Département d'Ille-et-Vilaine

LE PERTRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 27 octobre 2022
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES DE LE PERTRE

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (…)»
(extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'expliciter les orientations thématiques mises en place sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communal.
Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et développés.

ORIENTATION THÉMATIQUE « COMMERCE »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique propre au commerce a pour vocation d'exposer la stratégie commerciale de la commune du Pertre en lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré.

Enjeu du commerce sur le territoire du Pertre

La commune recense actuellement une activité commerciale de proximité importante localisée dans son cœur de bourg et tout particulièrement autour de la place de l'église.

Cette implantation dans un périmètre restreint à l'échelle du territoire contribue à créer une dynamique de réseau où la fréquentation d'un commerce est susceptible d'influer sur celle des autres commerces proches. Le maintien de cette dynamique passe par une maîtrise de l'implantation de nouveaux commerces de proximité hors de la centralité urbaine tout en restant en capacité de répondre à une demande plus ponctuelle de création de commerces de plus grande taille pour lesquels l'implantation n'est pas souhaitable ou possible dans le cœur de bourg.

Prise en compte de l'OAP thématique « Commerce »

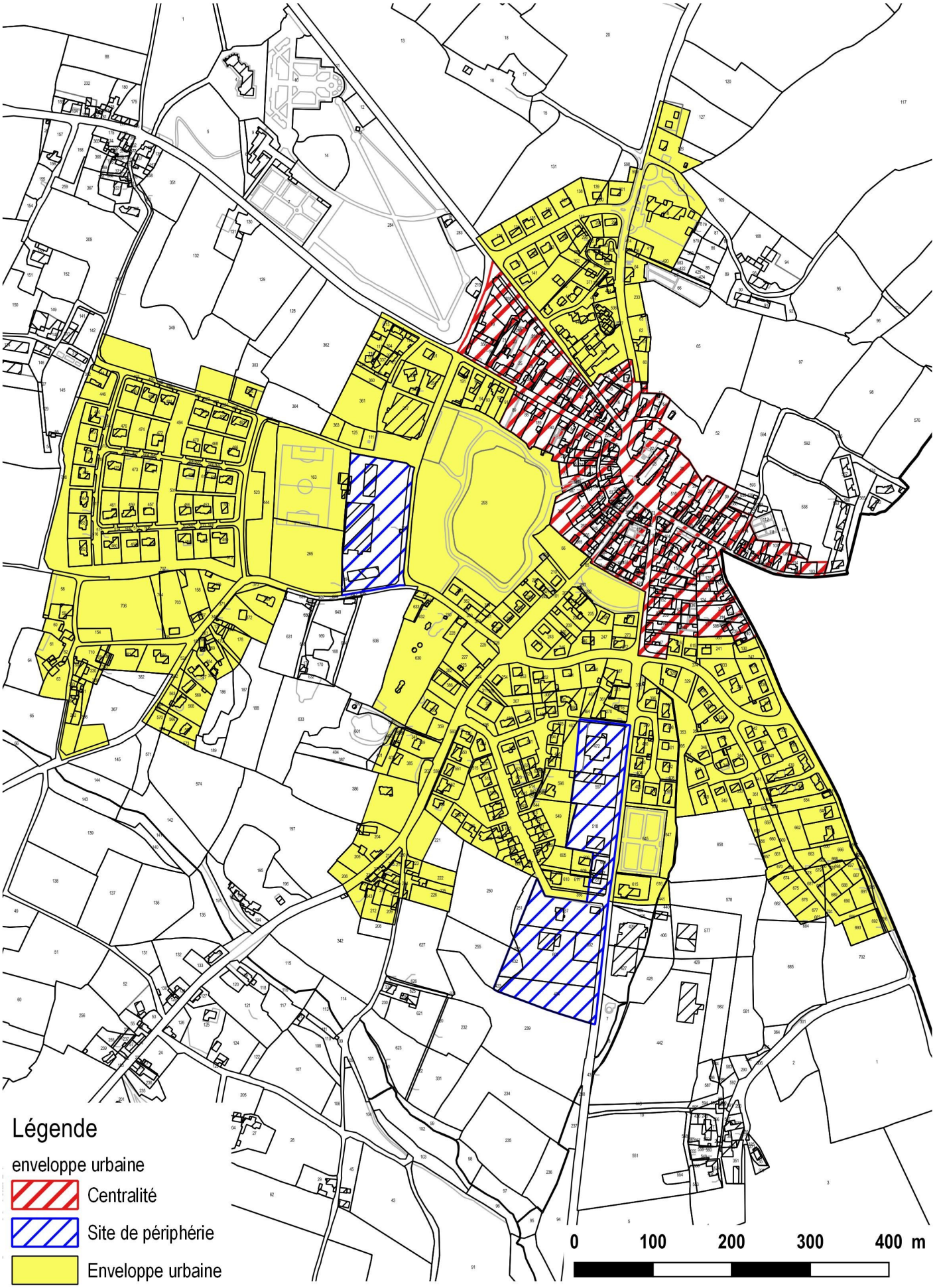
L'OAP thématique doit conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Vitré permettre de délimiter :

- La centralité : secteur de centre villes ou centre-bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité de fonctions urbaines telle que l'habitat, les activités commerciales et équipements,
- Le site de périphérie : site où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.
- L'enveloppe urbaine : tissu urbain continu à partir de la centralité urbaine définie, hors hameaux

La délimitation de ces différents sites est présentée sur la cartographie en page suivante.

Cette cartographie doit servir d'appui à la stratégie commerciale définie dans les orientations décrites ci-après, en complément des règles spécifiques mises en place dans le règlement écrit.

Délimitation des localisations préférentielles pour l'accueil et le maintien des activités commerciales



Orientation n°1 : favoriser l'implantation préférentielle du commerce dans la centralité urbaine

Tout projet à vocation commerciale (vente de biens) devra prioritairement trouver place au sein de la centralité définie sur la cartographie ci-contre.

L'implantation sur un site de périphérie ou dans l'enveloppe urbaine ne sera possible que de manière dérogatoire et s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité en raison :

- soit de l'absence de locaux disponibles dans la centralité ou de leur inadaptation pour l'activité commerciale envisagée,
- soit de l'impossibilité de créer de nouveaux locaux dans la centralité en raison de la morphologie du bâti existant ou de sa surface limitée, du relief accidenté ou de l'absence d'un parcellaire suffisant et disponible pour accueillir le bâtiment commercial.

Dans tous les cas, l'implantation de nouveaux commerces devra se faire dans le respect des conditions (notamment de surface de plancher) définies par le règlement écrit.

L'implantation de nouveaux commerces hors de la centralité, des sites de périphérie et de l'enveloppe urbaine est à proscrire.

Orientation n°2 : améliorer l'accessibilité à la centralité pour en renforcer l'attractivité

Afin de renforcer l'attractivité de la centralité urbaine et de faciliter son accessibilité par les modes actifs de déplacements, la commune veillera, au gré des opportunités, à renforcer le maillage de liaisons douces rayonnant vers la centralité depuis les quartiers d'habitat existants et dans les quartiers à créer (prolongement de liaisons existantes, création de nouvelles liaisons).

Les projets à réaliser devront également prendre en compte les besoins en stationnement générés par l'activité en appréciant toutefois ce besoin au regard du potentiel de stationnement mutualisable existant.

ORIENTATION THÉMATIQUE « MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

L'objectif global de préservation et de reconquête de la trame verte et bleue est affirmé dans les orientations du PADD.
Pour atteindre cet objectif, des outils réglementaires, dédiés ou non, ainsi que des orientations sont déclinés dans la présente OAP afin de cibler au mieux les principes à respecter en fonction des composantes de la trame verte et bleue.

1- Préserver et renforcer les continuités écologiques bocagères
L'ensemble du bocage communal est protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Cette protection doit permettre de garantir la préservation du linéaire bocager dans les années à venir soit en imposant la préservation des haies existantes soit en imposant la reconstitution d'un linéaire équivalent en cas de suppression suivant les conditions fixées au règlement.

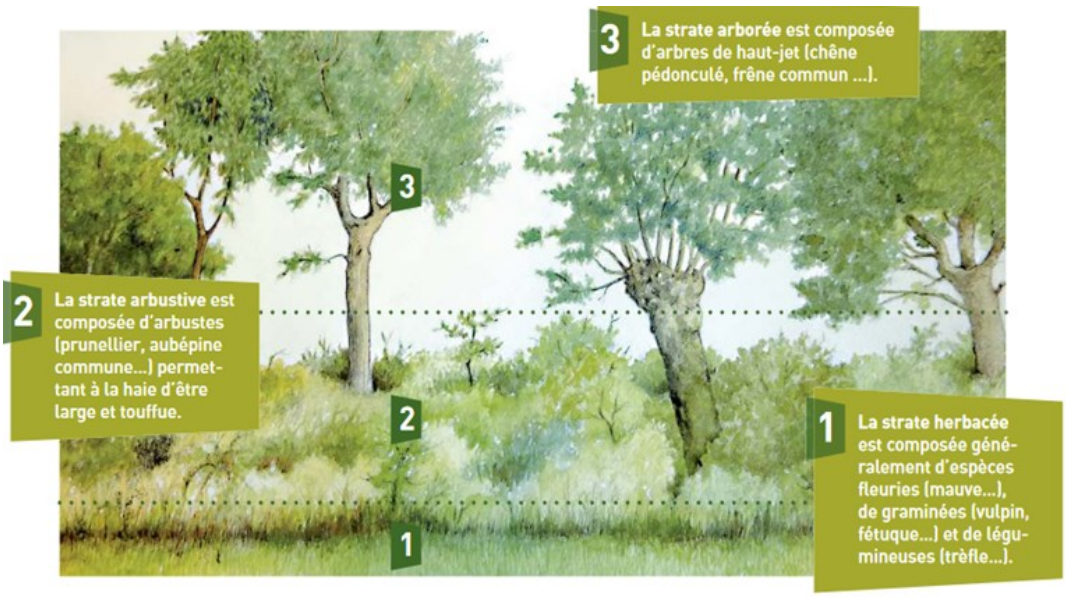
En complément, les principes suivants s'appliquent pour la création de nouvelles haies, la replantation de haies supprimées ou le confortement de haies existantes :

- **Le confortement de la fonctionnalité écologique**

Pour optimiser leurs fonctionnalités les haies doivent :

⇒ Se composer de trois niveaux de peuplement végétal (la strate arborée, la strate arbustive et la strate herbacée)

⇒ Être associées à un talus (freine les écoulements d'eau), un fossé (favorise l'enracinement des arbres verticaux) et une bande enherbée (rôle épurateur).



Type de strate	Essence
Arborée	Aulne Glutineux (uniquement en ripisylve)
	Châtaigner
	Chêne Pédonculé (uniquement si ressource en eau disponible)
	Chêne Sessile
	Hêtre
	Merisier
Arbustive	Alisier Torminal
	Bourdaine
	Buis
	Charme
	Cormier
	Erable Champêtre
	Noisetier sauvage
	Pommier sauvage
	Troene sauvage
	Viorne Obier
Herbacée	Graminées
	Digitales
	Renoncules
	Primevères

Liste des essences locales (liste non exhaustive). Le code couleur présent au sein du tableau transcrit les idées suivantes :
- *En vert les essences principales ou à privilégier*
- *En jaune les essences plus secondaires*

- **Les plantations de haies d'essences locales**

Dans le cadre de plantations de nouvelles haies ou de confortement de haies existantes, les principes suivants devront être respectés :

⇒ Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces et en s'inspirant de la liste exposée ci-contre (liste non exhaustive),

⇒ S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie

⇒ Limiter l'usage d'essences allergènes (thuyas, cyprès, bouleau, platane, etc.)

2- Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité forestiers

Les réservoirs de biodiversité forestiers majeurs du territoire sont classés en zone Nf sur le règlement graphique.

Dans ces secteurs, les principes suivants en faveur des continuités écologiques devront être respectés :

- **L'entretien et la gestion forestière pour limiter la fermeture des milieux forestiers**

Les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplements forestiers conditionnent la qualité mais également la valeur économique des boisements.

Dans les secteurs concernés, la gestion et l'exploitation des boisements seront assurés conformément aux plans simples de gestion mis en place.

Dans les autres boisements, on veillera à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et à procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité du boisement.

Il est en outre recommandé :

⇒ de conserver quelques arbres morts au sol et/ou sur pied afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité (fertilité des sols, garde-manger pour la petite faune, etc.)

⇒ de favoriser le mélange des essences augmentant la résilience de la forêt et diversifiant la faune

⇒ de préserver les milieux naturels associés à la forêt (zones humides, landes, etc.)

- **Le maintien des accès et dessertes indispensables à la gestion forestière**

La conservation des accès et dessertes forestières, outre leur rôle pour l'activité économique, doit permettre de maintenir des milieux ouverts au cœur de la forêt.

- **La perméabilité des clôtures forestières**

Les clôtures forestières susceptibles de rompre les possibilités de déplacement de la faune et donc les continuités écologiques doivent être limitées autant que possible.

Afin de maintenir le continuum forestier, il est recommandé que les clôtures forestières mises en place soient franchissables tant pour la petite que pour la grande faune (par exemple, implantation au-dessus du sol et hauteur limitée).

3- Gérer les milieux aquatiques et humides

Les zones humides et les cours d'eau sont identifiés sur les documents graphiques du PLU.

Outre les mesures de protection définies dans le règlement, les milieux aquatiques et humides doivent prendre en compte les principes de gestion suivants :

- **Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides** (assèchement, des zones humides, écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)

- **L'optimisation des fonctions bio-géochimiques des zones humides**

  Il est recommandé :

  ⇒ de maintenir en herbe les prairies humides en évitant le retournement du sol,

  ⇒ de limiter les apports de fertilisant minéral

  ⇒ de ne pas apporter de pesticides sur les zones humides,

  ⇒ de préserver et restaurer ou créer des haies avec talus en ceinture des zones humides,

  ⇒ de faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES DE LE PERTRE

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (…)»
(extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissent des principes et un programme d'aménagement à respecter.
Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont repérés au règlement graphique de la façon suivante :

- **OAP « Densité » : numérotée D**

Les projets doivent être compatibles avec le programme de logements définis dans le tableau de programmation présenté en page suivante

- **OAP « Aménagement » : numérotée A**

Les projets doivent être compatibles avec les principes et schémas d'aménagement ainsi qu'avec le tableau de programmation présentés dans les pages suivantes.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, *« les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

Cet affichage offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire…),
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échéancier proposé concerne l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (zones UC, UE et 1AU) ainsi que les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zones 2AU).

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) et a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

COURT TERME	pouvant se situer entre 0 et 3 ans.
MOYEN TERME	pouvant se situer entre 3 et 6 ans.
LONG TERME	pouvant se situer à 6 ans et au-delà…

DENOMINATION	TERME PREVISIONNEL
D1	**COURT TERME**
D2	**COURT TERME**
D3	**COURT TERME**
A1 « Route de Mondevert »	**COURT TERME**
A2 « La Foucherie »	**COURT TERME**
A3 (zone 1AUE) « Le Chardonneret »	**MOYEN TERME**
A4 « Route de St-Cyr »	**COURT TERME**
Zone 2AUE « Le Chardonneret »	**LONG TERME**
A5 « Secteur de la Haute Rivière »	**COURT TERME**
2AUA « Secteur de la Haute Rivière »	**MOYEN TERME**

TABLEAU DE PROGRAMMATION

Le tableau ci-dessous détaille les objectifs à rechercher en terme de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP à vocation d'habitat.

- **Pour les OAP densité indicées « D » au plan de zonage (exemple D1),** le tableau définit un nombre et une typologie de logements à respecter pour atteindre les objectifs de renouvellement urbain et de densité au sein des enveloppes urbaines. Compte tenu de leur configuration assez simple, elles ne font pas l'objet de schémas d'aménagement.

- **Pour les OAP aménagement indicées « A » au plan de zonage (exemple A1),** se reporter en complément aux schémas pages suivantes pour connaître les principes, programmes et échéanciers d'aménagement à respecter.

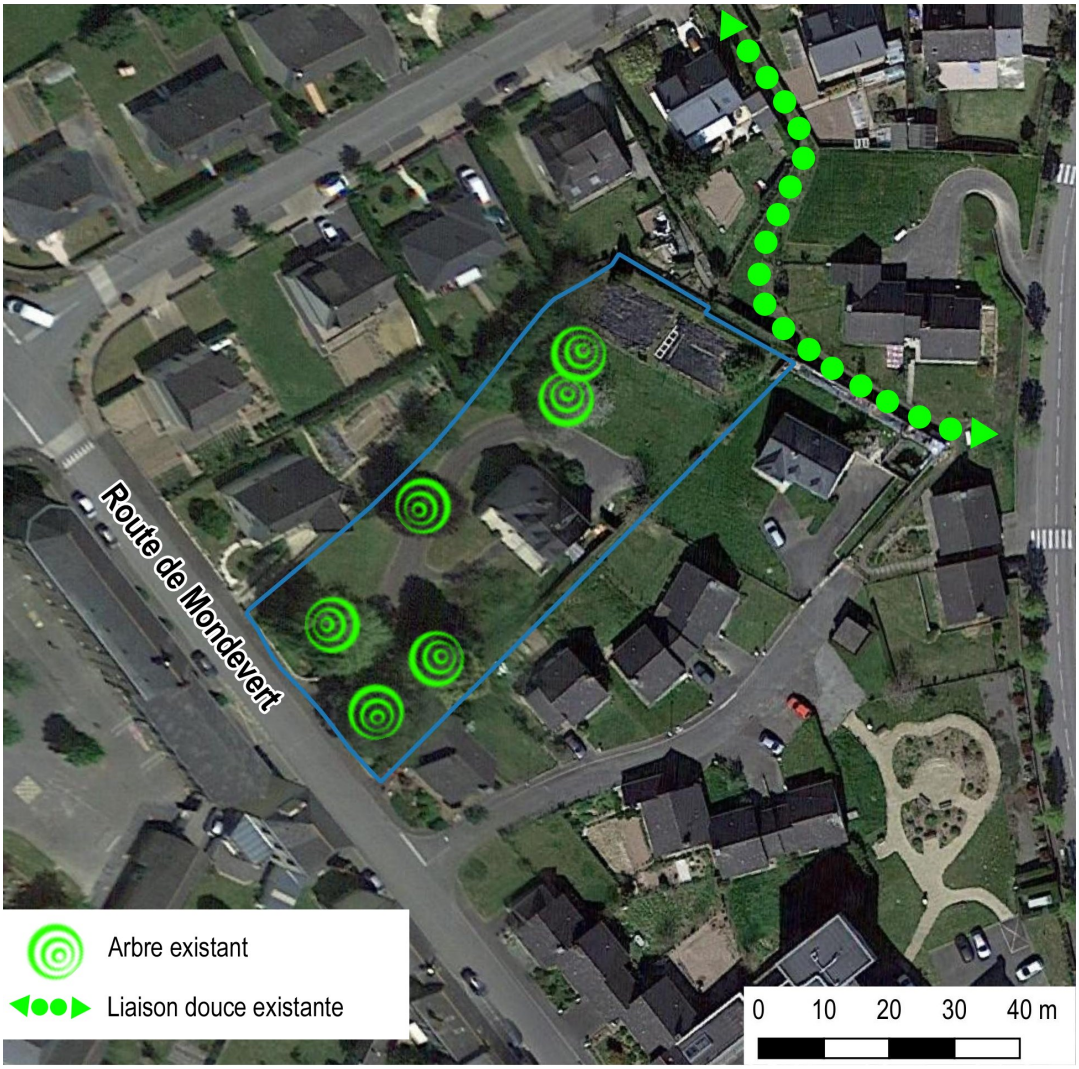
Numéro OAP	Objectifs à atteindre
D1	2 logements adaptés pour personnes âgées
D2	6 logements
D3	2 à 3 logements
A1	5 logements sociaux (+1 logement existant)
A2	15 logements
A3	18 logements
A4	16 logements
A5	Activités

SECTEUR « ROUTE DE MONDEVERT » (A1)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur « Route de Mondevert » constitue une opération de densification d'une large parcelle bâtie et actuellement occupée par un pavillon.
Le site est localisé au cœur d'un secteur d'habitat pavillonnaire, proche du cœur de bourg (environ 200 mètres).

Etat des lieux du secteur « Route de Mondevert »



- **Desserte et déplacements**

Le site est localisé en bordure de la route de Mondevert au sud.
Au nord, une liaison douce existante longe le secteur à urbaniser.

- **Occupation du sol**

Le site est actuellement occupé par un pavillon et son jardin paysagé.
Quelques arbres d'essences horticoles sont plantés dans le jardin.

Superficie : environ 2700m²

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- densifier une parcelle proche du cœur de bourg au cœur d'un secteur d'habitat pavillonnaire,
- organiser la desserte de la zone pour les automobiles et les modes actifs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-après
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

Outre l'habitation existante qui sera conservée, le programme devra permettre la création d'au moins 5 logements sociaux de type individuels et/ou individuels groupés.
Densité à atteindre : entre 20 et 25 logements/ha

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Desserte automobile et piétonne/vélo

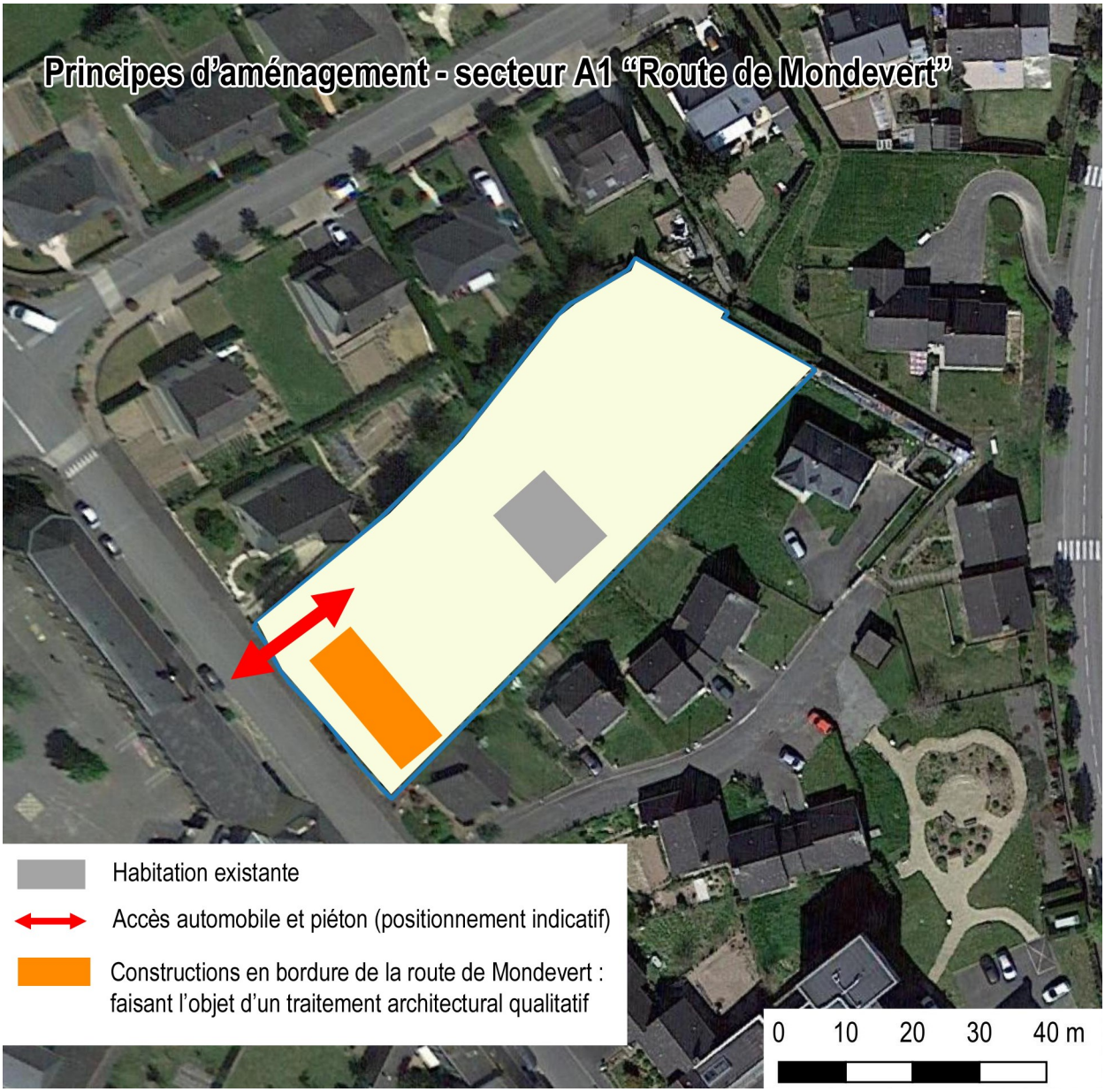
La desserte automobile et piétonne du secteur s'organisera exclusivement depuis la route de Mondevert (rue de la Forêt)

B) Formes urbaines

En bordure de la route de Mondevert, les constructions devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif et permettant d'assurer une homogénéité visuelle depuis l'axe routier (aspect des matériaux, formes architecturales, etc.)

D) Actions en faveur de la nature dans la ville

Les parcelles privatives et les espaces publics devront privilégier au maximum les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.
Les arbres non remis en cause par les constructions et les aménagements qui leur sont liés devront être conservés.


Principes d'aménagement - secteur A1 "Route de Mondevert"
Habitation existante
Accès automobile et piéton (positionnement indicatif)
Constructions en bordure de la route de Mondevert : faisant l'objet d'un traitement architectural qualitatif
0 10 20 30 40 m

SECTEUR « LA FOUCHERIE » (A2)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de la Foucherie est localisé au sud-ouest de l'agglomération du Pertre.
Il constitue une vaste enclave non bâtie localisée au cœur de la trame urbaine pavillonnaire du bourg, entre le lotissement de la Reinerie au nord et un habitat plus diffus organisé autour de la rue de la Foucherie.

Etat des lieux du secteur de la Foucherie

- **Desserte et déplacements**

Le réseau viaire périphérique de la zone est uniquement constitué de la rue de la Foucherie, qui dessert plusieurs habitations existantes du secteur de la Foucherie.
A l'ouest, un chemin existant non carrossable est raccordé au réseau de cheminements pédestres de la commune.
La lisière nord du secteur est longée par une liaison douce aménagée au sein d'une coulée verte, dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement de la Reinerie.

- **Occupation du sol**

Le site est entièrement vierge de toute construction et occupé par une vaste prairie sans usage agricole actuellement.

Le site est partiellement sous maîtrise foncière communale.

- **Paysage**

Le secteur est situé au cœur d'un ensemble urbain pavillonnaire puisque l'essentiel des limites du secteur est formé de parcelles privatives ou d'espaces publics lié à un quartier d'habitat.
Aucune végétation haute n'est présente sur le site. Des alignements d'arbres sont présents dans la coulée verte et nord.
Le site présente une sensibilité paysagère faible.

Superficie : environ 1 ha

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- optimiser le potentiel constructible d'un vide urbain en appliquant les objectifs de densité exprimés dans le P.A.D.D.
- assurer la desserte de la zone en prenant en compte la faiblesse du réseau routier voisin et en la connectant avec les liaisons douces périphériques existantes

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-après
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur peut être réalisé en une ou plusieurs tranches successives.
Cet aménagement doit contribuer à permettre la réalisation minimale de 15 logements de type individuels et/ou individuels groupés sur l'ensemble de la zone.
Densité à atteindre : 15 logements/ha
L'aménagement devra en outre permettre d'offrir une diversité de taille de parcelles.

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Desserte automobile

La desserte automobile s'organisera exclusivement depuis la rue de la Foucherie au sud. La desserte interne de la zone s'organisera depuis une voie en impasse reliée à la rue de la Foucherie.
Une desserte des lots localisés le long de la rue de la Foucherie reste possible.

B) Desserte piétonne/vélo

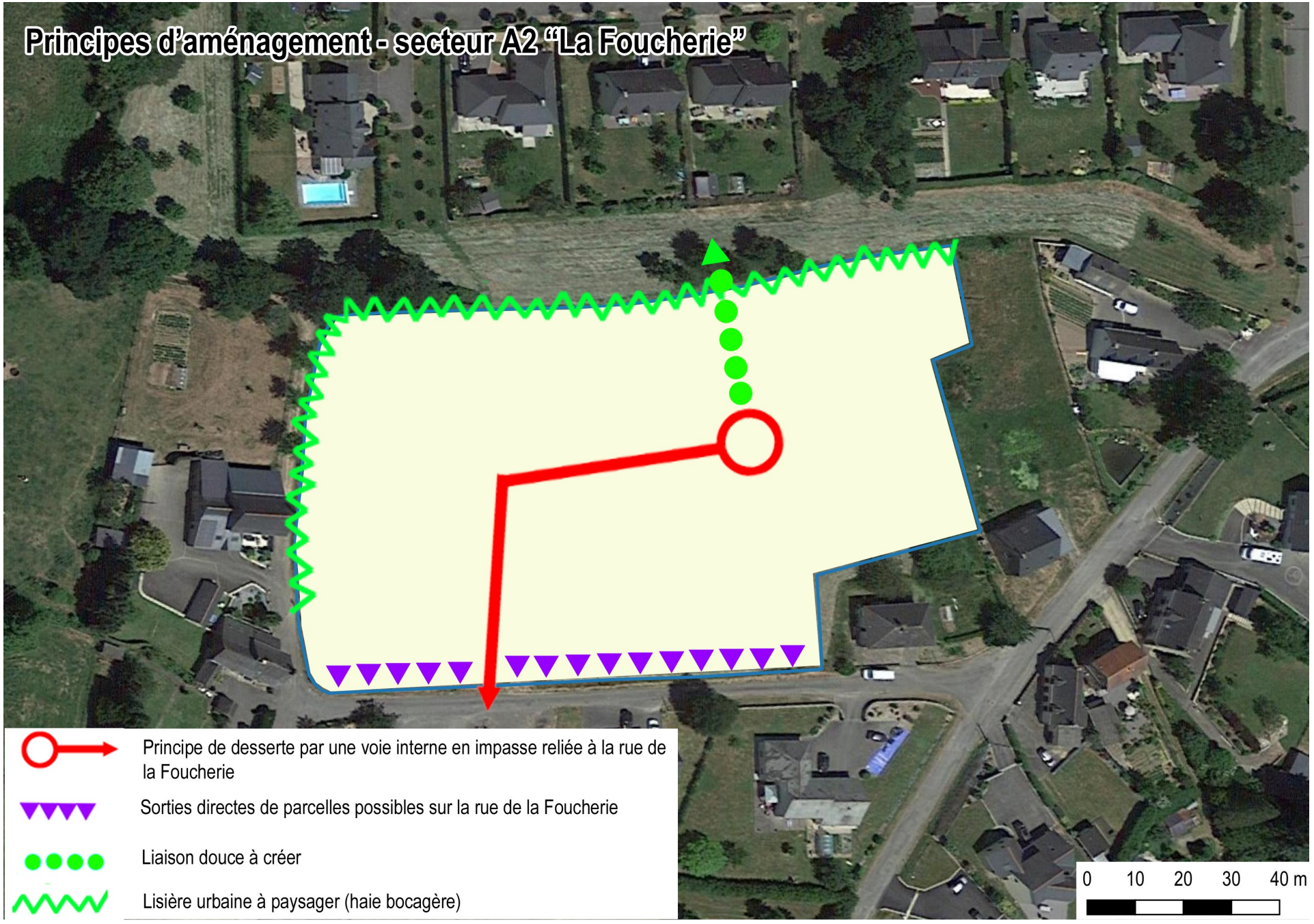
Une liaison douce sera créée afin de relier le quartier à la liaison douce existante au nord du secteur.

C) Actions en faveur de la nature dans la ville

Les parcelles privatives et les espaces publics devront privilégier au maximum les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

La lisière nord et ouest de l'opération devra en outre faire l'objet de la plantation d'une haie bocagère composée d'essences locales et permettant d'assurer le continuum avec la haie existante.

Principes d'aménagement - secteur A2 "La Foucherie"

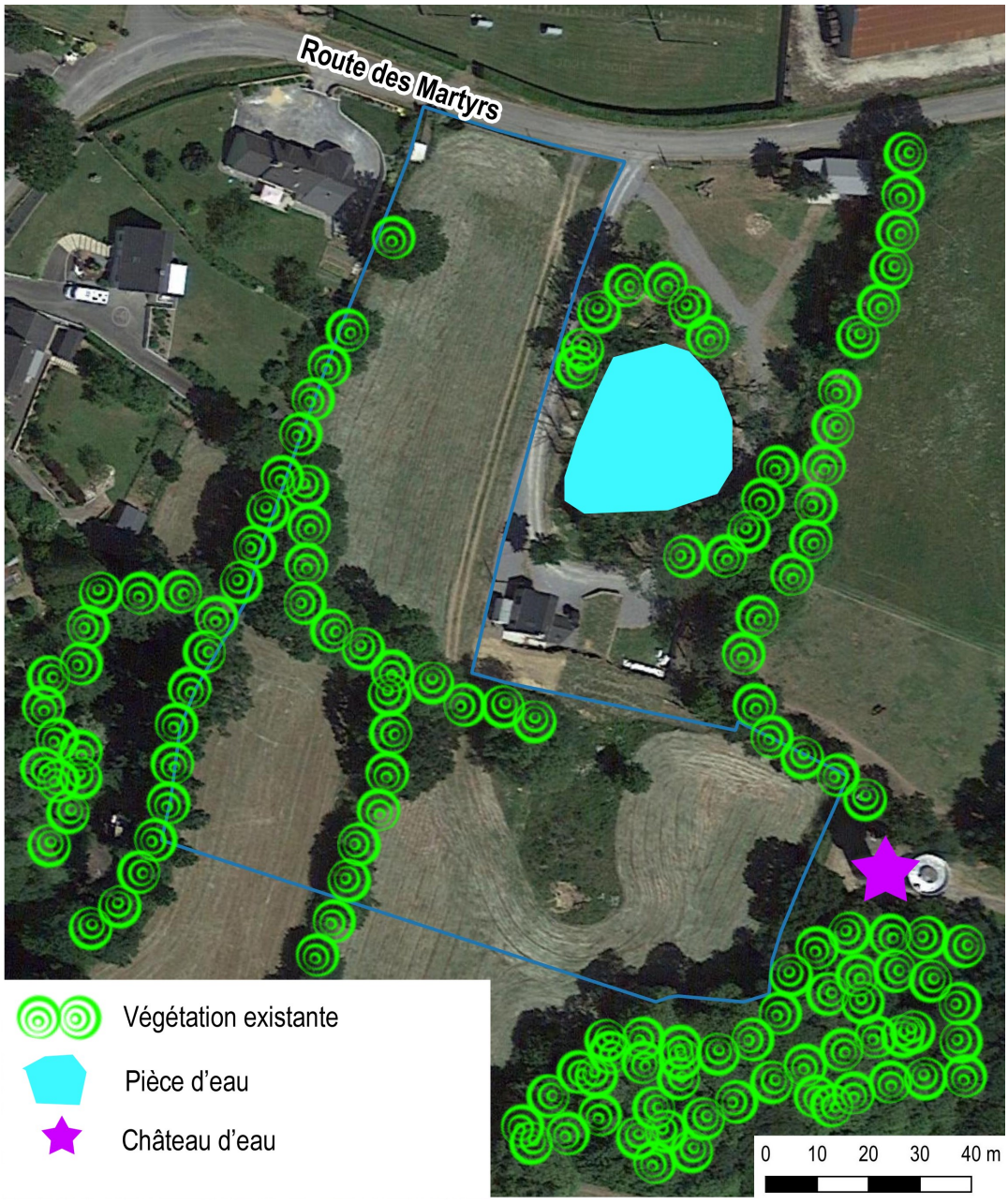


SECTEUR « LE CHARDONNERET » (A3)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Au sud-ouest du bourg, le secteur du Chardonneret s'insère dans la trame urbaine récente du bourg entre un secteur d'habitat pavillonnaire et le camping, face aux terrains de sports et à proximité de la zone de loisirs de l'étang.

Etat des lieux du secteur du Chardonneret



- **Desserte routière et piétonne**

La zone est longée au nord par la rue des Martyrs, le long de laquelle sont situés l'ensemble des réseaux.

- **Occupation du sol**

La zone est actuellement occupée essentiellement par des prairies partiellement valorisées par l'agriculture.
Une portion de la zone est sous maîtrise foncière communale.
La végétation haute est importante en périphérie du secteur (haies, boisements) et quelques haies sont présentes au cœur de la zone.

- **Paysage**

Le secteur est caractérisé par une pente marquée puisqu'il est situé sur un point haut sur lequel a été implanté le château d'eau. Depuis ce point haut, les pentes sont orientées vers le nord (terrain de sport).
Le secteur reste malgré tout peu visible dans le grand paysage puisqu'une importante végétation haute et de qualité est présente en pourtour de la zone (haies et boisement).

Superficie : environ 1 ha

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- concevoir une opération prenant en compte les objectifs de densité exprimés dans le PADD
- profiter de l'important capital végétal présent en périphérie de la zone pour assurer l'intégration de l'opération nouvelle,
- assurer la desserte de l'opération à court terme mais également dans une perspective éventuelle de poursuite de l'urbanisation à long terme vers la zone 2AUE au nord-est voire vers le sud à très long terme.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-après
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur peut être réalisé en une ou plusieurs tranches successives.
Cet aménagement doit contribuer à permettre la réalisation minimale de 18 logements sur l'ensemble de la zone.
Densité à atteindre : 18 logements/ha

L'aménagement devra en outre permettre d'offrir une diversité de formes urbaines (individuels groupés et individuels purs) et de taille de parcelles.

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Desserte de la zone

La desserte automobile s'organisera depuis un accès aménagé sur la route des Martyrs. L'emprise de la voie structurante de desserte devra être adaptée pour prendre en considération son éventuelle poursuite dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2AUE voire d'une urbanisation vers le sud à très long terme.
Cette voie pourra être complétée par un réseau de voies secondaires desservant les constructions si nécessaire.

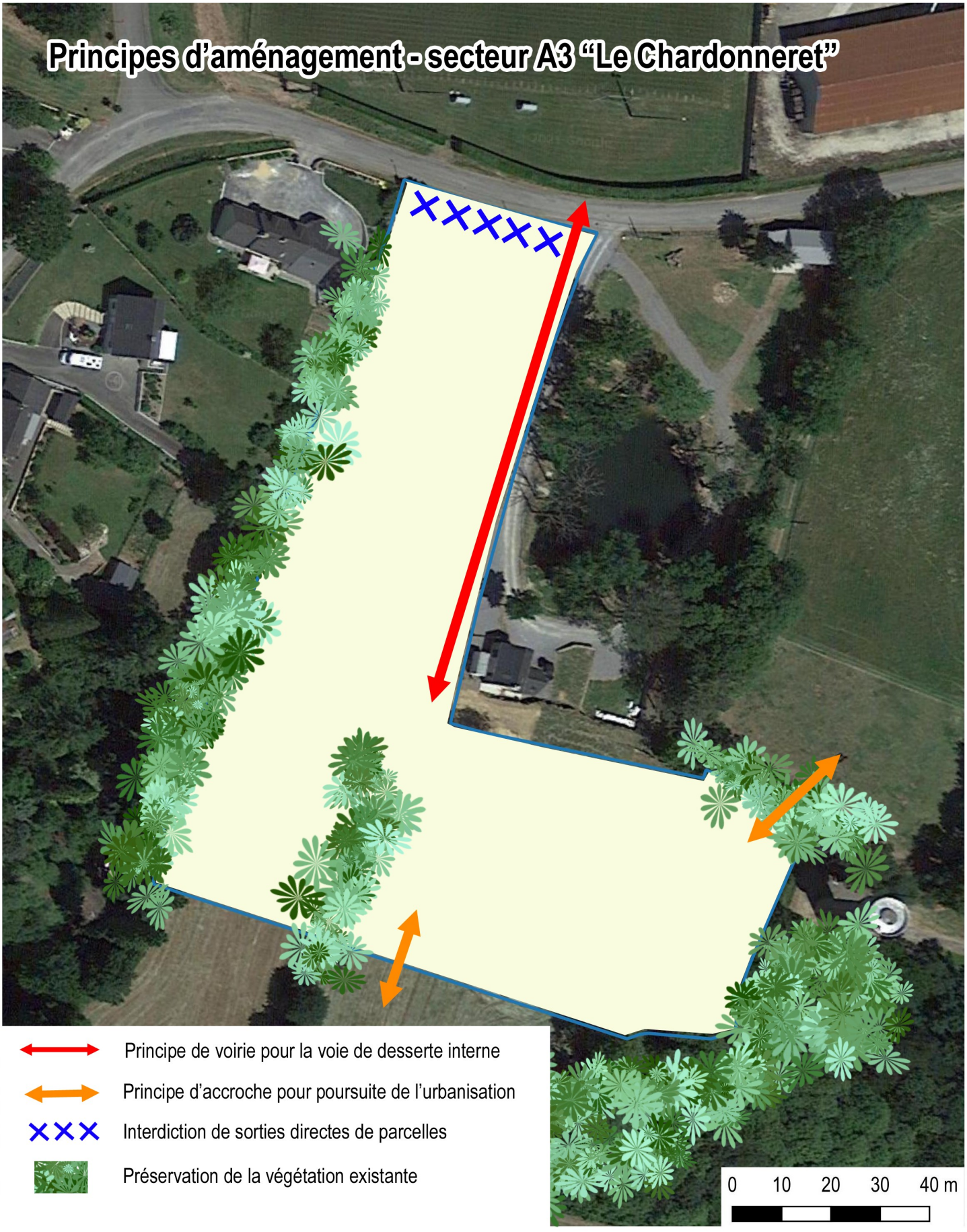
Au nord, considérant la faible visibilité sur la voie, les sorties directes de parcelles sur la rue des Martyrs seront interdites.
Dans une perspective éventuelle de poursuite de l'urbanisation vers le sud et vers le nord-est (zone 2AUE), des accroches de voirie seront préservées.
En complément, des liaisons douces devront être aménagées (en site propre ou en accompagnement des voiries) et permettre d'irriguer le quartier.

B) Composition et intégration paysagère, préservation des continuités écologiques

Les parcelles privatives et les espaces publics devront privilégier au maximum les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Le capital végétal présent en pourtour de la zone sera préservé afin d'assurer l'intégration des constructions localisées sur un point haut du bourg.
A l'intérieur de la zone, la trame végétale existante devra être autant que possible préservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement.

Principes d'aménagement - secteur A3 "Le Chardonneret"

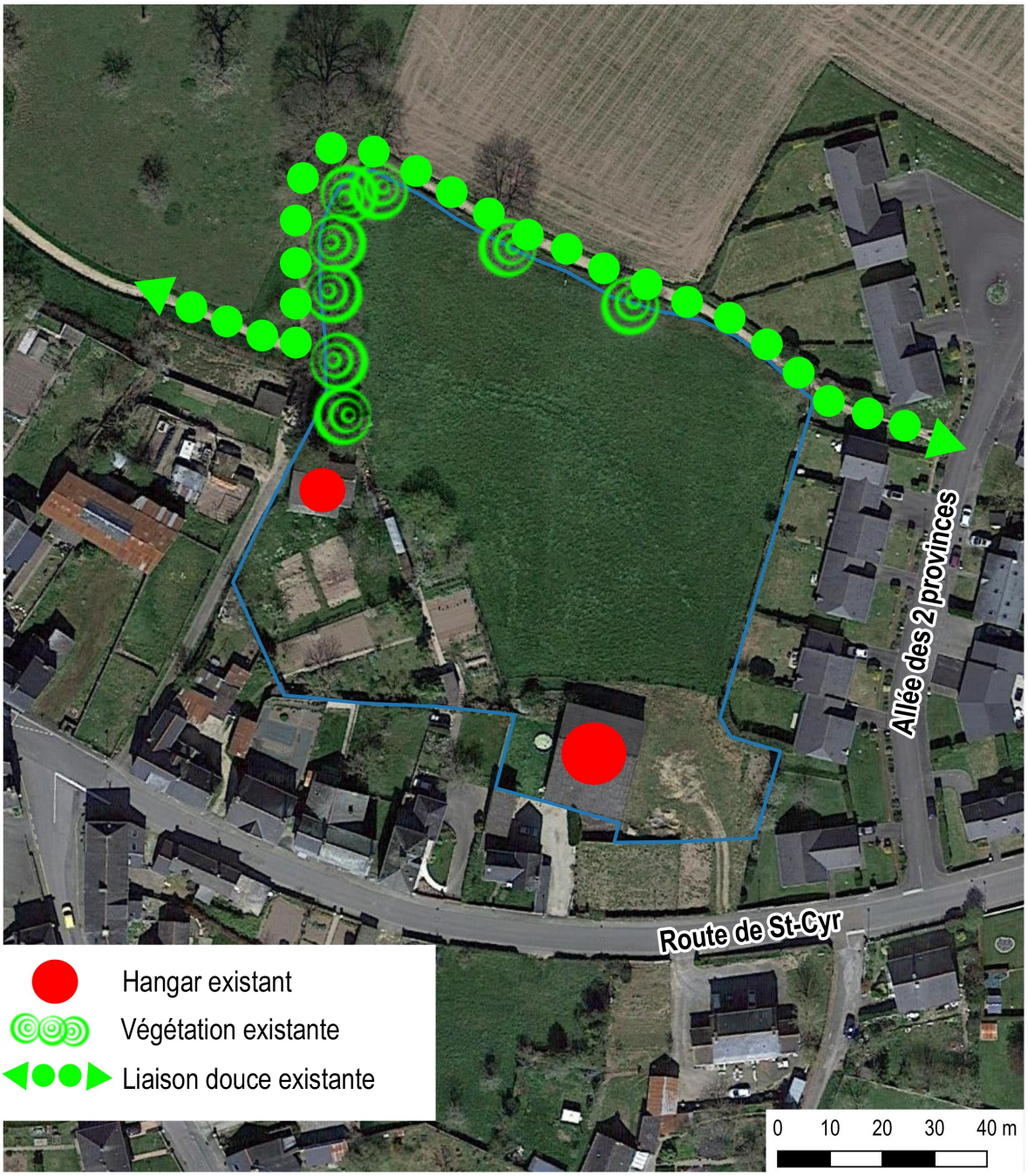


SECTEUR « ROUTE DE ST-CYR » (A4)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Au nord du bourg, le secteur de la route de St-Cyr constitue le dernier secteur d'urbanisation n'étant pas susceptible d'impacter le grand paysage perceptible depuis l'église du Pertre.
Il s'insère en transition entre l'urbanisation dense du cœur de bourg du Pertre et une opération d'habitations individuelles groupées.

Etat des lieux du secteur « Route de St-Cyr »



- **Desserte routière et piétonne**

La zone est longée au sud par la route de St-Cyr.
Au nord, une liaison douce existante permet de relier l'opération de l'allée des 2 Provinces au cœur de bourg, au niveau de la mairie.

- **Occupation du sol**

La zone est actuellement occupée pour une large partie par une prairie sans usage agricole.
Le reste de la parcelle est occupé par un jardin potager et 2 hangars sans intérêt architectural particulier.
La végétation haute est présente uniquement en périphérie nord de la zone, en accompagnement de la liaison douce.

- **Paysage**

De par sa localisation sur les arrières des constructions de la route de St-Cyr, le secteur est peu perceptible dans le paysage communal.

Superficie : environ 0,9 ha

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- concevoir une opération prenant en compte les objectifs de densité exprimés dans le PADD
- prendre en compte la localisation du secteur à proximité du cœur de bourg pour mettre en avant des formes urbaines diversifiées et cohérentes avec l'habitat du bourg et de l'opération voisine
- rattacher le nouveau quartier au réseau de liaisons douces du bourg

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-après
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur peut être réalisé en une ou plusieurs tranches successives.
Cet aménagement doit contribuer à permettre la réalisation minimale de 16 logements sur l'ensemble de la zone.
Densité à atteindre : 18 logements/ha

L'aménagement devra en outre permettre d'offrir une diversité de formes urbaines (individuels groupés et individuels purs) et de taille de parcelles.

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Desserte de la zone

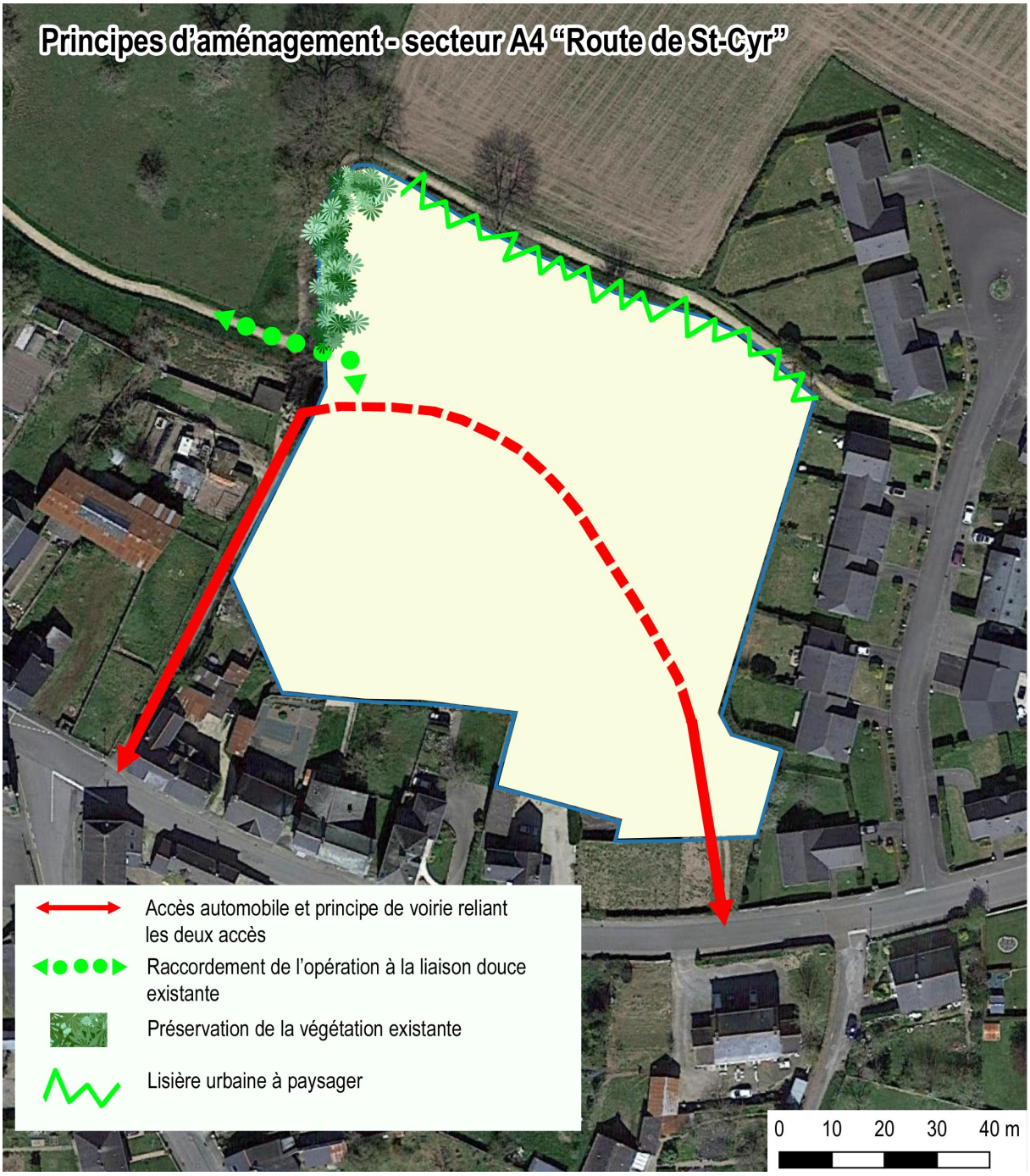
La desserte automobile s'organisera via une voie traversante reliant la route de St-Cyr au niveau des 2 accès matérialisés sur le schéma d'aménagement et faisant l'objet d'emplacement réservés.
Cette voie pourra être complétée par un réseau de voies secondaires desservant les constructions si nécessaire.
Le gabarit et l'emprise des voiries resteront limités et adaptés à la taille de l'opération et au nombre de constructions à desservir.

L'aménagement devra permettre de raccorder l'opération au cheminement doux existant au nord et d'irriguer l'ensemble de l'opération.

B) Composition et intégration paysagère, préservation des continuités écologiques

Les parcelles privatives et les espaces publics devront privilégier au maximum les surfaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

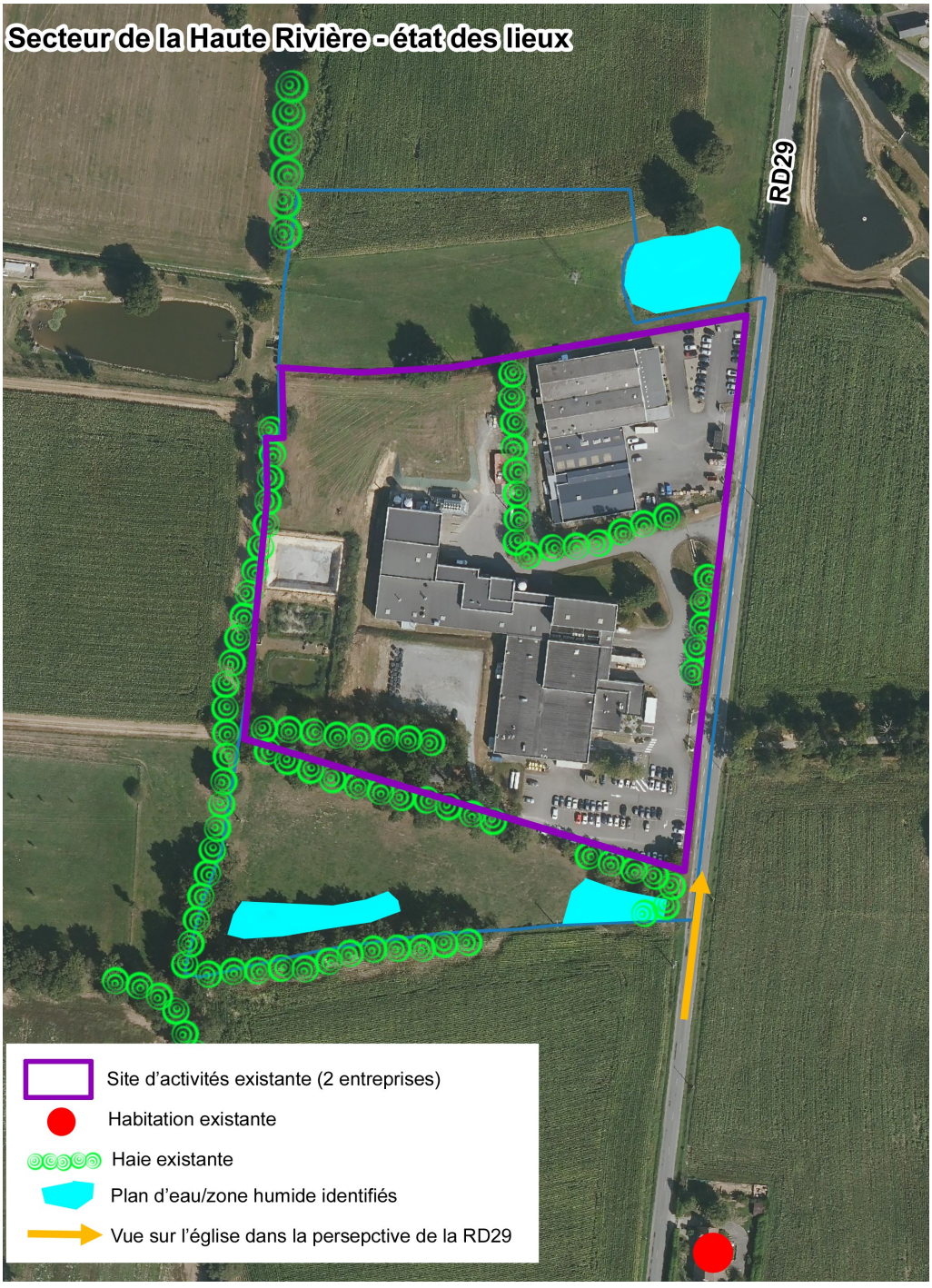
Les haies et arbres existants au nord de la zone seront préservés et confortés par la plantation de nouveaux arbres permettant de former une haie bocagère continue en accompagnement du cheminement doux existant et permettant d'assurer l'intégration de l'opération dans le paysage communal.


Principes d'aménagement - secteur A4 "Route de St-Cyr"
Accès automobile et principe de voirie reliant les deux accès
Raccordement de l'opération à la liaison douce existante
Préservation de la végétation existante
Lisière urbaine à paysager
0 10 20 30 40 m

SECTEUR DE LA HAUTE RIVIÈRE (A5)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la Haute Rivière est destiné à permettre le développement des activités économiques en lisière nord et sud du secteur économique existant en bordure de la RD29 à environ 800 mètres de l'entrée du bourg du Pertre.



- **Desserte et déplacements**

Le site est longé, sur la limite est, par la RD 29 (voie de catégorie D suivant le règlement de voirie départemental d'Ille et Vilaine).

- **Occupation du sol**

Les secteurs d'extension de part et d'autre du site existant sont intégralement à vocation agricole (prairies et cultures céréalières).
Dans le cadre de l'inventaire des zones humides mené sur la commune, 2 petites zones humides ont été identifiées sur le secteur d'extension sud.

- **Paysage**

Le secteur présente une sensibilité paysagère du fait :

- de sa localisation en bordure d'une voie départementale dont le fond de perspective est marqué par le clocher de l'église du Pertre,
- de l'absence de végétation en bordure de la voie départementale qui induit une certaine visibilité sur le site. La présence de haies sur certaines lisières peut permettre de faciliter l'intégration future.

Vue sur le secteur depuis la RD29

Superficie : environ 2 ha (1 ha au nord, 1ha au sud)

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- permettre le développement des entreprises à forte dynamique présentes sur la zone d'activités voisine,
- prendre en compte la sensibilité paysagère du secteur marqué une vue sur l'église dans la perspective de la RD 29,
- protéger les habitations voisines des nuisances potentielles des activités
- organiser les accès pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

Secteur de la Haute Rivière - principes d'aménagement
Site d'activités urbanisé (UA) pouvant être densifié
Site de développement à urbaniser (1AUA)
Marge de recul inconstructible
Prise en compte des zones humides dans l'aménagement
Haie existante à préserver autant que possible
Lisière urbaine à aménager pour intégration des constructions et aménagements
Accès possible depuis le site existant
Transfert d'accès sur la RD29
0
25
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-avant.
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Desserte et accès

- *Pour la portion sud*
  Le secteur sera accessible directement depuis la zone d'activités existante pour permettre le développement de l'entreprise.

- *Pour la portion nord*
  Le secteur pourra être accessible directement depuis la zone d'activités existante ou directement depuis la RD29 dans le cadre d'un transfert de l'accès existant.

B) Intégration paysagère et préservation des continuités écologiques

Afin d'assurer l'intégration paysagère du site, plusieurs dispositifs devront être mis en place dans le cadre de l'urbanisation de la zone :

- les haies existantes en périphérie de la zone devront être préservées autant que possible afin de faciliter l'intégration des constructions et installations à réaliser,
- en lisière du secteur nord, un aménagement paysager devra être réalisé afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements. Cet aménagement paysager prendra la forme d'une haie bocagère mêlant des arbres de haute tige et des plantations arbustives,
- les zones humides identifiées seront préservées conformément aux dispositions du règlement.