zonage proposé s'inscrit dans une démarche de limitation des impacts environnementaux en préservant les secteurs à enjeux les plus importants (écologique, paysager, hydraulique, ...) et en urbanisant de manière maîtrisée des secteurs en périphérie directe des zones urbaines existantes avec des extensions localisées.

► Les zones urbaines et à urbaniser

Les zones Ua, Ub et Ub1

La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel et urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau. Seul le secteur Ub1 ne sera pas raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Néanmoins l'aptitude des sols est satisfaisante afin d'accueillir un système d'assainissement non collectif.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement naturel purifié de nuisances visuelles.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.
- L'obligation de mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales contribue à la limitation du risque de ruissellement des eaux, ainsi que la réalisation d'un SDAP parallèlement à la révision du présent PLU.

Les zones 2AUb

Les zones à urbanisation future sur cette commune ne concernent aucun espace à forte valeur environnementale ou secteur concerné par des risques naturels ou technologiques importants.

Il s'agit de prairies cultivées et de jardins.

► Les zones naturelles

La totalité des boisements recensés au droit du territoire de la commune déléguée de Vritz seront protégés par la mise en œuvre de ce futur document d'urbanisme via l'application de deux dispositifs de protection : classement en Espace Boisé Classé (EBC) et classement en éléments remarquables du paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'ensemble des haies sont identifiées et font l'objet d'une caractérisation (par niveau d'enjeu) afin d'adapter leur degré de protection.

Le secteur inondable en partie sud-est de la commune est également préservé de toute urbanisation.

Les réservoirs et corridors de biodiversité sont protégés via un zonage N, où les droits à construire sont très limités (extension limitée des constructions existantes uniquement).



► **Les zones agricoles**

La constructibilité au sein du secteur A favorise le développement des pratiques agricoles et est limitée pour l'implantation des tiers.

► **Incidences potentielles du document sur l'environnement**

Incidences négatives et mesures prises pour limiter leur importance :

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont des secteurs principalement agricoles (prairies cultivées).

Afin de limiter les incidences sur l'environnement, les mesures suivantes sont appliquées :

- Consommation de l'espace naturel et agricole réduite : surface limitée des zones ouvertes à l'urbanisation, densité de logement importante ;
- Zones ouvertes à l'urbanisation située en continuité du tissu urbain existant afin de ne pas consommer de zones à enjeux ou de continuités écologiques ;
- Densification en continuité du centre-bourg permettant de limiter les trajets et donc les émissions de gaz à effet de serre ;
- L'élaboration et le respect du règlement associé au zonage.

Incidences positives :

La mise en œuvre de ce document d'urbanisme assurera la protection des milieux d'intérêt écologique, paysagers, agricoles, etc,...

► **Incidences potentielles du projet sur les territoires limitrophes**

Incidences négatives :

Le projet de PLU n'a pas d'incidences négatives sur les territoires voisins.

Incidences positives :

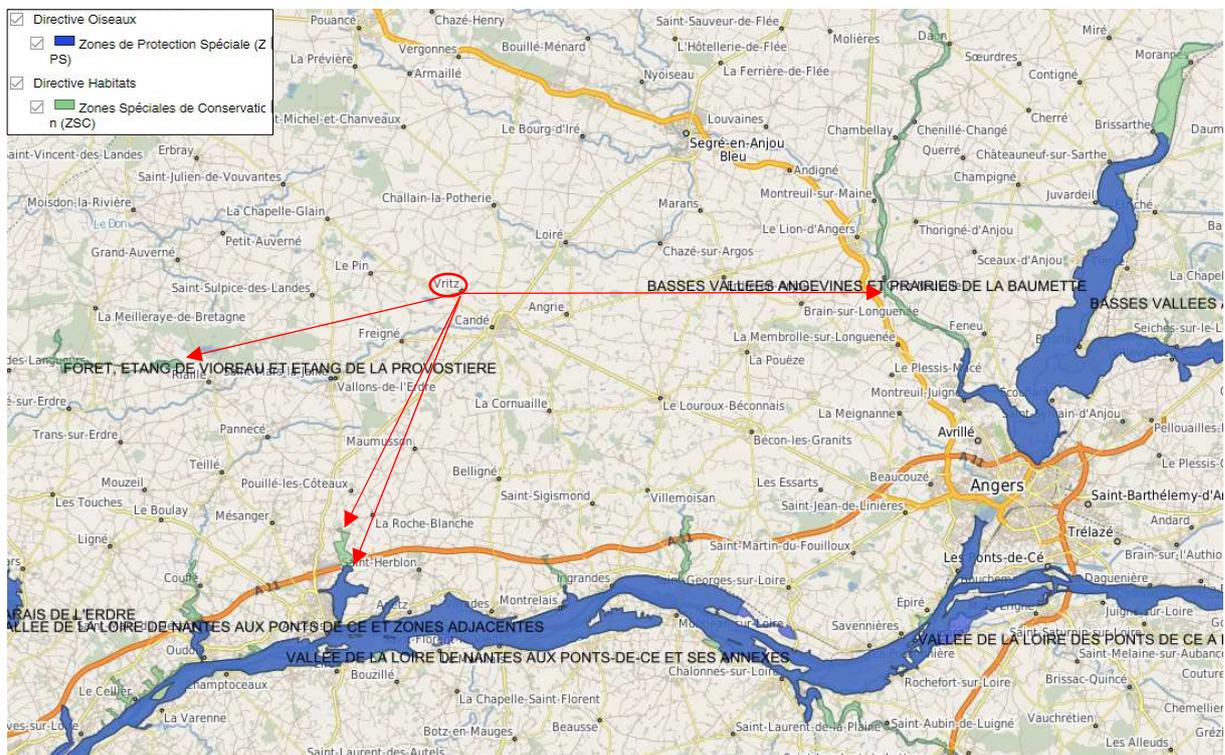
Les corridors écologiques traversant la commune déléguée de Vritz, composés principalement de cours d'eau ainsi que de leurs abords végétalisés (Ruisseau du Mandit, ruisseau de la Gicquelais et ruisseau du Pont Trion), sont protégés dans ce document d'Urbanisme via un classement en zones Nn et An. Ces continuités s'étendant sur les territoires voisins, le projet de PLU de la Vritz participe donc au maintien de ce corridor à une échelle supra-communale.

Analyse des incidences du plan sur l'environnement

Chapitre C : Analyse des incidences Natura 2000

Identification des sites Natura 2000 les plus proches du territoire de Vritz :

- A 18,5 km au sud-ouest : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-ce et ses annexes (ZSC FR5200622)
- A 20 km à l'ouest : Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière (ZSC FR5200628)
- A 21 km au sud : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de ce et zones adjacentes (ZPS FR5212002)
- A 29 km à l'est : Basses Vallées angevines, aval de la Rivière Mayenne et prairies de la Baumette (ZSC FR5200630)



Etant donné la distance très importante séparant la commune de VRITZ avec ces sites Natura 2000 les plus proches, aucun impact n'est à prévoir sur le réseau Natura 2000 via la mise en œuvre du futur document d'urbanisme.



Titre IX. Indicateurs de suivi



Indicateurs de suivi

Cette partie vise à présenter les indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLU sur le territoire, notamment sur l'environnement, et ainsi de fournir une information claire et fiable pour comparer les résultats de l'application du projet avec ses orientations et objectifs.

L'article L. 153-27 indique que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. ». Il est donc nécessaire de mettre en place un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

Chapitre A. Démarche

1. Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;*
- *La facilité à être mesurés ;*
- *L'adaptation aux spécificités du territoire.*

2. Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- *Être pertinent (réfléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif) ;*
- *Être clair et facile à interpréter ;*
- *Être précis (grandeur précise et vérifiable) ;*
- *Être fiable (possibilité de comparaisons) ;*
- *Être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).*

3. Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.



Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».



Indicateurs de suivi

Chapitre B. Tableau des indicateurs

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines : démographie, consommation d'espace, habitat, équipement, mobilité et déplacements, économie, environnement, risques. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document. Ce bilan doit être effectué 9 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Chaque indicateur est présenté comme suit :

- La thématique traitée,
- Les objectifs du PLU fixés dans le PADD,
- Le numéro de l'indicateur,
- L'indicateur,
- La couverture géographique,
- La périodicité de l'indicateur,
- La source de l'indicateur (sources des données, autorité compétente).



	Objectifs du PLU	N°	Indicateurs	Couverture géographique	Etat zéro / Tendances actuelles	Périodicité	Sources
Consommation d' espace	Privilégier les constructions au sein des espaces urbanisés - Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension	1	Nombre de logements construits en zone U	Ensemble des zones U	0	3 ans	Données communales
	Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain - Produire 45% de logements en renouvellement urbain	2	Nombre de logements construits en renouvellement urbain	Ensemble des zones U	0	3 ans	Données communales / Service instructeur
		3	Evolution du nombre de logements vacants	Ensemble des zones U	LV 2015 : 36 Taux 2015 : 9,5%	3 ans	Données communales
		4	Evolution du rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	0	3 ans	Données communales
	Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces en extension	5	Densité moyenne - Densité moyenne de l'habitat neuf	Ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat	12 à 15 lgts/ha	3 ans	Données communales / Service instructeur / SITADEL
	Limiter la consommation	6	Evolution surface des terres agricoles	Ensemble du territoire communal	SAU 2010 : 2 998 ha	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture



	d'espace naturel et forestier	7	Evolution espace boisé	Ensemble du territoire communal	/	3 ans	Données communales / Bureau d'études
Démographie - Habitat	Poursuivre la dynamique démographique - Accueillir environ 140 habitants à horizon 2030	8	Nombre d'habitants de la commune	Ensemble du territoire communal	2015 : 804 habitants	Annuelle	Données communales / INSEE
		9	Desserrement des ménages	Ensemble du territoire communal	2015 : 2,4	Annuelle	Données communales / INSEE
	Poursuivre la dynamique démographique - Produire 52 logements supplémentaires entre 2016 et 2030	10	Nombre de logements créés	Ensemble du territoire communal	0	Annuelle	Données communales / Service instructeur (autorisations d'urbanisme)
	Répondre à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire	11	Evolution de la population (nombre de jeunes ménages, tendance au vieillissement ...)	Ensemble du territoire communal	0	Selon la parution des données INSEE	Données communales / INSEE
	Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements	12	Typologie des logements créés	Ensemble du territoire communal	/	3 ans	Données communales / Service instructeur (autorisations d'urbanisme)
	Permettre le changement de destination	13	Nombre de changements de destinations	Ensemble des zones A et N	0	3 ans	Données communales / Service instructeur



Equipement	Maintenir un accès aux équipements publics pour tous	14	Nombre d'équipements et fonctionnalités	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales / Gestionnaire des réseaux
	Conforter la commune déléguée de Vritz comme territoire de loisirs sportifs	15	Nombre d'aménagements / Réalisation des équipements projetés	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales
Mobilité - Déplacements	Conforter le maillage hiérarchisé des voies - Favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle	16	Evolution des statistiques sur les modes de transport des habitants (flux déplacements domicile/travail, mode de déplacements, etc)	Ensemble du territoire communal	0	3 ans - Selon la parution des données INSEE	INSEE
	Favoriser les déplacements doux - Prévoir une liaison douce entre le centre-bourg de Vritz et Candé	17	Evolution du maillage de territoire de cheminements piétons et cyclables	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales
Economie	Développer et diversifier l'emploi sur le territoire	18	Nombre d'emplois sur la commune - Ratio emplois / actifs	Ensemble du territoire communal	2015 : 170 emplois	3 ans	Données communales / INSEE
	Développer une offre de foncier économique adaptée aux besoins liés aux différents secteurs économiques - Permettre le parcours	19	Nombre de permis déposés	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales



	résidentiel des entreprises sur le territoire						
	Favoriser une vocation économique du centre-bourg	20	Part d'autorisations des sols à vocation économique délivrées dans le bourg	Ensemble des zones U	0	3 ans	Données communes / Service instructeur
	Conforter le commerce et les services de proximité existants	21	Nombre de m ² de surface de plancher à destination de commerces de proximité dans le centre-bourg et dans les polarités commerciales de proximité	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales / COMPA
	Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	22	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune - Nombre d'emplois par exploitation agricole	Ensemble du territoire communal	2010 : 39 exploitations	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture
	Accompagner les mutations de l'agriculture	23	Nombre de projets de mise aux normes, d'agrandissement de l'exploitation, de nouveaux bâtiments agricoles aboutis	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture



		24	Nombre de projets de diversification aboutis	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales / Chambre d'agriculture
Environnement	Pérenniser les équipements de traitement des eaux usées sur la commune suite à la création de la nouvelle STEP	25	Pourcentage de la population raccordée à la STEP	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales / COMPA
		26	Nombre d'habitations nouvellement raccordées à la STEP	Ensemble du territoire communal	0	3 ans	Données communales / COMPA
	Préserver le linéaire bocager	27	Linéaire de haies (mètres de linéaires et caractérisation de leurs enjeux)	Ensemble du territoire communal	Linéaire total de haies : 151 km	Annuelle	Données communales
	Préserver les milieux naturels remarquables	28	Milieux naturels remarquables (Pourcentage du territoire classé comme milieu remarquable (ZNIEFF, APB, N2000, etc.))	Ensemble du territoire communal	0	Annuelle	DREAL
	Préserver/atteindre la bonne qualité des cours d'eau	29	Linéaire de cours d'eau retravaillé (dans le cadre du programme de restauration des cours d'eau)	Ensemble du territoire communal	/	Annuelle	Données communales
	Protéger le patrimoine bâti d'intérêt	30	Nombre d'éléments du patrimoine inscrits	Ensemble du territoire communal	/	Annuelle	Données communales



			à l'article L153-19 du CU				
	Préserver/atteindre la bonne qualité de l'eau	31	Qualité bactériologique de l'eau distribuée Suivi du taux de conformité pour le rejet de la STEP	Ensemble du territoire communal	/	Annuelle	ARS Données communales
	S'assurer d'une quantité d'eau suffisante	32	Volume d'eau potable prélevée annuellement	Ensemble du territoire communal	/	Annuelle	Données communales
Risques	Prise en compte des risques	33	Evolution du nombre d'ICPE	Ensemble du territoire communal	3 ICPE (hors agricoles)	Annuelle	DREAL



Titre X. Annexes

Annexes

Fiches relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N

LA BALAISERIE – BATIMENT 1 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « La Balaiserie »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>Ancienne étable, pas d'activité</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 400 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Pas d'activité agricole depuis 15 ans</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contigües A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<p><u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTAMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI	
<i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	

LA CHARBONNELAIS – BATIMENT 1 VRITZ						
<p>PRESENTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « La Charbonnelais »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>Abri pour animaux</p>						
<p>CRITERES</p> <p>Description du bâti et état de conservation</p> <p><input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p>Taille du bâti : 42 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p> <p>Situation</p> <p><input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation</p> <p><i>Rappels :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p><input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :</p> <p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (hangar de stockage). Logement de tiers à moins de 100 m</p> <p>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><u>Eau potable</u></td> <td style="width: 50%;"><u>Electricité</u></td> </tr> <tr> <td>OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></td> <td>OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u></p> <p>OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u></p> <p>AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> Etat de la voirie :</p> <p>ROUTE DEPARTIMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>		<u>Eau potable</u>	<u>Electricité</u>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
<u>Eau potable</u>	<u>Electricité</u>					
OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>					
<p>NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI</p> <p><i>En lien avec les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>						

LA CHARBONNELAIS – BATIMENT 2 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « La Charbonnelais »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>Abri pour animaux</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 45 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (hangar de stockage). Logement de tiers à moins de 100 m</p>	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<p><u>Eau potable</u></p> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	<p><u>Electricité</u></p> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u></p> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
<p><u>Accessibilité</u></p> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Etat de la voirie :</p>
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI	
<i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	

**LA HOUSSAIS – BATIMENT 1
VRITZ**

PRESENTATION

- Localisation du bâti (*adresse précise*)

Lieu-dit « La Houssais »

- Vocation actuelle du bâti (*description synthétique*)

A définir



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- Intérêt architectural
- Intérêt patrimonial

Taille du bâti : 111 m²
Rappel : un minimum de 60 m²

Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)

Situation

- Hors exploitation agricole

- Hors secteur à risque d'inondation

Rappels :

- distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m

- cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans –

- Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës

A défaut, solution alternative proposée :

A moins de 100 m d'un bâti à usage agricole

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?

Eau potable

OUI NON

Electricité

OUI NON

Possibilité de réaliser un assainissement non collectif

OUI NON

Accessibilité

AISEE DIFFICILE

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTMENTALE / VOIE COMMUNALE

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

LA RAMEE – BATIMENT 1 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « La Ramée »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>Stockage</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 101 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (stockage et manutention).</p>	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	<u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
<u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u>	
OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
<u>Accessibilité</u>	
AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/>	
ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/>	
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI	
<i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	

LA RAMEE – BATIMENT 2 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « La Ramée »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>Stockage</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 400 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (stockage et manutention).</p>	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	<u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
<u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
<u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/>	Etat de la voirie :
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI <i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	

LA ROUILLEE – BATIMENT 1 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « La Rouillée »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>A définir</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 147 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans –	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contigües A défaut, solution alternative proposée :
<p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (stockage).</p>	
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<p><u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI	
<p><i>En lien avec les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>	

LE MOULINET – BATIMENT 1 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « Le Moulinet »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>A définir</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 48 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (hangar de stockage). Proximité de tiers.</p>	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contigües A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<p><u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
<p>NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI <i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>	

LE MOULINET – BATIMENT 2 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « Le Moulinet »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>A définir</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 71 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Bâtiment à usage agricole à moins de 100 m (hangar de stockage). Proximité de tiers.</p>	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<p><u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
<p>NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI <i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>	

LES GRANDES COURRELAIS – BATIMENT 1 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « Les Grandes Courrelais »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>A définir</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 164 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans –	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :
<p>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</p>	
<p><u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
<p>NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI <i>En lien avec les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>	

LES GRANDES COURRELAIS – BATIMENT 2 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « Les Grandes Courrelais »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>A définir</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 84 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans –	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contiguës A défaut, solution alternative proposée :
<p>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</p>	
<p><u>Eau potable</u></p> <p>OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u></p> <p>OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u></p> <p>OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u></p> <p>AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/></p> <p>ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
<p>NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI</p> <p><i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>	

PREFOURE – BATIMENT 1 VRITZ	
PRESENTATION	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) <p>Lieu-dit « Préfouré »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vocation actuelle du bâti (<i>description synthétique</i>) <p>A définir</p>	
CRITERES	
Description du bâti et état de conservation	
<input type="checkbox"/> Intérêt architectural <input type="checkbox"/> Intérêt patrimonial	
<p>Taille du bâti : 102 m² <i>Rappel : un minimum de 60 m²</i></p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie, ...)</p>	
<p>Situation</p> <input type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans – <p>Bâtiment à usage agricole à plus de 100 m (stabulation). Logement de l'exploitant (logement de fonction) à moins de 100 m.</p>	<input type="checkbox"/> Hors secteur à risque d'inondation <input type="checkbox"/> Ne fais pas obstacle à l'accessibilité des parcelles agricoles contigües A défaut, solution alternative proposée :
La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?	
<p><u>Eau potable</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	<p><u>Electricité</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>
<p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/></p>	
<p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> ROUTE DEPARTMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Etat de la voirie :</p>
<p>NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI <i>En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</i></p>	



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