

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE



Commune du Pertre

RÉVISION TOTALE N°1

Plan local d'urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 10 décembre 2009

P.L.U. approuvé **le 9 juillet 2007**

Révision simplifiée n°1 approuvée **le 27 novembre 2008**

Mise en compatibilité du PLU (LGV) par arrêté du **17 septembre 2009**

Révision simplifiée n°2 approuvée **le 10 décembre 2009**

Modification n°1 approuvée **le 10 décembre 2009**

AGENCE ECCE TERRA

ARCHITECTES-PAYSAGISTES & URBANISTES

8, RUE DU BOURG JOLY - 49125 TIERCÉ

TÉL. 02.41.42.84.08 - FAX. 02.41.42.16.80

MAIL : info@ecce-terra.fr



LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME du PERTRE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme donne la définition suivante :

« (Les plans locaux d'urbanisme) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. ».

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le P.A.D.D. est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Ainsi, le P.A.D.D. constitue pour les élus un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Cette partie présente les différentes orientations générales qui ont été retenues par les élus pour le développement du Pertre.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN TERME DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES FORTS DU TERRITOIRE

Consciente et soucieuse de la qualité de ses paysages, la commune entend garantir la préservation de ses espaces ruraux et notamment la préservation des éléments naturels qui constituent l'identité rurale pertraise.

Cet objectif se traduit par une protection :

- de la forêt du Pertre,

Couvrant un tiers du territoire communal, la forêt du Pertre est un élément identitaire du paysage pertrais. Sa préservation s'impose d'autant plus qu'elle a été recensée comme ZNIEFF de type 2 abritant certaines espèces protégées.

- du coteau du Pertre et de manière générale l'ensemble des coteaux sensibles de la commune,

Il convient de limiter toutes les formes d'urbanisation (bâtiments agricoles, habitations...) sur ces coteaux, urbanisation qui pourrait avoir un impact visuel important dans le paysage.

- la RD 29 entre le bourg et Mondevert considéré par le Schéma Directeur du Pays de Vitré comme « route verte »,

Il convient dans un souci de légalité par rapport au Schéma Directeur mais aussi de préservation du caractère particulier de cette voie d'œuvrer pour le maintien de cette originalité.

- la vallée de la Seiche et les cours d'eau présents sur la commune,

- les zones humides d'intérêt local par la mise en place d'une gestion appropriée pour conserver, voire restaurer les conditions favorables à leur préservation,

- les nombreuses vues sur l'église et le château,

- le vallon au sud du bourg et l'ensemble qui s'y rattache (paroi rocheuse, étang, chapelle...)

**VALORISER L'ÉCHELLE DU
GRAND PAYSAGE
BOCAGER ET LA QUALITÉ
DES PAYSAGES AGRICOLES**

Il convient de garantir la préservation du patrimoine bocager de la commune et notamment des bois et des haies qui contribuent à la création d'une échelle dynamisante dans le paysage communal.

Il s'agira donc de mettre en valeur les courbes topographiques, d'intégrer les bâtiments agricoles et les hameaux, d'accompagner les voies et chemins.

Pour cela, il paraît nécessaire de :

- **préserver les bois existants ainsi que les haies de qualité,**
- **favoriser la replantation en respectant les essences végétales présentes sur le territoire.**

Il paraît également utile d'œuvrer en faveur d'une préservation et d'un entretien des chemins creux traversant le territoire communal et notamment les chemins utilisés par le GR 37.

**MAINTENIR UNE ACTIVITÉ
AGRICOLE ÉCONOMIQUE**

L'activité agricole reste très présente sur le territoire communal. Il convient d'en assurer la pérennité :

- **en délimitant des zones spécifiquement réservées à l'activité agricole et à son expansion**

Cela engendre alors un principe strict d'inconstructibilité au sein des zones dites "agricoles", exception faite des logements de fonction des exploitants ou des bâtiments supplémentaires nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation.

- **en préservant le patrimoine bâti et paysager directement lié à cette activité** (encouragement en faveur du développement d'activités touristiques en lien avec l'activité agricole, réflexion sur l'implantation et les caractéristiques des nouveaux bâtiments agricoles, changement de destination des bâtiments agricoles de qualité qui ne servent plus à l'exploitation...).

**CONSERVER LES
CARACTÉRISTIQUES
TRADITIONNELLES DANS
LES HAMEAUX**

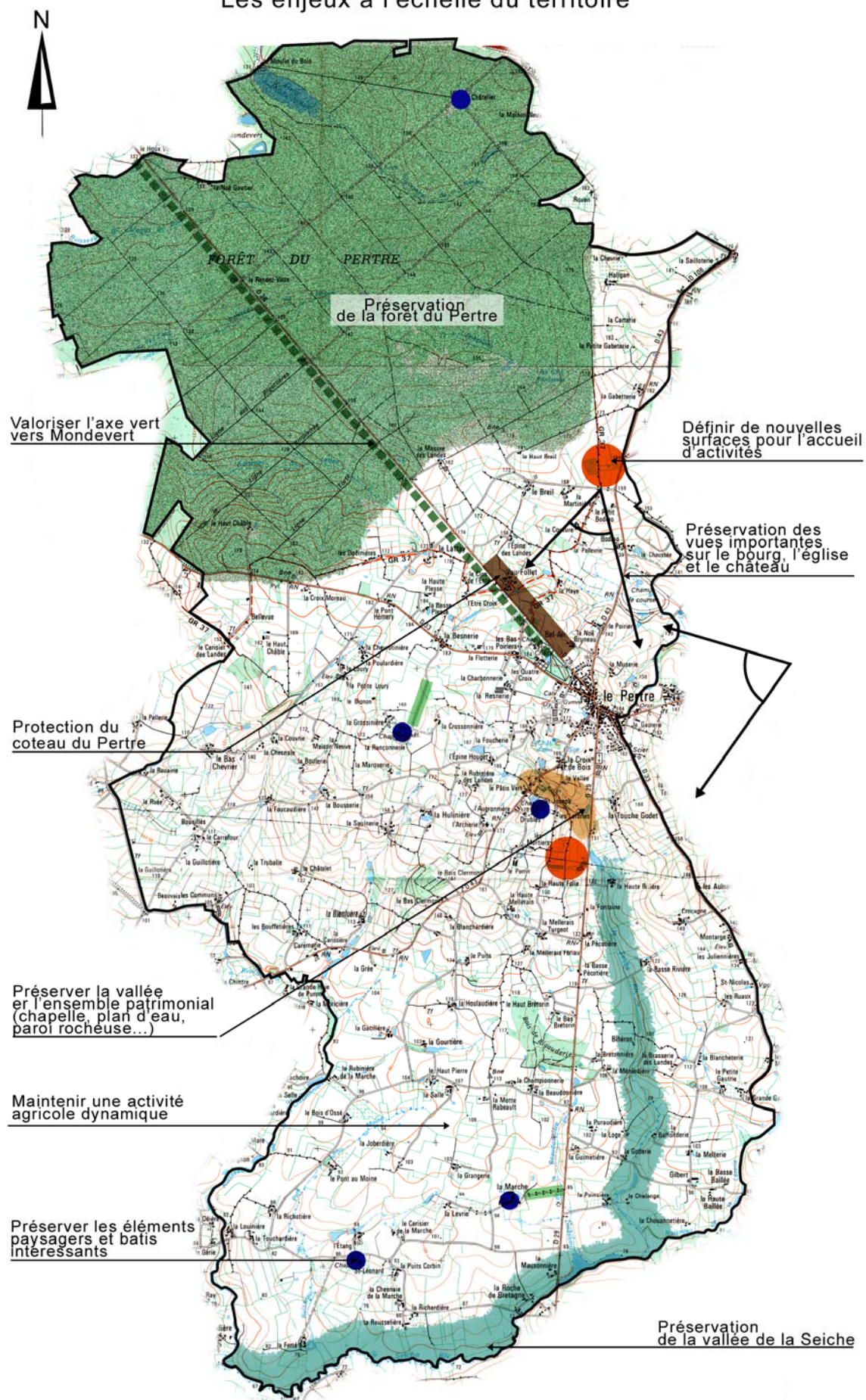
Cette préservation doit s'exercer par :

- **le maintien d'une organisation et d'une architecture rurale caractéristique,**

Ceci impose également une réflexion sur l'implantation et le traitement architectural des nouvelles constructions dans les hameaux.

- **le maintien des architectures originales majeures existant sur le territoire** (chapelle, manoir...) ainsi que les éléments paysagers qui peuvent y être liés (allées, parcs...)

Les enjeux à l'échelle du territoire



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN TERME DE RECOMPOSITION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TISSU URBAIN

FAVORISER UN RENOUVELLEMENT ÉQUILIBRÉ ET RÉGULIER DE LA POPULATION

La commune du Pertre souhaite maintenir une courbe démographique positive en accueillant de nouveaux ménages et en conservant la population existante.

Cette orientation consiste à :

- **diversifier l'offre en matière de logements** pour mieux répondre aux besoins présents et futurs et encourager l'accueil de jeunes ménages (création de logements collectifs et/ groupés, logements sociaux...)
- **offrir des services et des équipements adaptés à la population actuelle et à l'accueil de nouvelles populations:**
 - extension d'équipements, tels la station d'épuration, le groupe scolaire ou les équipements sportifs
 - réfléchir à la mise en place de services à la population, en liaison notamment avec « Vitré Communauté ».

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET RÉFLÉCHI

Cet engagement se traduit par le respect de divers objectifs:

- **éviter l'urbanisation diffuse et le mitage urbain** en limitant toute nouvelle construction hors de l'enveloppe agglomérée.

L'implantation de nouvelles constructions dans les hameaux sera très limitée et conditionnée par le respect de règles strictes.

- **rechercher de nouveaux secteurs d'urbanisation dans le respect du caractère identitaire architectural et paysager du bourg.**

Ces nouveaux secteurs d'urbanisation s'implanteront en priorité dans la continuité des espaces bâtis du bourg à l'ouest et au sud.

- **favoriser le traitement des lisières bâties existantes et futures.**

Les extensions urbaines nécessitent de nouvelles lisières qu'il sera nécessaire de traiter avec le même souci de qualité que les lisières existantes, afin de valoriser l'image du bourg et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement.

**SOUTENIR ET
DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ
INDUSTRIELLE ET
ARTISANALE**

Le Pertre constitue un pôle d'emploi important.
Le dynamisme de l'économie communale est étroitement lié à l'existence de zones d'activités sur le territoire.

La commune entend donc :

- **maintenir les zones d'activités existantes,**
- **définir de nouvelles surfaces** qui permettront l'accueil de nouvelles activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le choix dans la localisation de ces zones se fera sur la base d'éléments tels que l'accessibilité, la limitation de la mixité habitat/activités...

**MAINTENIR ET
AMÉLIORER LE CADRE DE
VIE DE LA POPULATION**

Cet engagement communal vise à assurer un confort de vie aux habitants et aux visiteurs, afin de promouvoir l'image d'un bourg accueillant et fonctionnel.

Il consiste notamment à :

- **poursuivre l'action entreprise sur les liaisons piétonnes** « inter-quartiers » et vers le centre bourg,

- **requalifier la place Kerléan** afin d'affirmer son rôle au cœur du bourg par des aménagements esthétiques et fonctionnels.

