Département d'Ille et Vilaine

LE PERTRE

Mairie Le Pertre

LE PERTRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Concertation publique

ECCE TERRA

URBANISME & PAYSAGE

Janvier 2019

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents règlementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

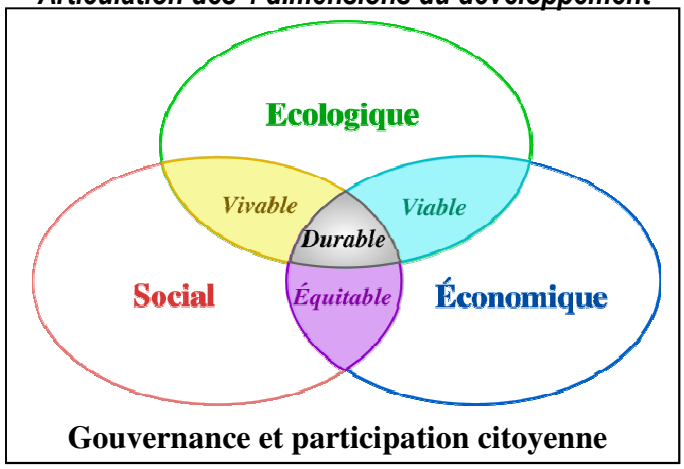
Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 à 15 ans.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée, au processus d'élaboration du projet.

Articulation des 4 dimensions du développement



Il intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme et suivant un principe de compatibilité :

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018,
- les orientations du Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté approuvé en novembre 2016.

Il prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Vitré Communauté adopté le 24 mai 2013.

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

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées**,
- d'**intégrer**, à l'échelle communale, **les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable**,
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 25 janvier 2018.

Rappels juridiques

- **Article L. 151-5 du code de l'urbanisme**

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

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

- **Article L. 101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations exposées ci-après portent sur la politique générale de la commune concernant l'aménagement de son territoire durant les 10 prochaines années.
Elles définissent les grands axes transversaux du projet communal, qui vont guider les choix établis dans les différentes orientations générales thématiques présentées dans les pages suivantes.

AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

Depuis plusieurs décennies, la commune de Le Pertre s'est engagée dans une démarche de développement de son bassin d'emploi et de son niveau d'équipements, commerces et services, qui lui ont permis :

- de modérer la dépendance de sa population vis-à-vis des pôles d'emploi et de services les plus proches (Argentré du Plessis, Vitré),
- de constituer un pôle de vie à l'échelle locale y compris pour de petites communes rurales proches.

Ces éléments ont permis à la commune de conserver un profil attractif et de soutenir une croissance régulière de la population communale depuis le début des années 90, sans pour autant dénaturer les composantes identitaires du territoire et le cadre de vie communal.

Pour les 10 années à venir, la commune souhaite **affirmer un développement global lui permettant de conforter son attractivité et son poids démographique tout en conservant le caractère rural de la commune et le cadre de vie communal.**
Elle souhaite ainsi favoriser la bonne intégration et la participation des nouveaux habitants à la vie communale, en limitant le basculement vers un profil de « cité dortoir ».

Le choix des élus se porte sur :

- un **objectif de création de 130 logements** (13 logements/ an) durant les 10 prochaines années, en cohérence avec les objectifs de production inscrits de la Programme Local de l'Habitat 2016-2022 de Vitré Communauté, qui doivent permettre d'affirmer le statut de « pôle-relais » dont bénéficie Le Pertre dans ce document.
  Ce chiffre intègre une trentaine de logements dits « non démographiques », qui ont pour seul rôle de compenser les impacts démographiques liés au desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages)

- **une croissance démographique inhérente de l'ordre de +1,4% par an**, qui conduira la population communale à atteindre environ 1670 habitants (+240 habitants supplémentaires) à l'horizon 2028.
  Il s'agit d'une croissance plus forte que celle observée durant les 20 dernières années sur le territoire (+0,4% par

an entre 2008 et 2013) mais qui reste compatible avec la capacité actuelle des équipements communaux et le poids économique de la commune.

PLACER LES ENJEUX AGRICOLES, NATURELS ET PAYSAGERS AU CŒUR DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

Le territoire de Le Pertre présente une forte sensibilité du fait :

- d'une activité agricole fortement ancrée sur le territoire avec la présence d'exploitations agricoles, qui contribuent entre autres, par leur action et leur travail, à la valorisation des paysages et à la préservation de la biodiversité,
- de la présence de milieux naturels remarquables au premier rang desquels la forêt du Pertre couvrant une large partie nord de la commune,
- de la qualité et la diversité des paysages ruraux avec la présence d'un plateau bocager, qui offre des vues larges et panoramiques sur le grand paysage,
- de la présence d'éléments patrimoniaux de grande qualité tant dans le bourg qu'en campagne parmi lesquels un monument historique.

Cette sensibilité sert de support à l'identité de la commune.
A ce titre, elle constitue donc une composante à part entière du projet de la commune et sert de guide et de cadre aux choix de développement des élus notamment en périphérie du bourg.

RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE BOURG EN MAÎTRISANT L'ÉTALEMENT URBAIN

Le bourg de Le Pertre est le cœur de la vie communale puisqu'il accueille l'essentiel des équipements, services et commerces de la commune, qui sont les principaux pôles d'attractivité de la commune (secteur susceptible de générer des besoins de déplacements quotidiens).
Le confortement de l'habitat dans le bourg permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de faciliter le recours aux déplacements doux pour y accéder.

Ce développement doit toutefois s'envisager au travers d'une démarche permettant de mieux maîtriser le phénomène d'étalement urbain afin de préserver autant que possible les terres agricoles et les milieux naturels du territoire.
Pour y parvenir, l'action du P.L.U. se concentre sur :

- *un objectif de reconquête du parc de logements vacants*
  La commune de Le Pertre a connu une progression sensible de son parc de logements vacants durant les 15 dernières années. La reconquête d'une partie de ce parc doit être un objectif dans les années à venir pour ne pas risquer de voir le bâti se détériorer et nuire ainsi à l'image de la commune.

Les élus définissent ainsi un objectif de reprise de 13 logements vacants durant les 10 prochaines années permettant au parc de logements vacants de répondre partiellement aux besoins en logements de la commune et de revenir à une proportion « normale » (entre 4% et 6% du parc global de logements).

- *un objectif de densification des espaces déjà urbanisés du bourg*
  La réponse aux besoins en logements de la commune s'appuie également sur un confortement de l'habitat à l'intérieur de la zone agglomérée, dans des secteurs présentant peu ou pas d'enjeu agricole, naturel ou paysager et non soumis à des risques ou nuisances.
  Ce principe de densification est également étendu aux hameaux proches du bourg et desservis par le réseau d'assainissement collectif (le Pâtis Vert, les Quatre Croix, Les Bas Poiriers, la Touche Godet).
  Le potentiel offert par ces « vides urbains » ou « dents creuses » permettrait d'accueillir à terme une trentaine de nouveaux logements. Afin de garantir l'effectivité de cette densification, certains secteurs pourront nécessiter la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, pour cadrer leur urbanisation.

- *une urbanisation en continuité immédiate du bourg.*
  Ce développement est adapté aux besoins en logements complémentaires de la commune et intègre un objectif de densité de 15 logements/ha apprécié à l'échelle de l'ensemble du projet d'habitat, cette densité ne pouvant, dans tous les cas, être inférieure à 12 logements par hectare dans les nouveaux quartiers à créer.
  Au regard des importants enjeux patrimoniaux et paysagers existants en périphérie nord du bourg, les élus s'orientent vers un développement principalement concentré au sud-ouest de l'agglomération, dans le secteur de la Foucherie, en tenant compte sur ce secteur de la présence d'un relief marqué.
  Au nord, le développement restera limité à un petit secteur, en continuité du cœur de bourg et peu visible depuis le promontoire de l'église.

Au final, la limitation de l'étalement urbain permettra :
- d'assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- de maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements,
- de rationnaliser l'usage des réseaux existants.

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION DE L'HABITAT EN CAMPAGNE

Hors du bourg et de sa périphérie, les enjeux agricoles, naturels et paysagers forts nécessitent de maîtriser toute forme de développement et d'exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole.
Pour autant, l'habitat non agricole encore très présent en campagne peut nécessiter certaines adaptations destinées à prendre en compte l'évolution de la vie de leurs habitants.
Pour cela et en conformité avec les possibilités offertes par la loi, le P.L.U. autorise :

- l'évolution de l'habitat existant (aménagement, réfection, extension, etc.),
- sous conditions, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.

PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le P.L.U. affirme la prise en compte des risques et nuisances identifiés sur le territoire de la commune :

- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible) en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,
- le risque sismique (aléa faible) en garantissant l'information sur les normes parasismiques s'imposant à certaines catégories de bâtiments,
- le risque tempête-tornade-orage
- le risque « feux de forêt » en excluant l'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs boisés et en préservant des espaces-tampons non constructibles en lisière de forêt,
- le risque lié à la présence d'un établissement SEVESO (entreprise Hydrachim) sur le territoire et dans un secteur relativement proche de zones habitées, en maintenant la zone-tampon non constructible à l'est de l'entreprise et en maitrisant le développement de l'entreprise sur le site actuel,
- le risque de « transports de matières dangereuses » lié à la présence de la ligne à grande vitesse sur le territoire, qui peut être utilisé pour le transports de matières dangereuses et nécessite de maitriser l'urbanisation sur ces abords immédiats,
- les nuisances sonores liées au trafic de la RN 157 et à la LGV, qui affectent toutefois peu la population puisqu'elles longent ou traversent le territoire à l'écart de zones densément habitées,
- le risque de rupture de digues au niveau des étangs de la Mauxonnière (au sud de la commune, dans un secteur peu urbanisé) et de Pontceau (dans le bourg et susceptible de concerner plusieurs secteurs habités).

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue une problématique de premier plan .
Dans le projet communal, cette problématique est appréciée suivant un double axe :

- une activité économique à développer,
- une activité à protéger.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions règlementaires favorables à leur développement et maitriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique.
Ainsi, le P.L.U. garantit :

- la protection des espaces à vocation biologique, agronomique et économique, qui constituent l'outil de travail des entreprises agricoles,
- la préservation des capacités de développement de chaque exploitation du territoire,
- la recherche, autant que possible, de solutions tendant à réduire l'étalement urbain sur des espaces à vocation agricole (densification et mutation des espaces intra-urbains, reconquête d'une partie du parc de logements vacants, confortement de la densité de logements par hectare, exclusion du confortement de l'habitat en campagne hors éventuel changement de destination)
- un dimensionnement de l'extension sur les espaces agricoles adapté aux besoins de développement de la commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles,

PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS / PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le territoire de Le Pertre recense un secteur naturel et écologique de grande qualité : la forêt du Pertre, identifiée comme réservoir de biodiversité majeur dans le cadre du SCOT du Pays de Vitré et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne et intégrée dans un périmètre environnemental (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique - ZNIEFF).
Cet ensemble, qui couvre un tiers du territoire communal au nord est à préserver tant pour son intérêt écologique et de biodiversité que pour son intérêt paysager.
Le projet s'attache donc à définir un zonage et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de de ce réservoir de biodiversité remarquable tout en prenant en compte les besoins liés à l'exploitation forestière.
Ce zonage de protection permettra par ailleurs d'assurer la préservation de la qualité de l'eau captée pour l'alimentation en eau potable dans le cadre des drains de la forêt du Pertre.

LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Plus largement, la qualité écologique du territoire tient également à la présence de nombreux éléments participant à la Trame Verte et Bleue.
La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats et la perte de biodiversité inhérente.

Sur Le Pertre, la Trame Verte et Bleue intègre :

- au titre de la sous-trame aquatique et des milieux humides (tram bleue) :
  - l'ensemble des cours d'eau du territoire, rattachés au bassin versant de la Seiche au sud, celui de la Vilaine Amont au nord et celui de l'Oudon à l'est,
  - les zones humides fonctionnelles identifiées sur la commune et notamment celles qui accompagnent les cours d'eau,

- au titre de la sous-trame boisée et bocagère (trame verte) :
  - la forêt du Pertre, en qualité de réservoir régional de biodiversité,

- les autres boisements d'intérêt écologique du plateau dont le bois Clermont et le bois de la Bigauderie mais également les autres petits boisements du territoire qui peuvent constituer des espaces-refuges pour la faune et dont la faible superficie fait peser un risque plus important sur leur conservation,
- la ripisylve (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau),
- sur le plateau, le réseau de haies bocagères, qui peuvent servir d'appui et faciliter les déplacements de la faune avec les réservoirs de biodiversité limitrophes mais également présenter un intérêt paysager. Les élus font ainsi le choix de protéger :

- l'ensemble des haies plantées ou renforcées dans le cadre des travaux connexes de la LGV,
- les haies accompagnant les itinéraires pédestres du territoire,
- les haies d'intérêt paysager contribuant à l'intégration des lisières bâties du bourg mais également des hameaux depuis les points hauts offrant des vues sur le grand paysage.

Pour chaque élément composant la Trame Verte et Bleue, le P.L.U. met en place des outils règlementaires adaptés et à même d'assurer la préservation de ces espaces, milieux et éléments tout en intégrant les autres enjeux agricoles, économiques, paysagers, de loisirs, etc. qui peuvent les concerner.

PAYSAGES

VALORISER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

La qualité et l'identité paysagère de la commune tient à sa localisation à l'articulation de deux unités paysagères à l'identité forte et qui présentent des caractéristiques paysagères complémentaires bien que différentes :

- la forêt du Pertre, ensemble forestier de grande qualité au paysage fermé,
- le plateau agricole vallonné et bocager, marqué par son homogénéité paysagère mais qui offre une variété d'ambiances (plus ou moins fermées suivant la densité bocagère) et des points de vue remarquables sur le grand paysage depuis les points hauts.

Cette qualité paysagère contribue à l'identité de la commune, à la qualité de son cadre de vie et participe à son attractivité touristique.

Pour ces raisons, les élus souhaitent pouvoir profiter des outils mis à leur disposition pour intégrer la dimension paysagère dans le projet communal et ainsi :

- protéger les éléments de paysage, qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcer par ce biais la structure paysagère du territoire.

- favoriser les actions permettant de préserver les points de vue les plus remarquables :
  - depuis le promontoire de l'église vers le nord,
  - aux abords du château de Bel-Air et de son parc, ensemble patrimonial remarquable de la commune,
  - sur le grand paysage depuis les points hauts du plateau notamment dans le secteur de Bellevue, de la Foucaudière et du Bas Clermont.

- engager une réflexion et mettre en œuvre des actions et mesures permettant, dans un souci d'intégration, de dessiner ou redessiner les lisières urbaines en tenant notamment compte des projets futurs de développement à vocation d'habitat ou économique et de leur sensibilité dans le paysage.

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX BÂTIS DU TERRITOIRE

La commune recense actuellement un ensemble protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques et des sites classés (château de Bel-Air et son parc).
Au-delà de ce patrimoine majeur, l'inventaire communal fait également état d'un patrimoine bâti intéressant composé soit d'ensembles bâtis présentant une grande homogénéité architecturale et urbaine soit d'éléments bâtis isolés, témoins de l'histoire de la commune et de son évolution.

Afin de garantir la préservation de ce patrimoine bâti, le P.L.U. :

- assure la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la structure historique du centre-bourg par la préservation des formes urbaines existantes et en prenant en compte le projet de requalification de la place de l'église en lien avec la création du nouveau pôle commercial et de services.

- définit des mesures de protection devant permettre d'encadrer l'évolution des éléments bâtis et paysagers les plus remarquables du territoire (pavillon de chasse du Châtelier, manoir et chapelle de la Ranconnerie, manoir et nouveau logis de la Marche, chapelles St-Joseph et St-Léonard).

- encourage leur valorisation (changement de destination), et par là-même leur préservation, dans un cadre agricole ou extra-agricole, dès lors que, dans ce dernier cas, cette valorisation n'est notamment pas susceptible de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles.

- rappelle les règles applicables sur les secteurs identifiés comme pouvant présenter un intérêt archéologique.

HABITAT

GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENT POUR TOUS SUR LE TERRITOIRE

Pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, le projet communal doit programmer une moyenne de **création de 13 logements annuels** sur le territoire communal (soit 130 logement sur la période 2018-2028).
D'une manière générale, les opérations d'habitat devront favoriser le parcours résidentiel des populations en assurant une diversité dans l'offre en logements tant au niveau de la typologie de logements (habitat individuel groupé ou non, etc.) qu'au niveau de la variété de taille de parcelles ou qu'au niveau de la mixité sociale.
Cette diversité devra prendre en compte la réalité de la demande et les besoins de la commune.

FAVORISER LA CRÉATION D'UN HABITAT DURABLE ÉCONOME EN ÉNERGIE

Le P.L.U. encourage la création d'un habitat durable sur le territoire et permettant de limiter la part de l'énergie dans les charges des foyers pertrais.
Afin de garantir la mise en œuvre d'un habitat durable sur le territoire et performant en termes énergétiques, urbains et environnementaux, le P.L.U. doit :

- sensibiliser à la rénovation thermique du parc ancien et à la création de logements neufs plus économes en énergie,
- faciliter la mise en œuvre de projets mettant en avant la production d'énergies à partir de sources renouvelables à l'échelle de chaque construction ou des quartiers.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Comme exposé auparavant, le développement de l'activité agricole passe par :

- une préservation des terres agricoles et de ce fait par une maîtrise du phénomène d'étalement urbain,
- une maitrise de la cohabitation entre les activités agricoles et l'habitat non agricole, source de potentiel de conflits de voisinage.

La pérennité de l'économie agricole doit également passer par le confortement des exploitations agricoles et de leurs capacités de développement.
Pour cela, le P.L.U. définit une base règlementaire à même de permettre :

- la réalisation de nouveaux bâtiments ou installations à usage agricole,
- la diversification de l'économie agricole (agrotourisme, commercialisation des produits agricoles…).

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE L'EXPLOITATION FORESTIÈRE

Au nord du territoire, la forêt du Pertre constitue un ensemble forestier dont l'intérêt environnemental a été démontré mais qui possède également un potentiel économique non négligeable dans le cadre de l'exploitation forestière.
Dans un souci d'équilibre, le P.L.U. doit donc assurer la protection de cet ensemble naturel et paysager majeur tout en ne faisant pas obstacle à une valorisation économique du bois.
Le P.L.U. évite notamment de mettre en place une réglementation restrictive sur cet ensemble forestier, qui bénéficie d'ores et déjà de mesures de protection et de gestion durable (plan simple de gestion)

AFFIRMER LE BOURG COMME PRINCIPAL PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Les commerces de proximité constituent indéniablement un atout pour la vie locale et son dynamisme. La création programmée d'un nouveau pôle commercial et de services dans le cœur de bourg va indéniablement permettre d'en renforcer la visibilité et l'attractivité.

La pérennité et le confortement de ce réseau de commerces et de services sont des enjeux majeurs pour l'avenir dans une commune où les élus souhaitent placer la qualité du cadre de vie au cœur du

projet urbain.
Pour maintenir cette dynamique, il est indispensable de conserver une proximité entre les commerces et leur potentiel de clientèle. Il est donc décidé de limiter les risques de dispersion commerciale sur le territoire et de conforter le commerce de proximité dans le bourg au plus près des zones d'habitat actuelles et futures.
Cette action est complétée par la volonté des élus de mettre en place un droit de préemption commercial sur les fonds de commerces dans le cœur de bourg.

La pérennité de l'activité commerciale passe également par le maintien et le renforcement des conditions d'accès aux commerces notamment pour les déplacements doux.
L'offre actuelle en stationnement dans ou près du cœur de bourg, sera également préservée et confortée dans le cadre du réaménagement de la place de l'église.

MAINTENIR DES CAPACITÉS D'ACCUEIL POUR LES NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune de Le Pertre est caractérisée par un tissu artisanal et industriel important et en développement constant depuis plusieurs années. Ceci permet à la commune de constituer un pôle d'emploi local, qui attire quotidiennement des résidents extérieurs sur son territoire.
Le renforcement du bassin d'emploi communal doit se poursuivre dans les années à venir en maintenant des capacités d'accueil et de développement pour les entreprises existantes et pour de nouvelles activités.

Ces capacités d'accueil et leur localisation doivent être adaptées suivant l'importance et les besoins de chaque activité.
Les sites d'accueil retenus pour les activités économiques (artisanales et industrielles) sont :

- **le bourg de Le Pertre** pour les nouvelles activités artisanales ou de services compatibles avec la proximité de zones habitées (ne générant pas de nuisances) tout en laissant des possibilités de développement pour les activités existantes (y compris la menuiserie implantée près de la zone de l'étang),

- **les secteurs d'activités de la route de St-Poix,** qui accueillent aujourd'hui les entreprises les plus importantes du territoire et sont intégrés dans l'armature économique du Pays de Vitré en qualité de « parcs d'activités de proximité ».
  Pour ces secteurs, le P.L.U. prévoit :
  - *au niveau du site de la Haute Rivière*, la dynamique de développement des entreprises présentes nécessite de prévoir des surfaces de développement dont la superficie et la localisation sont établies en concertation avec les entreprises et en cohérence avec leurs besoins. Un

potentiel d'extension de la zone existante est ainsi prévue vers le sud du site existant. Considérant le paysage ouvert dans lequel s'insère cette zone d'extension, le P.L.U. prévoira un dispositif d'intégration paysagère des constructions futures.

- *en entrée sud du bourg*, considérant la proximité des zones habitées, le potentiel d'extension sera limité en surface.

Cette proximité justifie également de maîtriser, sur ce site, le développement de l'entreprise Hydrachim, dont le statut SEVESO doit être pris en compte pour protéger les populations riveraines. La zone-tampon existante à l'est de l'entreprise sera à ce titre, maintenue.

- **le secteur d'activités du Breil**

  En bordure de la route de la Gravelle, le P.L.U. reconduit le site d'activités inscrit dans le P.L.U. approuvé en 2007, qui doit permettre de répondre aux besoins d'entreprises souhaitant profiter d'une accessibilité aisée vers la RN157/ A81 et/ou nécessitant d'être implantées à l'écart de zones habitées pour des raisons liés aux nuisances ou au risque qu'elles peuvent générer.

CONFORTER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

Le P.L.U. encourage le développement d'une économie touristique sur le territoire de la commune, qui s'appuie sur les caractéristiques patrimoniales remarquables du territoire (paysage, patrimoine bâti, espaces naturels…).

Sur ce point, le document d'urbanisme communal :

- prend en compte les projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts,
- permet le renforcement de l'offre d'hébergements à vocation touristique menée dans le cadre d'une valorisation du bâti d'intérêt localisé sur le territoire de la commune,
- prendre en compte les projets d'évolution du camping municipal dont l'avenir reste incertain.

EQUIPEMENTS ET LOISIRS

MAINTENIR LA CONVIVIALITÉ AUTOUR DES ESPACES DE LOISIRS DU BOURG

Au cœur de l'agglomération, la zone de l'étang constitue une enclave singulière, espace d'aération et de convivialité à proximité immédiate du cœur de bourg et en connexion directe avec les nouveaux quartiers d'habitat à l'ouest.
Au sud, la zone-tampon entre la zone d'activités de la route de St-Poix et le nouveau lotissement de la Touche Godet a fait l'objet d'une valorisation paysagère destinée à permettre son appropriation par la population.
Le P.L.U. affirme la vocation de loisirs de ces deux secteurs dont le rayonnement concerne l'ensemble du bourg et qui favorise les rencontres et la convivialité.

A une échelle plus réduite et dans un souci de proximité immédiate, d'autres espaces de convivialité (places, espaces verts, aires de jeux, etc.) pourront être créés dans le cadre des nouvelles opérations urbaines.

PRÉSERVER ET RENFORCER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL EN COHÉRENCE AVEC L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le taux d'équipement actuel de la commune est relativement important au regard de son poids démographique et permet à la commune de constituer un véritable pôle de vie pour la population communale mais également pour celles de communes proches.
Ce taux d'équipement apparaît en outre compatible avec les objectifs démographiques définis sur la commune pour les 10 prochaines années.

Dans le cadre du développement urbain et démographique envisagé, il est toutefois indispensable d'anticiper du futurs besoins et de permettre une évolution, une adaptation et un renforcement des équipements publics de la commune :

- le confortement des équipements dans le bourg pour en renforcer la centralité. A ce titre, le P.L.U. reconnaît la vocation multifonctionnelle du bourg susceptible d'accueillir, outre de l'habitat, des commerces, services, équipements et activités.
- le maintien de possibilités de développement pour les équipements scolaires, périscolaires et sportifs si de nouveaux besoins apparaissaient dans les années à venir.

La capacité résiduelle des stations d'épuration semble suffisante et compatible avec les objectifs démographiques du projet communal.
Une vigilance permanente devra toutefois être maintenue pour anticiper d'éventuels besoins à très long terme.

PROFITER DE LA PRÉSENCE DE L'HIPPODROME POUR CONFORTER LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

L'hippodrome de la Chaussée, au nord du bourg, s'inscrit dans un site de grande qualité et offre à la commune un rayonnement, qui joue un rôle positif sur la fréquentation touristique du territoire.
Les élus souhaitent que le P.L.U. puisse pérenniser la vocation hippique du site et la conforter en la diversifiant vers un usage touristique et de loisirs complémentaire.
La prise en compte de ces vocations doit se faire :

- en cohérence avec l'existence de zones humides identifiées sur le site de l'hippodrome,
- en respectant les prescriptions liées à la protection des captages pour l'alimentation en eau potable de Chalonges,
- en excluant tout développement sur des surfaces à vocation agricole et en se limitant à l'emprise du site actuellement aménagé.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DÉPLACEMENTS DE LA POPULATION

Le projet communal tend à maintenir une proximité entre lieu de travail, lieu de résidence et lieu de vie :

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements au sein du bourg,
- par un développement prioritaire des espaces non construits situés à l'intérieur de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances d'accès aux principaux pôles d'attractivité du bourg pour la population résidente actuelle et future et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements doux.

Ces déplacements doux pourront s'appuyer sur le maillage dense de cheminements existants dans le bourg. D'autres connexions seront à créer dans le cadre des nouveaux quartiers d'habitat notamment pour faciliter les connexions directes avec le centre-bourg et les pôles d'équipements.

PRÉSERVER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DE DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE

Dans le cadre d'un usage touristique et de loisirs, le P.L.U. identifie et protège les itinéraires de randonnées existants pour assurer la découverte des grandes caractéristiques remarquables du territoire communal.

La qualité de ces itinéraires pédestres est pour beaucoup liée à la maille bocagère qui l'accompagne, qui anime la découverte du territoire et que les élus souhaitent protéger dans le cadre du P.L.U.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES/RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le renforcement de la desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques doit être assuré en cohérence avec les politiques engagées à différentes échelle :

- Le Schéma de cohérence Régional de l'Aménagement Numérique (ScoRAN) de Bretagne,
- le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille et Vilaine,
- le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré.

Le déploiement des réseaux de communications très haut débit doit :

- être envisagé sur le territoire notamment pour répondre aux besoins de la population locale et des entreprises,
- être anticipé et facilité en le prenant en compte lors de chaque futur aménagement (nouveaux quartiers, aménagement de voirie, etc.).

Pour les activités économiques, l'attractivité du territoire sera confortée par l'extension de la fibre optique en bordure de la route de St-Poix.

La création de la LGV s'est également accompagnée d'un renforcement des technologies numériques mobiles.

Les orientations du PADD de Le Pertre répondent par ailleurs au principe de « regroupement » des habitations puisque les objectifs affichés préconisent un recentrage du développement urbain sur l'agglomération, secteur densément urbanisé le plus proche du sous-répartiteur, qui a bénéficié récemment d'une montée en débit.

Concernant les réseaux d'énergie, le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie notamment du réseau électrique.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les orientations définies ci-avant ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- l'impossibilité d'extension ou de densification des hameaux (hors ceux raccordés à l'assainissement collectif),

- Le confortement de l'habitat au sein des espaces actuellement urbanisés en identifiant et prenant en compte le potentiel des « vides urbains » dans le bourg et le potentiel de reprise d'une partie du parc de logements vacants, pour répondre aux besoins en logements de la commune.
  Ces potentialités sont ainsi susceptible de couvrir près d'un tiers des besoins en logements de la commune dans des espaces ne présentent pas ou peu d'enjeu agricole, naturel et paysager.

- l'intégration d'une densité moyenne de 15 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du projet d'habitat, permettant de modérer le développement sur les espaces agricoles et naturels tout en prenant en compte le caractère rural du territoire.

- un juste développement des secteurs d'activités en cohérence avec les projets et les besoins des entreprises.

Au final, le P.L.U. programme :

- un potentiel d'extension pour l'habitat d'environ 5 ha, pour l'essentiel implanté au sud de l'agglomération,
  NB : cette surface n'intègre pas l'opération de la Touche Godet comptabilisée dans la réponse aux besoins en logements de la commune mais d'ores et déjà aménagée.
- un potentiel de développement pour les activités économiques à hauteur d'environ 6,5 à 7 ha conformément aux orientations évoquées précédemment,
- une réponse à l'ensemble des besoins de la commune durant les 10 prochaines années tout en réduisant les surfaces toujours disponibles dans le PLU pour l'habitat et les activités. Ainsi, près de 10 ha de surfaces actuellement constructibles (zones U et AU) dans le P.L.U. seront restitués à l'activité agricole ou aux espaces naturels dans

le cadre du P.L.U. :

- environ 1 ha de surfaces initialement affectées pour le développement des activités économiques,
- environ 8 ha de surfaces réservées pour le développement de l'habitat

Légende

Milieux naturels et Trame Verte et Bleue

Réservoir de biodiversité d'intérêt régionale (forêt du Pertre)

Boisements rattachés à la trame verte

Principaux corridors écologiques des cours d'eau - trame bleue

Patrimoine et paysage

Monument historique

Site classé

Autre élément patrimonial d'intérêt à protéger

Protection des paysages urbains du coeur de bourg

Vue remarquable sur le grand paysage à préserver

Risques et nuisances

Axe de déplacements soumis à des contraintes particulières (marge de recul inconstructible et/ou zones de nuisances sonores)

Etablissement SEVESO (entreprise Hydrachim)

Zone-tampon à maintenir entre l'établissement SEVESO et les zones d'habitat

Equipements et loisirs

Pôles d'équipements principaux du bourg

Espace naturel de loisirs et à usage récréatifs à conserver

Station d'épuration

Secteur de l'hippodrome pour lequel une valorisation touristique est souhaitée

Habitat

Principaux secteurs de densification de la zone urbanisée du bourg

Hameau constructible compte tenu de leur desserte par le réseau d'assainissement collectif

Secteur envisagé pour le développement de l'habitat en extension du bourg

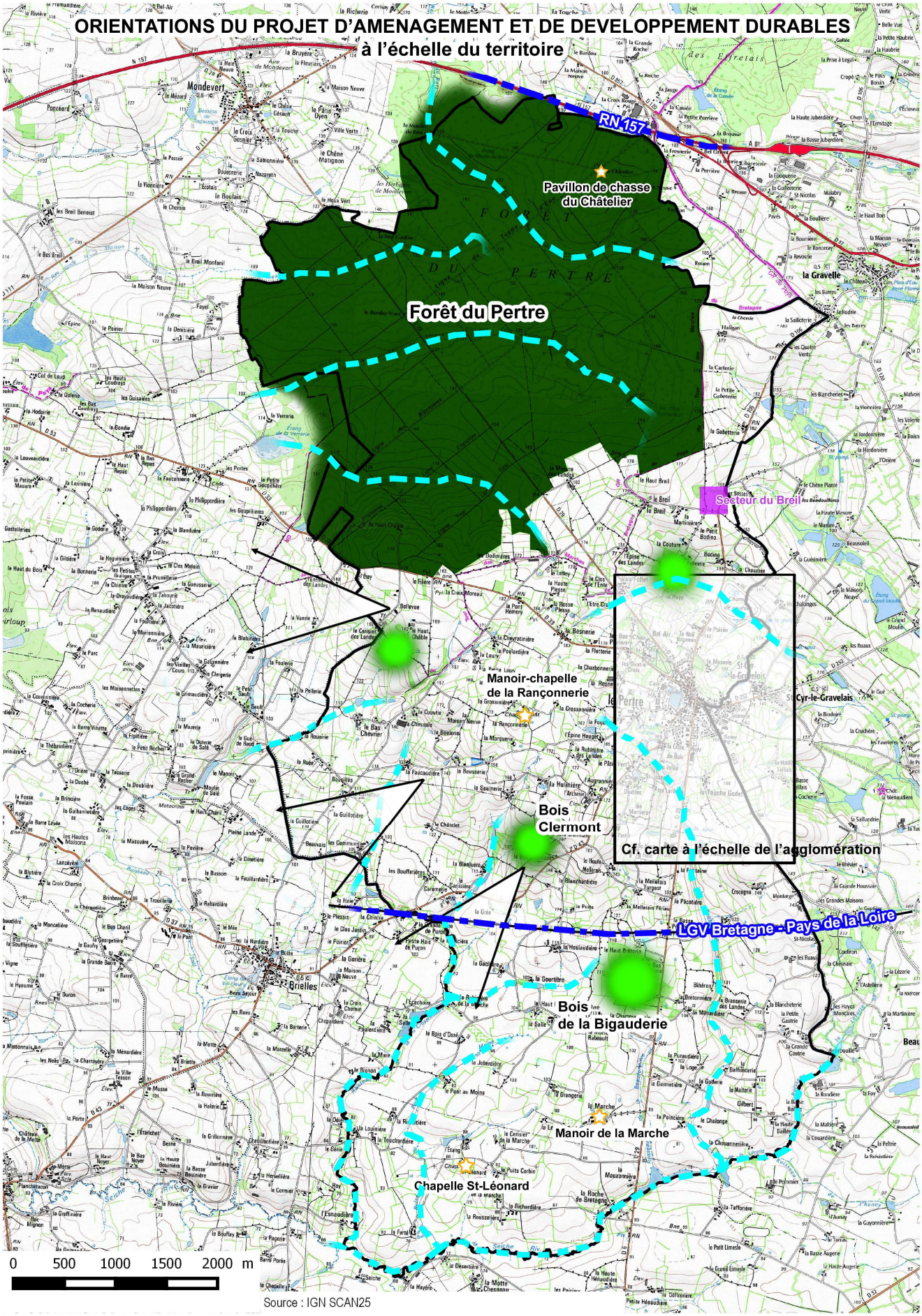
Potentialité ponctuel de développement de l'habitat en extension au nord

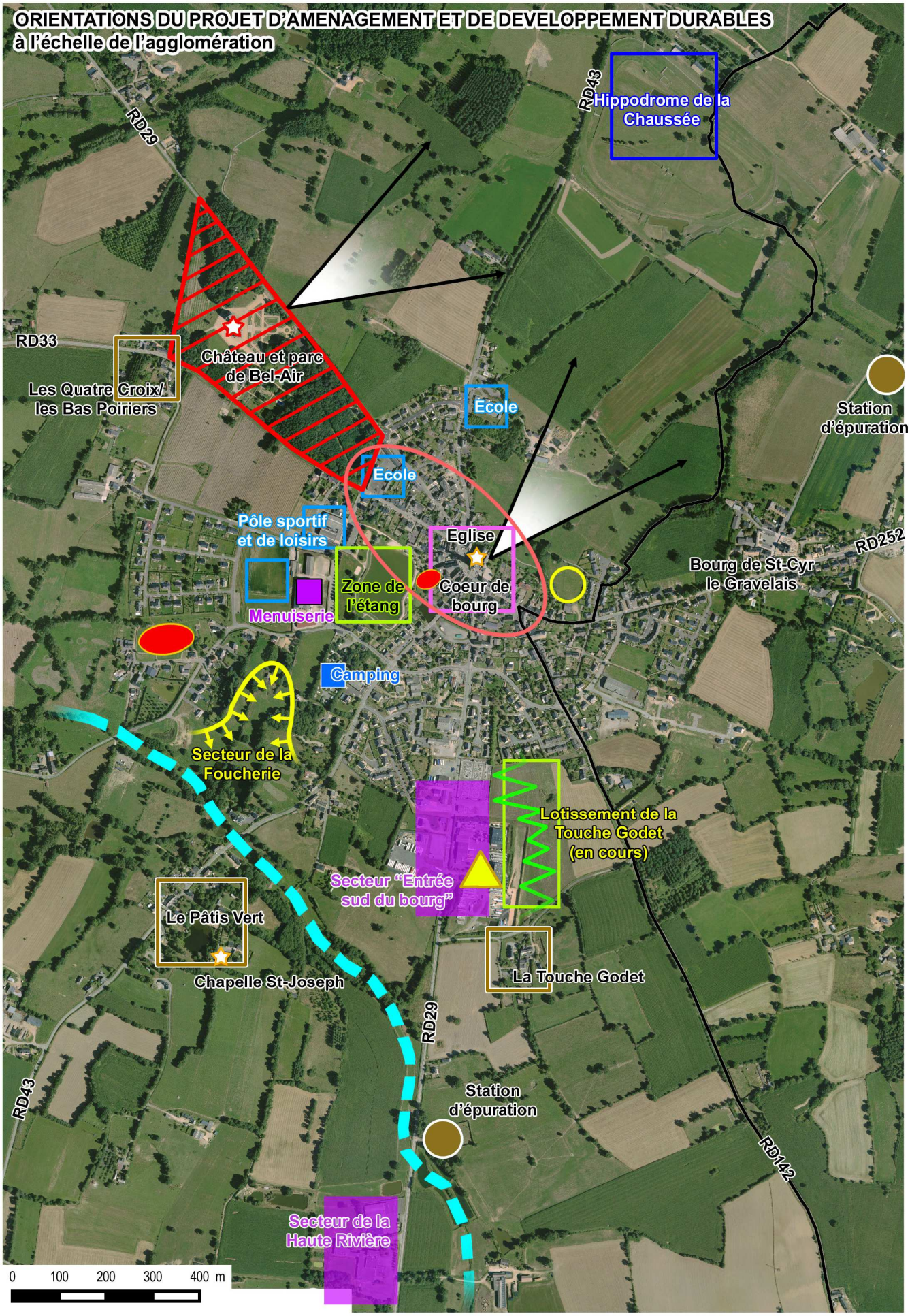
Développement économique

Secteurs à vocation d'accueil et de développement des activités économiques

Protection du commerce de proximité dans le coeur de bourg (droit de préemption commercial)

Activité majeure isolée au coeur de la zone urbaine et pour laquelle le développement reste possible


ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
à l'échelle du territoire
RN 157
Pavillon de chasse du Châtelier
Forêt du Pertre
la Gravelle
Secteur du Breil
Manoir-chapelle de la Rançonnerie
St-Cyr-le-Gravelais
Bois Clermont
Cf. carte à l'échelle de l'agglomération
LGV Bretagne - Pays de la Loire
Bois de la Bigauderie
Manoir de la Marche
Chapelle St-Léonard
Brielles
0 500 1000 1500 2000 m
Source : IGN SCAN25


ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
à l'échelle de l'agglomération
RD29
RD43
Hippodrome de la Chaussée
RD33
Les Quatre Croix/ les Bas Poiriers
Château et parc de Bel-Air
École
Station d'épuration
École
Pôle sportif et de loisirs
Eglise
Coeur de bourg
Zone de l'étang
Menuiserie
RD252
Bourg de St-Cyr le Gravelais
Camping
Secteur de la Foucherie
Lotissement de la Touche Godet (en cours)
Secteur "Entrée sud du bourg"
Le Pâtis Vert
Chapelle St-Joseph
La Touche Godet
RD29
RD43
Station d'épuration
RD142
Secteur de la Haute Rivière
0
100
200
300
400 m