

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 09/07/2021



# COMMUNE DE MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 1</b>
<b>Présentation de la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE</b>	<b>Page 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>Page 4</b>
1 L'évolution démographique	Page 5
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 15
4 Les déplacements	Page 23
5 Le fonctionnement urbain	Page 26
<b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 29</b>
1 L'environnement physique	Page 30
2 L'environnement biologique	Page 35
3 L'analyse paysagère	Page 51
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 67
5 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 94
6 Les pollutions et nuisances	Page 102
7 Les risques majeurs	Page 105
<b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS</b>	<b>Page 114</b>
1 Rappel réglementaire	Page 115
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 116
<b>CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT POS</b>	<b>Page 120</b>
<b>CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>Page 122</b>
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs	Page 123
2 Le développement de l'habitat	Page 126
3 La valorisation du cadre de vie	Page 137
4 L'activité économique	Page 139
5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager	Page 144
<b>CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL</b>	<b>Page 158</b>
1 Le règlement graphique	Page 159

2 Les règlement littéral Page 160

**CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES Page 178**

1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie Page 179

2 Bilan de la consommation d'espace à venir Page 179

3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat Page 179

4 Les principales évolutions par rapport au précédent POS Page 180

**CHAPITRE 8 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE Page 182**

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche Page 183

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes Page 185

3 L'impact sur la ressource en eau Page 188

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel Page 190

5 L'impact sur le paysage Page 191

6 L'impact sur les déplacements Page 192

7 L'impact sur la qualité de l'air Page 193

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances Page 194

9 Les scénarios alternatifs Page 196

**CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS Page 200**

1 Le SDAGE Loire-Bretagne Page 201

2 Le SAGE Vilaine Page 202

3 Le SCoT du Pays de Vitré Page 202

4 Le PLH de Vitré Communauté Page 206

4 Le PCAET de Vitré Communauté Page 206

5 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine Page 207

**CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI Page 208**

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.* »

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie 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 au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE

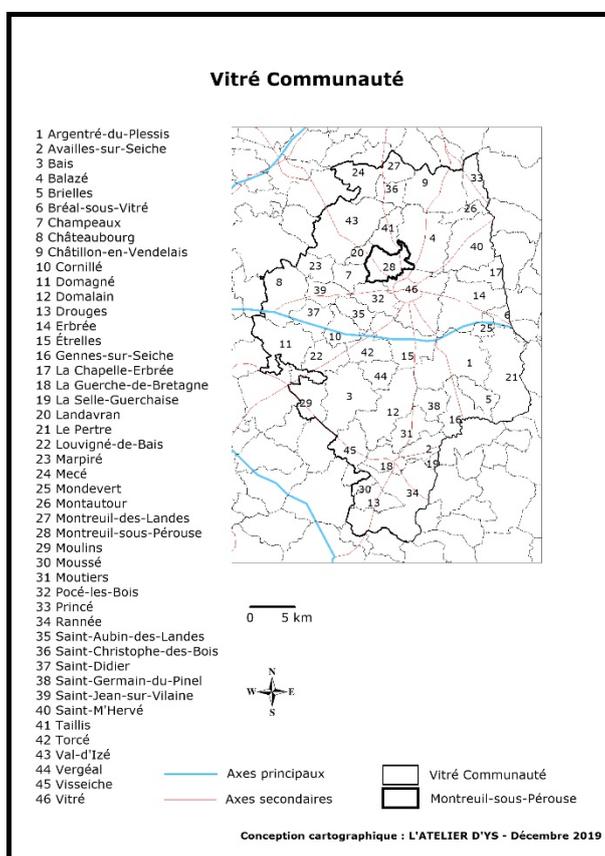
MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE se situe à l'est du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À quatre kilomètres au nord-ouest de Vitré, le territoire communal s'étend sur 1 549 hectares. Sa population est de 1 020 habitants en 2016.

Les communes limitrophes de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE sont :

- Taillis au nord,
- Landavran et Champeaux à l'ouest,
- Vitré et Pocé-les-Bois au sud,
- Balazé à l'est.

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 80 000 habitants.



Administrativement, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est rattachée au canton de Vitré et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 70 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 125 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1**

## **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

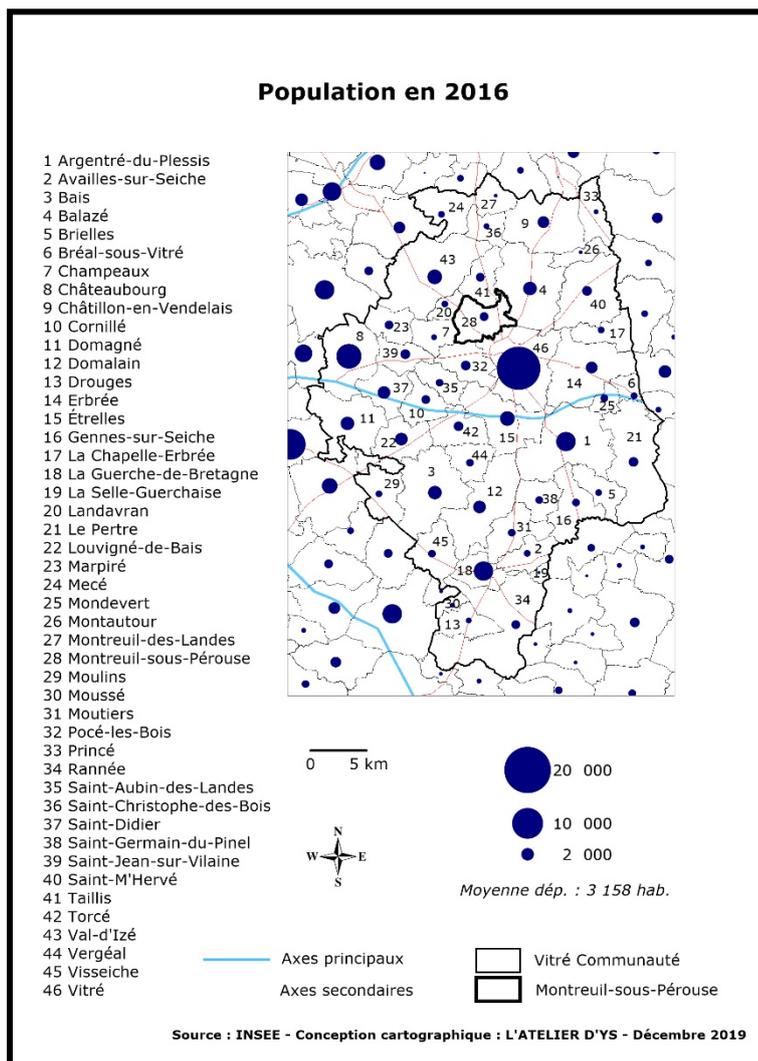
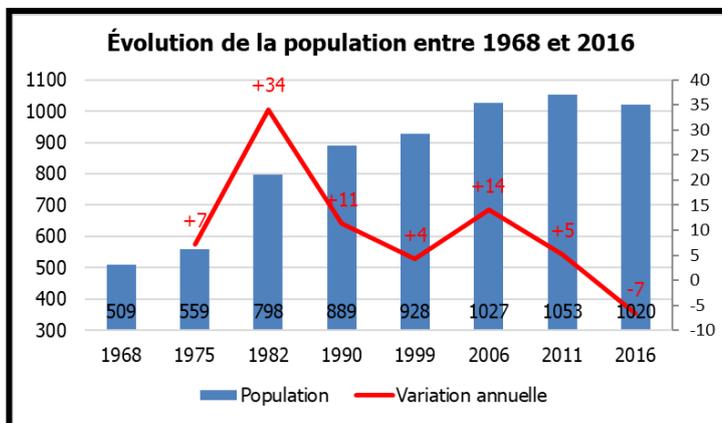
---

# 1 L'évolution démographique

## 1.1 Une population en baisse...

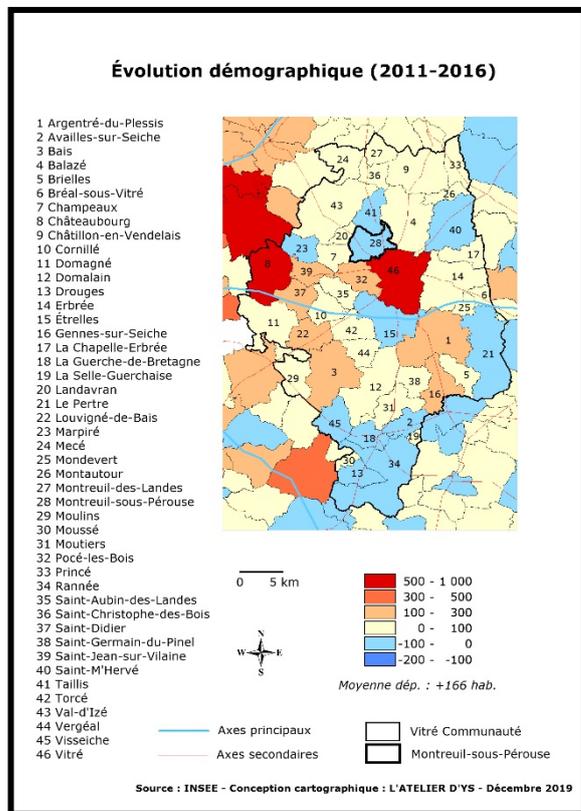
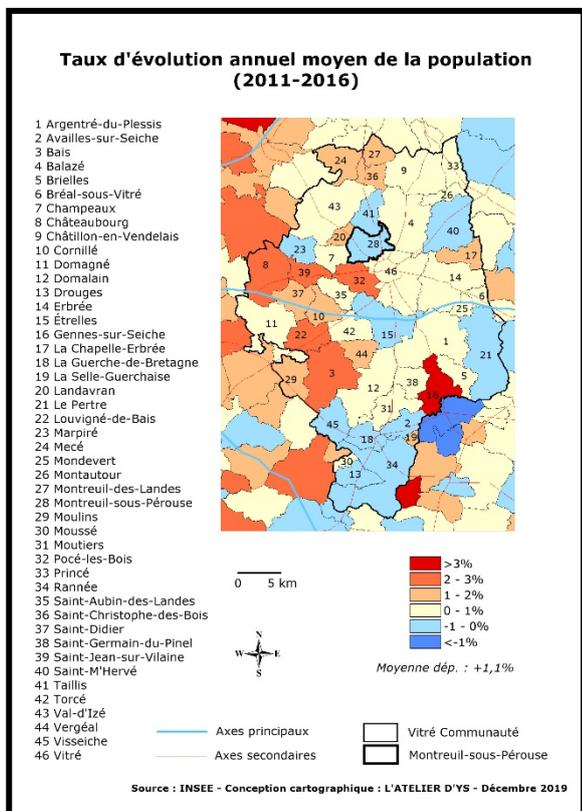
Depuis 1968, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a connu trois phases démographiques contrastées :

- une croissance démographique soutenue entre 1968 et 1990 (+380 habitants) puis entre 1999 et 2006 (+99 habitants).
- une augmentation de population moindre de 1990 à 1999 et de 2006 à 2011.
- une perte de population depuis 2011 (-33 habitants).



Avec 1 020 habitants en 2016, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE constitue une commune moyenne de la Communauté d'Agglomération.

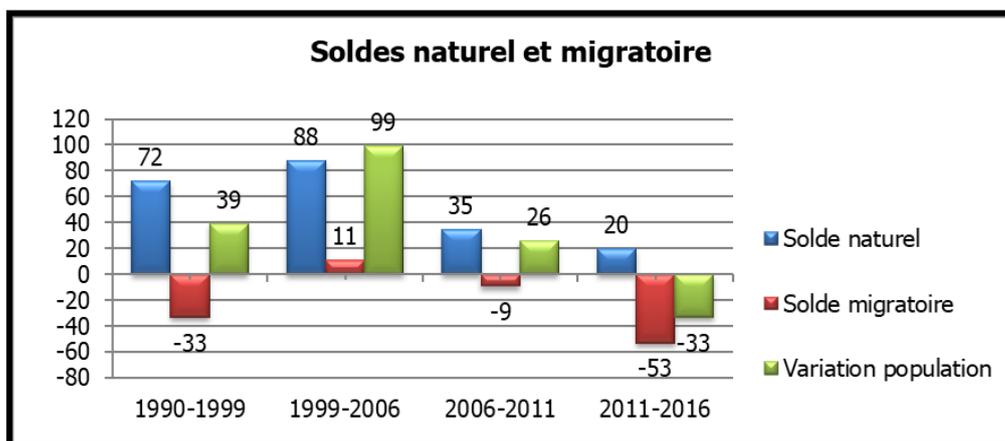
Comme 10 autres communes de Vitré Communauté, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a perdu des habitants entre 2011 et 2016. Cependant, preuve d'un phénomène assez peu marqué (1 053 habitants en 2011), le taux d'évolution annuel moyen de la population est de -0,6% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...à cause d'un déficit migratoire

Depuis 1990, le solde naturel (différence naissances-décès) est systématiquement positif.

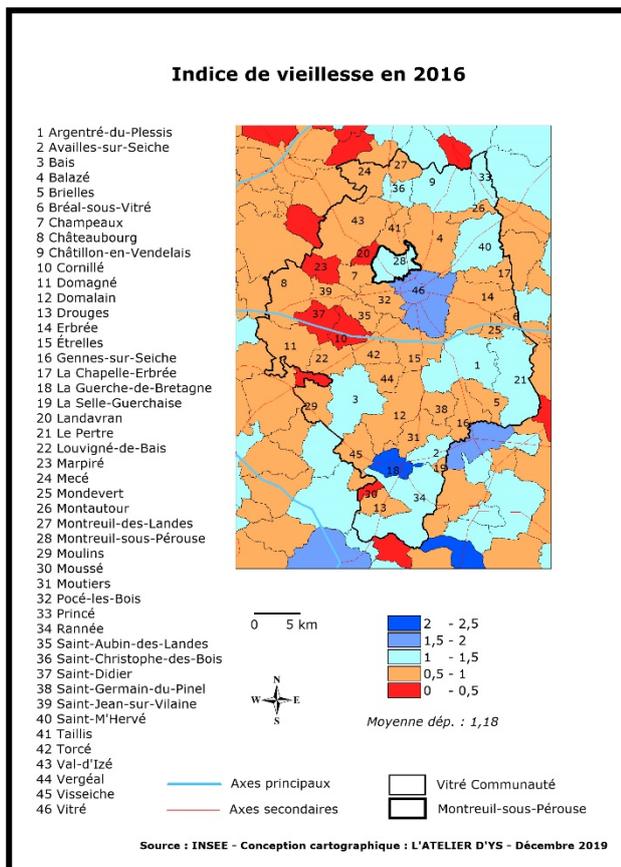
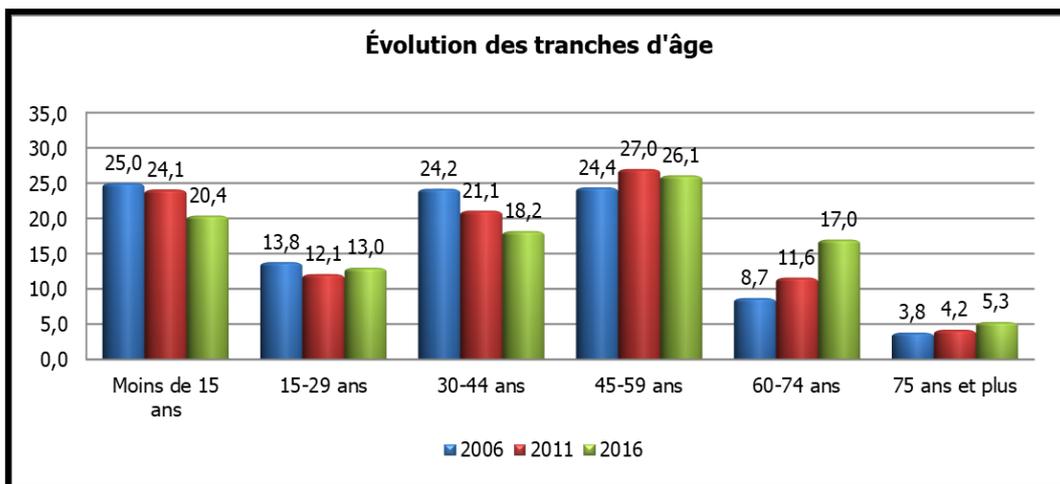
C'est donc le solde migratoire (différence arrivées-départs) qui « dicte » la variation de population. Quand il n'est que faiblement déficitaire, il ne fait que freiner la croissance démographique. Quand il est positif, il l'accélère. En revanche, quand il est nettement négatif, il entraîne une perte de population.



### 1.3 Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a tendance à vieillir. En effet, les moins de 45 ans représentent 51,6% de la population en 2016, tandis qu'ils représentaient 57,3% en 2011 et 63% en 2006.

Symbole de ce vieillissement, la proportion des moins de 15 ans et des 30-44 ans recule nettement par rapport à 2006, au contraire de toutes les classes d'âge supérieures qui sont de plus en plus représentatives.



A l'échelle intercommunale, on remarque que les indices de vieillesse<sup>2</sup> des communes situées à l'ouest de l'EPCI, à proximité de l'agglomération de Rennes, sont plus faibles qu'ailleurs.

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède un indice de 1,09, légèrement plus élevé que la moyenne intercommunale (1,00).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Une taille de ménages en forte diminution

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2016 s'élève à 395 contre 392 en 2011. Entre 1968 et 2016, la taille moyenne des ménages Montreuillais s'est effondrée (de 4,4 à 2,6 personnes par logement).

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### SYNTHÈSE

La population de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE diminue, contrairement aux tendances intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal se situe entre l'indice de Vitré Communauté et celui de l'Ille-et-Vilaine, de même que la part des moins de 15 ans.

Malgré un vieillissement de la population, la part de ménages unipersonnels reste peu élevée.

#### Quelques chiffres-clés :

	Commune de MONTREUIL-SOUS- PÉROUSE	Vitré Communauté	Département de l'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2011-2016)	-0,6%	+0,9%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2016	1,09	1,00	1,18
Part des moins de 15 ans en 2016	20,4%	21,7%	19,1%
Part des ménages d'une personne en 2016	19,0%	29,3%	36,7%

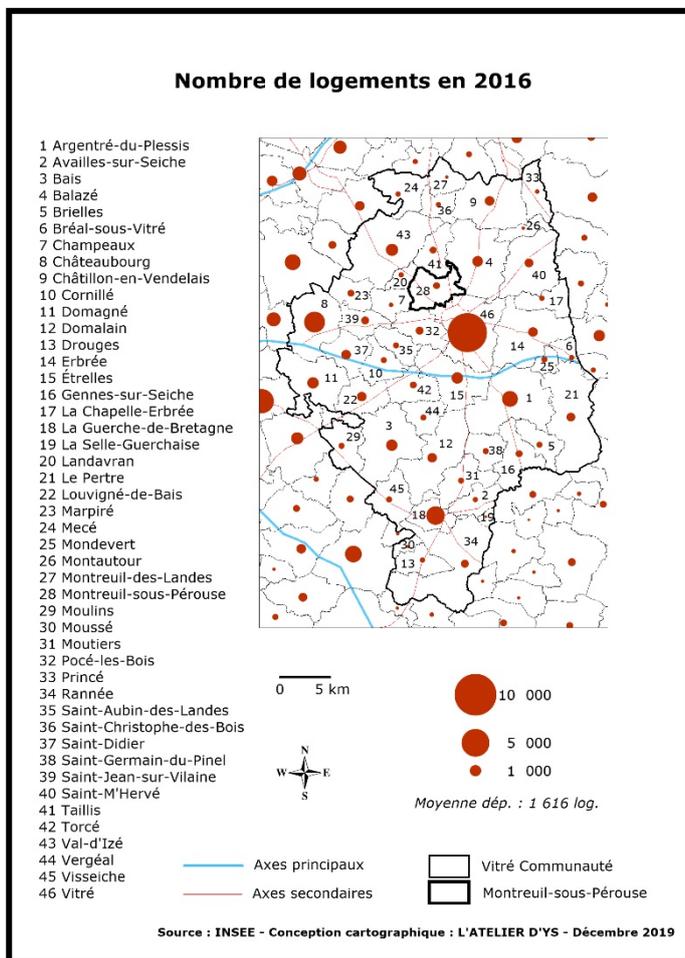
#### Enjeux :

- Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.
- Conforter l'hébergement des personnes âgées, de plus en plus nombreuses.

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements



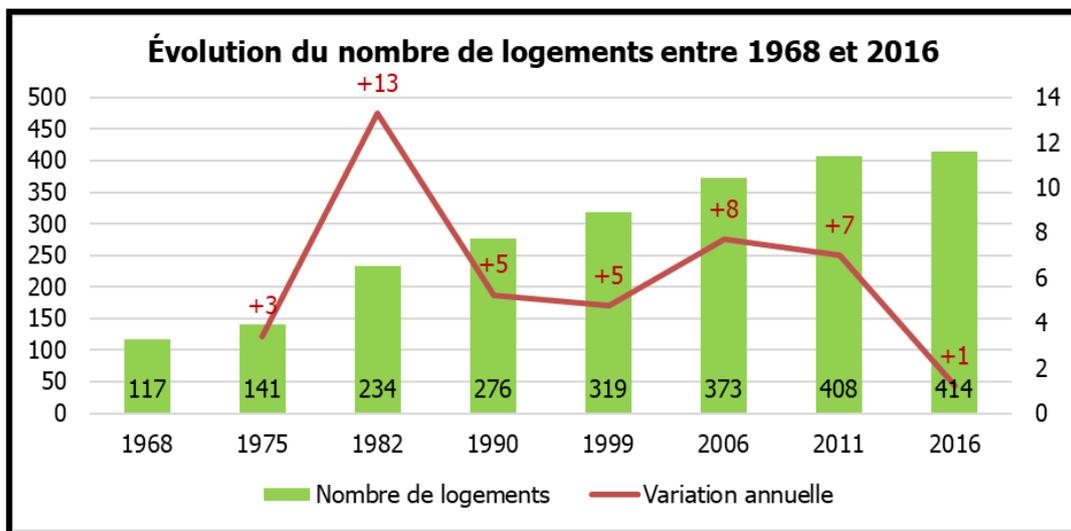
En 2016, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE compte 414 logements (dont 395 résidences principales), soit 6% du parc de logements intercommunal.

A noter que la commune de Vitré concentre à elle seule plus de 25% des logements à l'échelle de l'EPCI.

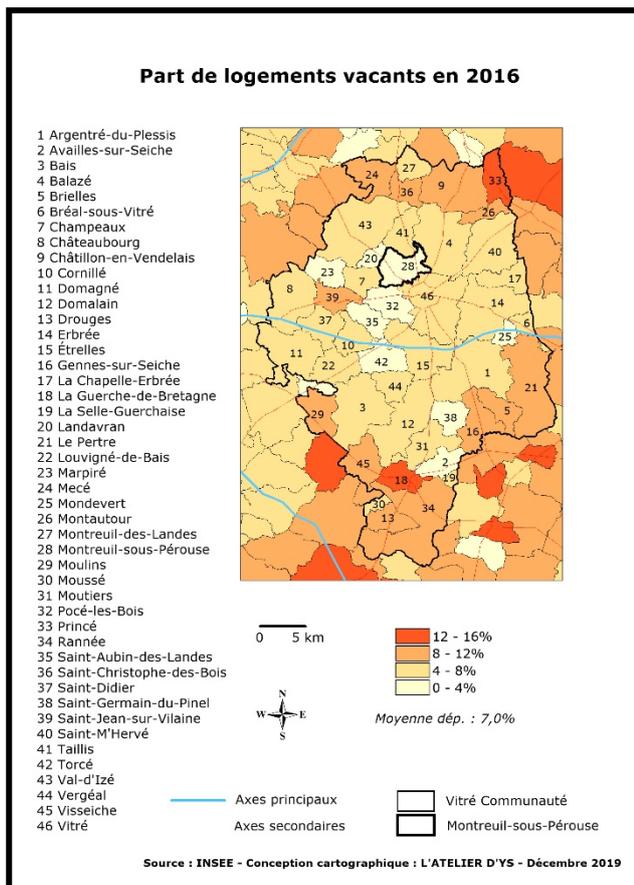
Parmi ces 414 logements Montreuillais, on dénombre 401 maisons individuelles, soit 96,9% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2016, le nombre de logements a plus que triplé sur la commune. Le parc s'est enrichi de 297 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 6 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Montreuillais est quasiment nul depuis 2011.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 0,7% des logements.

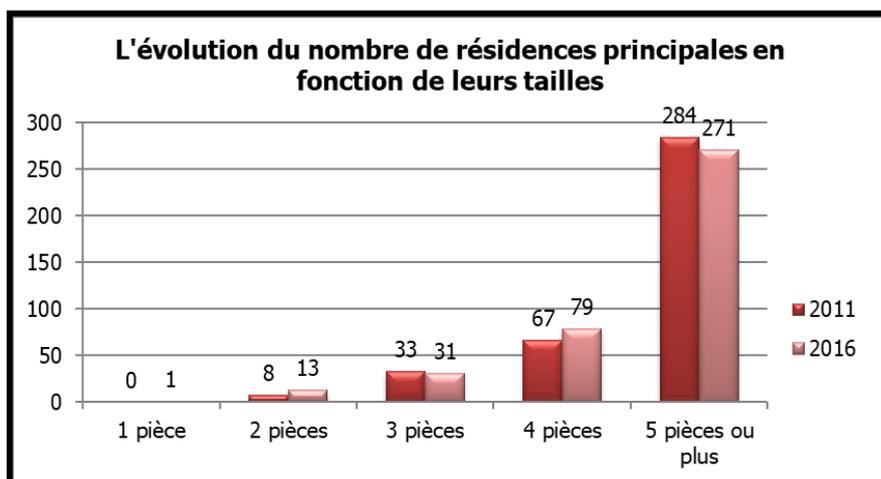


La vacance, elle aussi, se situe à un niveau peu élevé, largement en-dessous de la moyenne départementale. Seulement 16 logements (soit 3,9%) sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

## 2.2 Une majorité de très grands logements

Les très grands logements (5 pièces ou plus) représentent plus des deux tiers des résidences principales de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE. Cependant, leur nombre décroît, contrairement au nombre de T2 et de T4 qui augmente quelque peu.



En 2016, en moyenne, une résidence principale Montreuillaise comporte 5,2 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

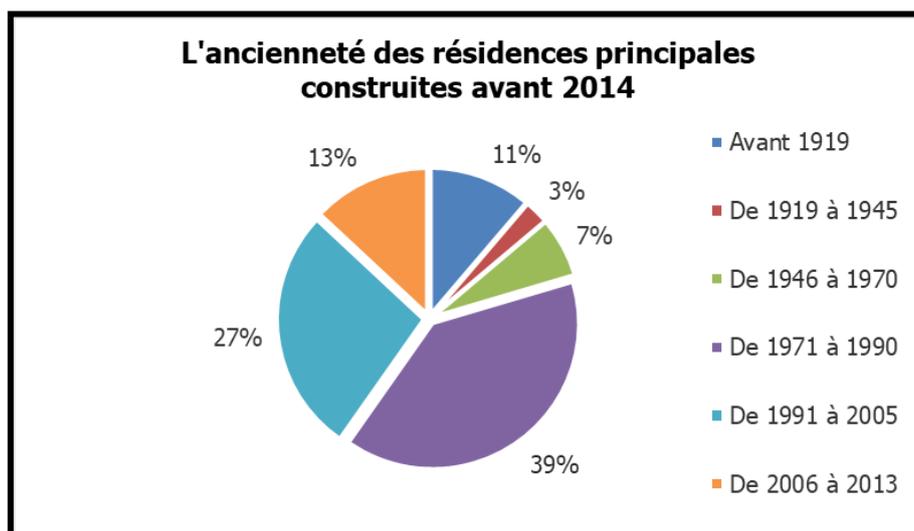
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Un parc de logements très récent

Le parc de logements Montreuillais est très récent. En effet, à peine 1 résidence principale sur 7 date d'avant-guerre.

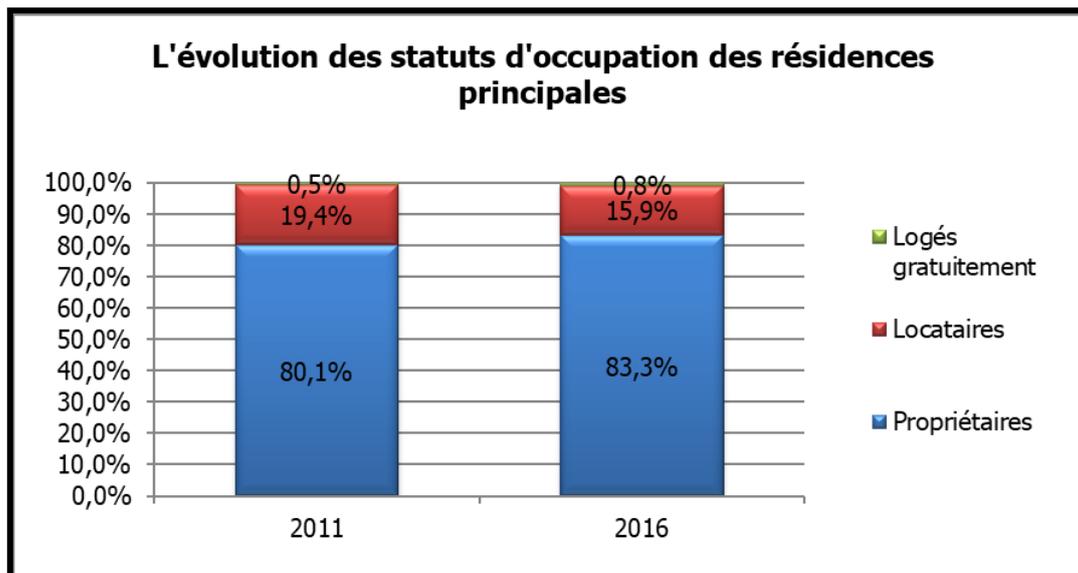
A l'inverse, deux tiers des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2005.



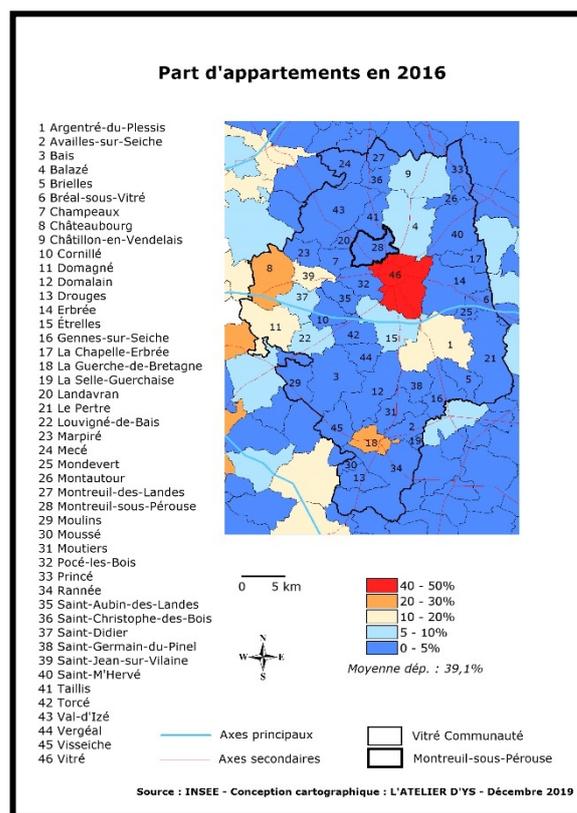
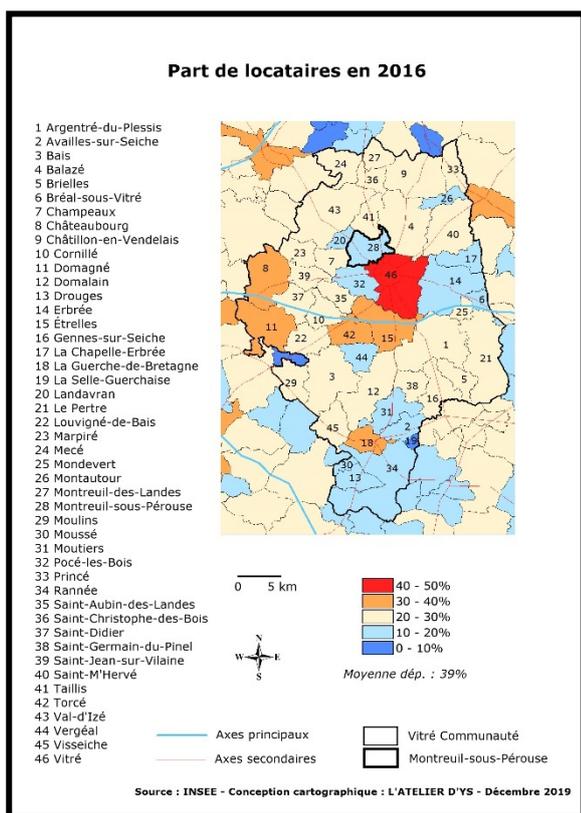
En termes de confort, on ne dénombre, en 2016, que 4 résidences principales (sur 395) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

### 2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2016, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est très largement majoritaire (83,3%). Et celle-ci a sensiblement augmenté par rapport à 2011 (+3,2 points), au détriment de la part de locataires (-3,5 points), qui concerne moins d'1 ménage sur 6.

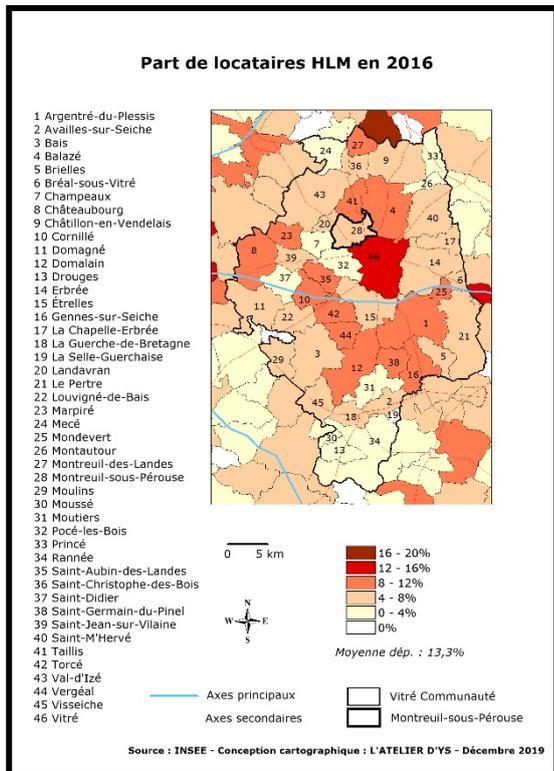


Ce taux de locataires est deux fois inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (30,5%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements très limitée (2,4%) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

## 2.5 Un parc locatif social limité



Globalement, à l'échelle de Vitrié Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 8,8%.

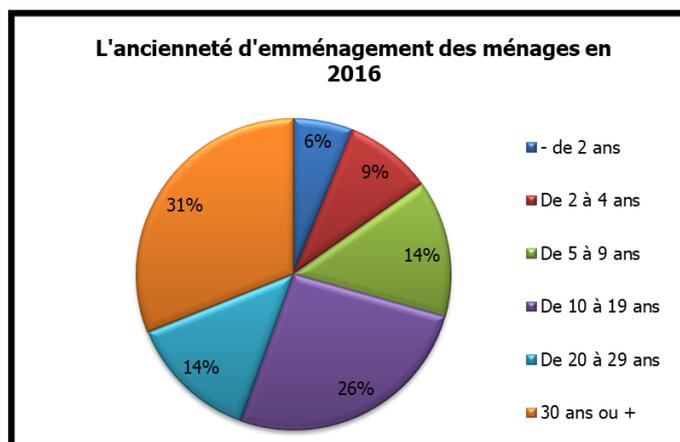
MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède un taux nettement inférieur (4,8%).

Plus largement, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) dénombre 20 logements sociaux<sup>4</sup> sur la commune en 2018 :

- 7 au Clos du Rochelet.
- 6 au Clos de la Vallée.
- 4 dans la rue du Tertre.
- 3 dans la rue des Néfliers.

## 2.6 Une forte ancienneté d'emménagement

En 2016, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 20,7 ans à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 31,1%.



<sup>4</sup> Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

## SYNTHÈSE

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE concentre 1% des logements de l'intercommunalité.

Le rythme de construction Montreuillais est faible entre 2011 et 2016, largement inférieur aux cadences intercommunale et départementale.

La proportion de logements vacants se stabilise à un faible niveau.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, elles possèdent en moyenne une pièce de plus qu'à l'échelle du département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est très peu élevée.

### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MONTREUIL-SOUS- PÉROUSE</b>	<b>Vitré Communauté</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2011-2016)	+0,3%	+1,3%	+1,6%
Part de logements vacants en 2016	3,9%	7,1%	7,0%
Taille moyenne des résidences principales en 2016	5,2	4,6	4,2
Part de locataires en 2016	15,9%	30,5%	39,0%

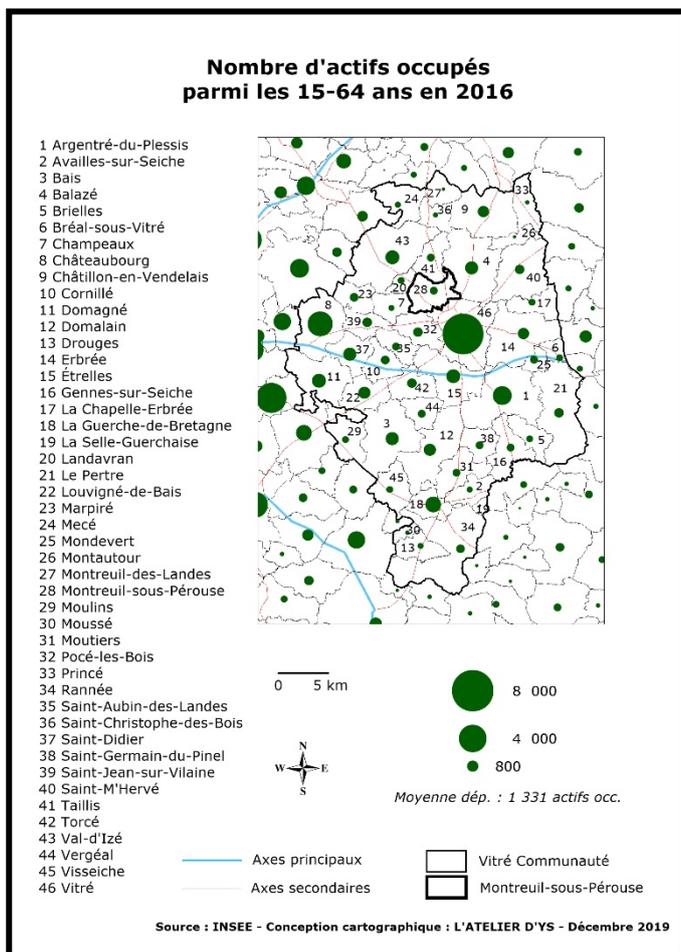
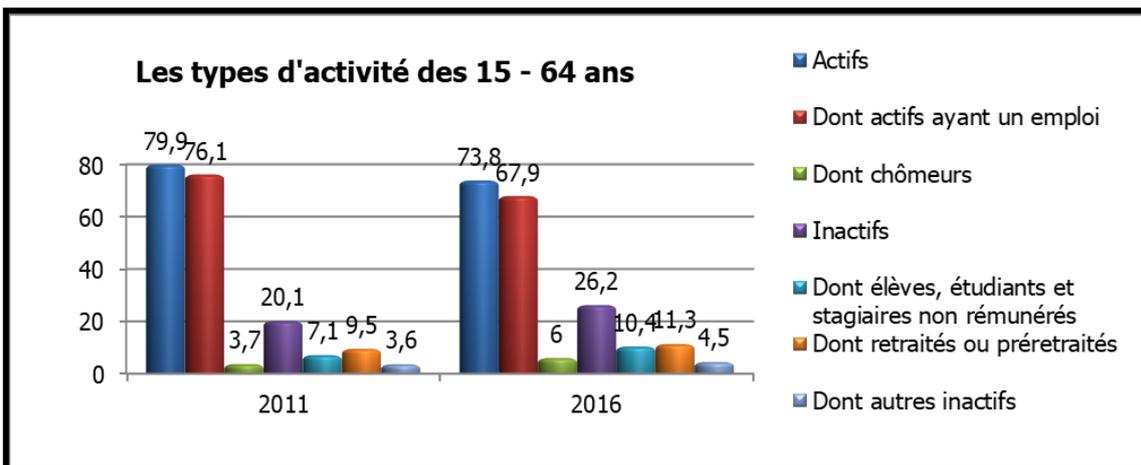
### Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2016, la population active représente 73,8% des 15-64 ans, en nette baisse par rapport à 2011 (-6,1 points). Cette proportion se situe désormais très loin de la moyenne intercommunale (79,8%).

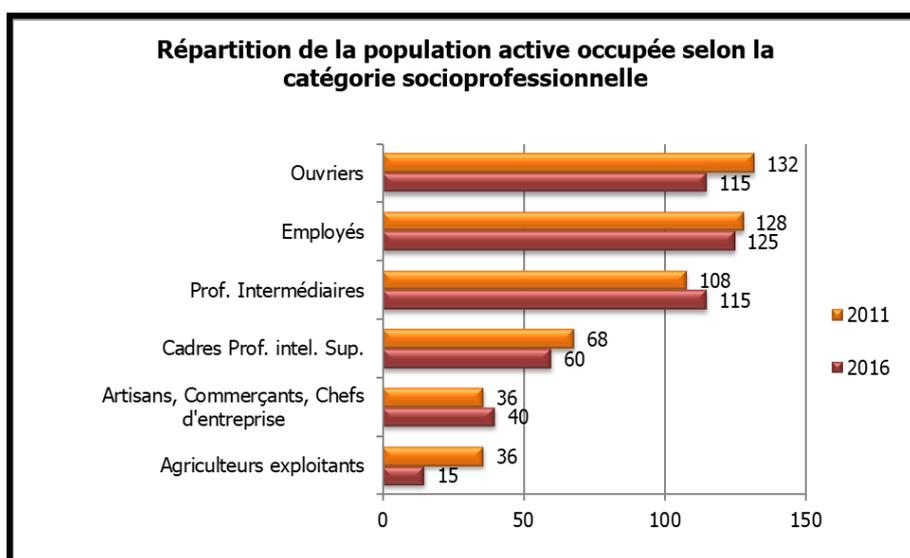


En 2016, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE compte 470 actifs occupés parmi ses habitants, soit 38 de moins qu'au précédent recensement de 2011.

Parmi ces 470 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés », « ouvriers » et « professions intermédiaires » qui représentent 3 actifs occupés sur 4.

Au niveau des tendances, on observe :

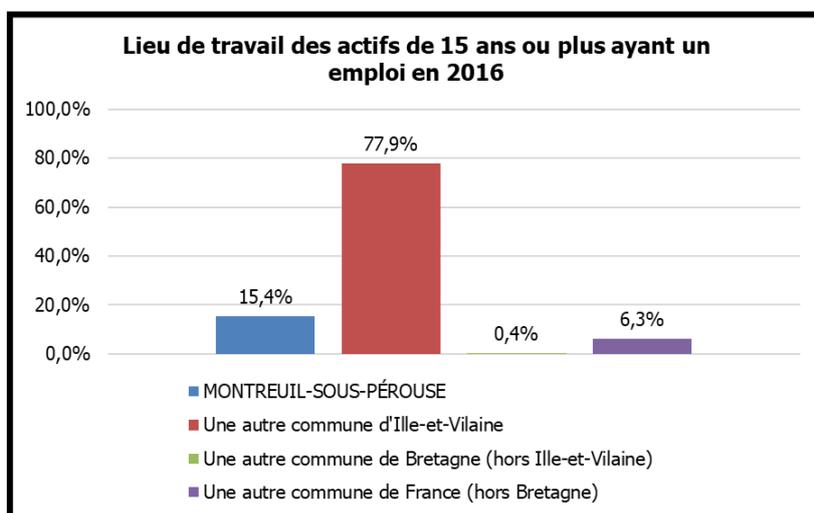
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+7) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+4).
- une baisse du nombre d'employés (-3), de cadres et professions intellectuelles supérieures (-8), d'ouvriers (-17) et d'agriculteurs exploitants (-21).



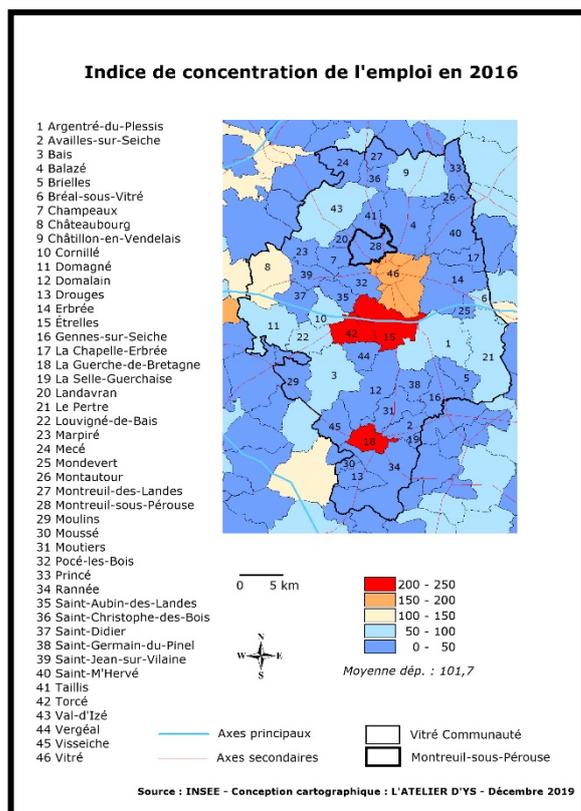
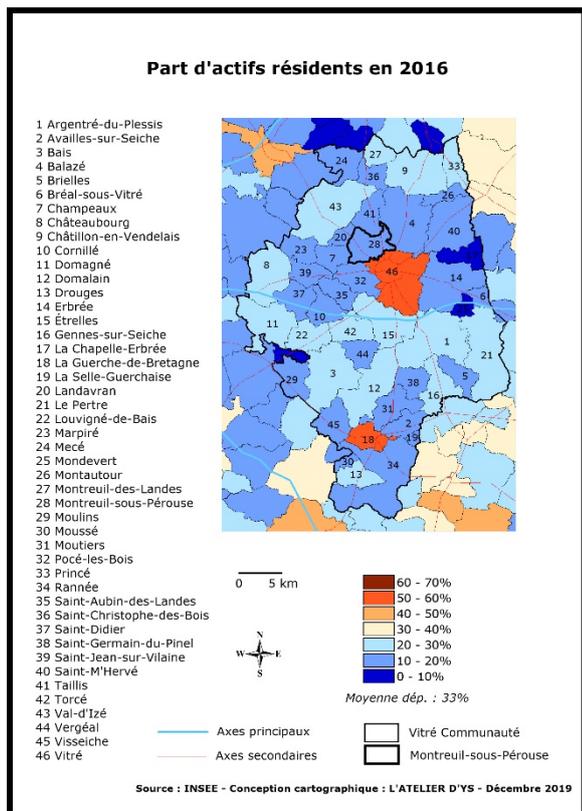
### 3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2016, seulement 15,4% travaillent à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE. Cependant, ce pourcentage augmente par rapport à 2011 (+2,9 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Montreuillais ayant un emploi est Vitré (160).



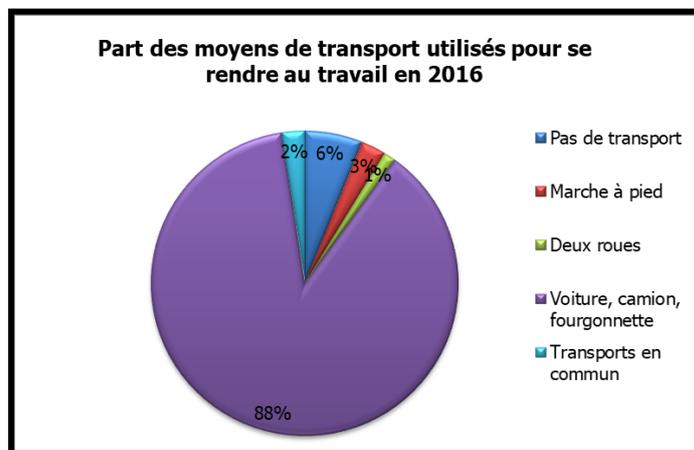
Cette part d'actifs résidents est deux fois inférieure à la moyenne intercommunale (30%).



En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>5</sup>, 5 communes, en l'occurrence La Guerche-de-Bretagne, Torcé, Étrelles, Vitré et Châteaubourg, peuvent être qualifiées de pôles d'emplois. Elles se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

A l'inverse, les autres communes, dont MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Montreuillais utilisent dans 87,7% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

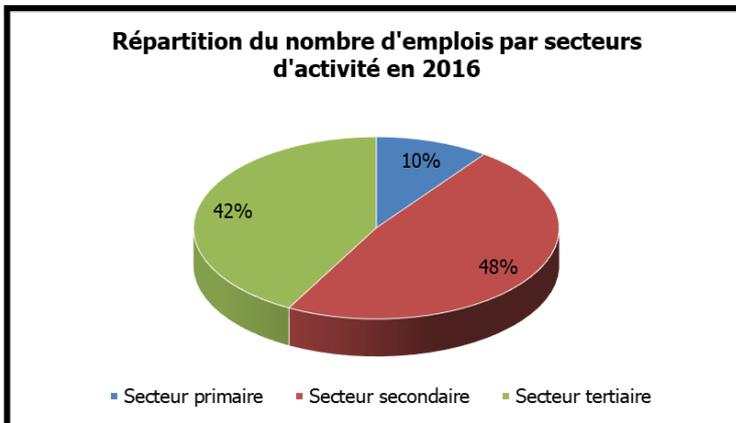


<sup>5</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

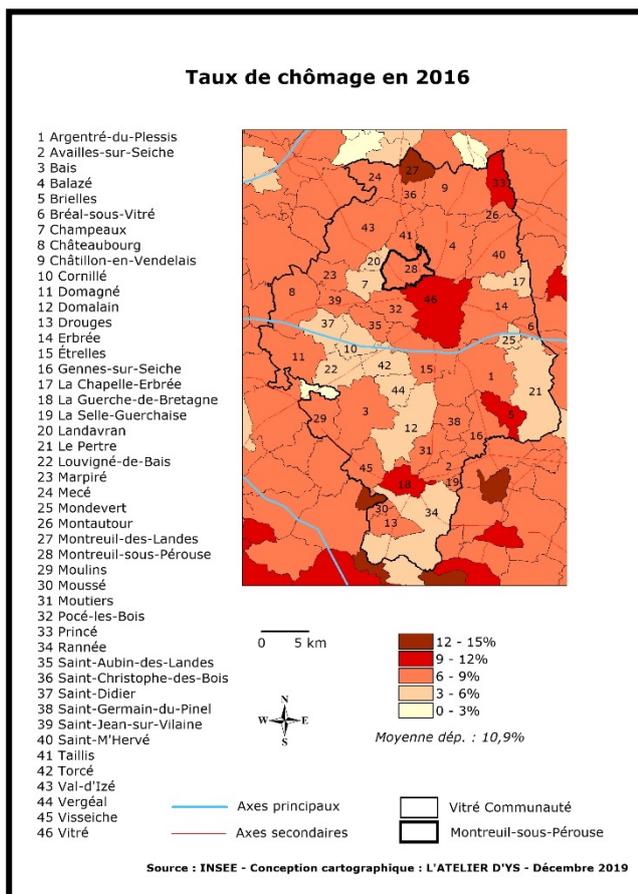
### 3.3 La moitié d'emplois dans le secteur secondaire

En 2016, sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, on dénombre 259 emplois. A noter que :

- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) concentre 48% de ces emplois.
- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) 42%.
- le secteur primaire 10%.



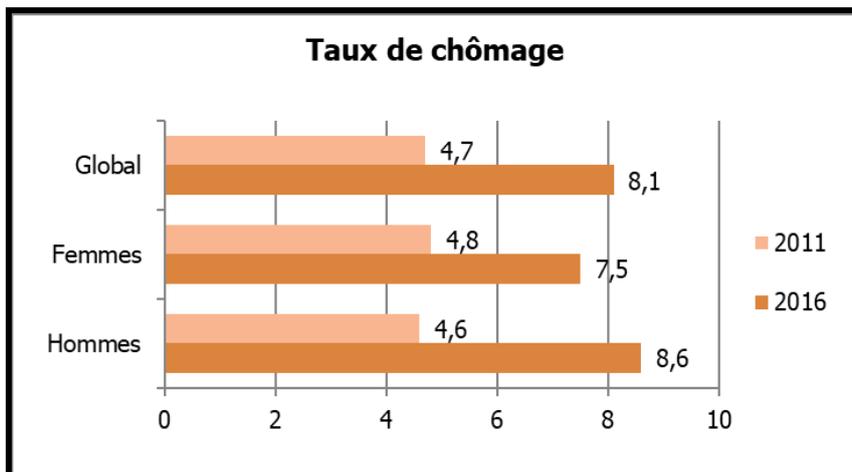
### 3.4 Un taux de chômage en hausse



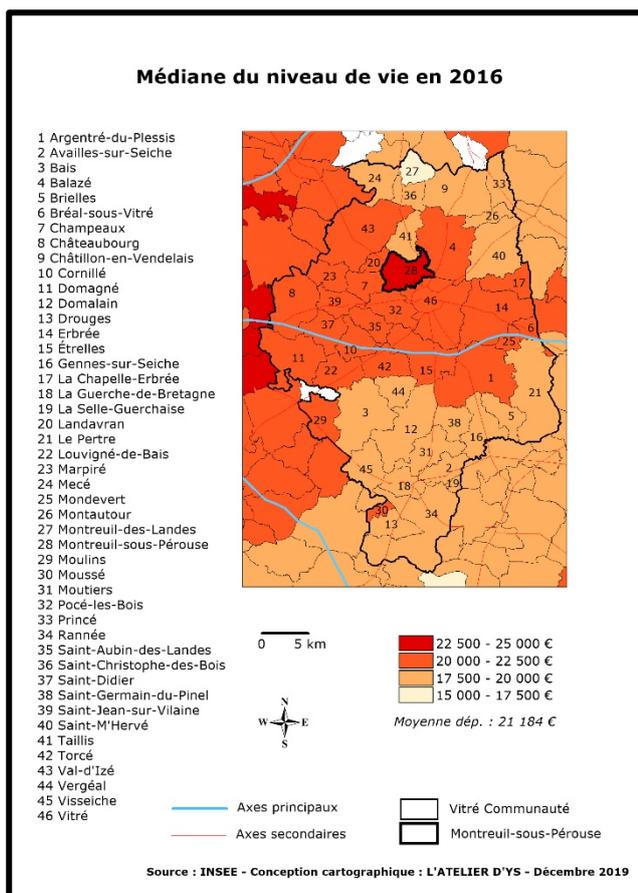
Le taux de chômage<sup>6</sup> à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a fortement augmenté par rapport à 2011 (+3,4 points) mais reste inférieur à la moyenne départementale (8,1% contre 10,9%).

<sup>6</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque une même tendance, à savoir une augmentation marquée du phénomène.



### 3.5 Des revenus relativement élevés



Cette structure de la population active implique un niveau de vie<sup>7</sup> médian supérieur à la médiane départementale (22 755 € contre 21 184 €).

On remarque que les communes situées à proximité de la RN 157 présentent un niveau de vie plus élevé.

<sup>7</sup> Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

### 3.6 Les zones d'activités

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE dispose de deux zones d'activités, situées à Gérard, en bordure de la RD 794. Elles sont identifiées en tant que parcs d'activités structurant à l'échelle du SCoT.

La ZA « Gérard 2 » dispose de 3,7 ha de terrains viabilisés.



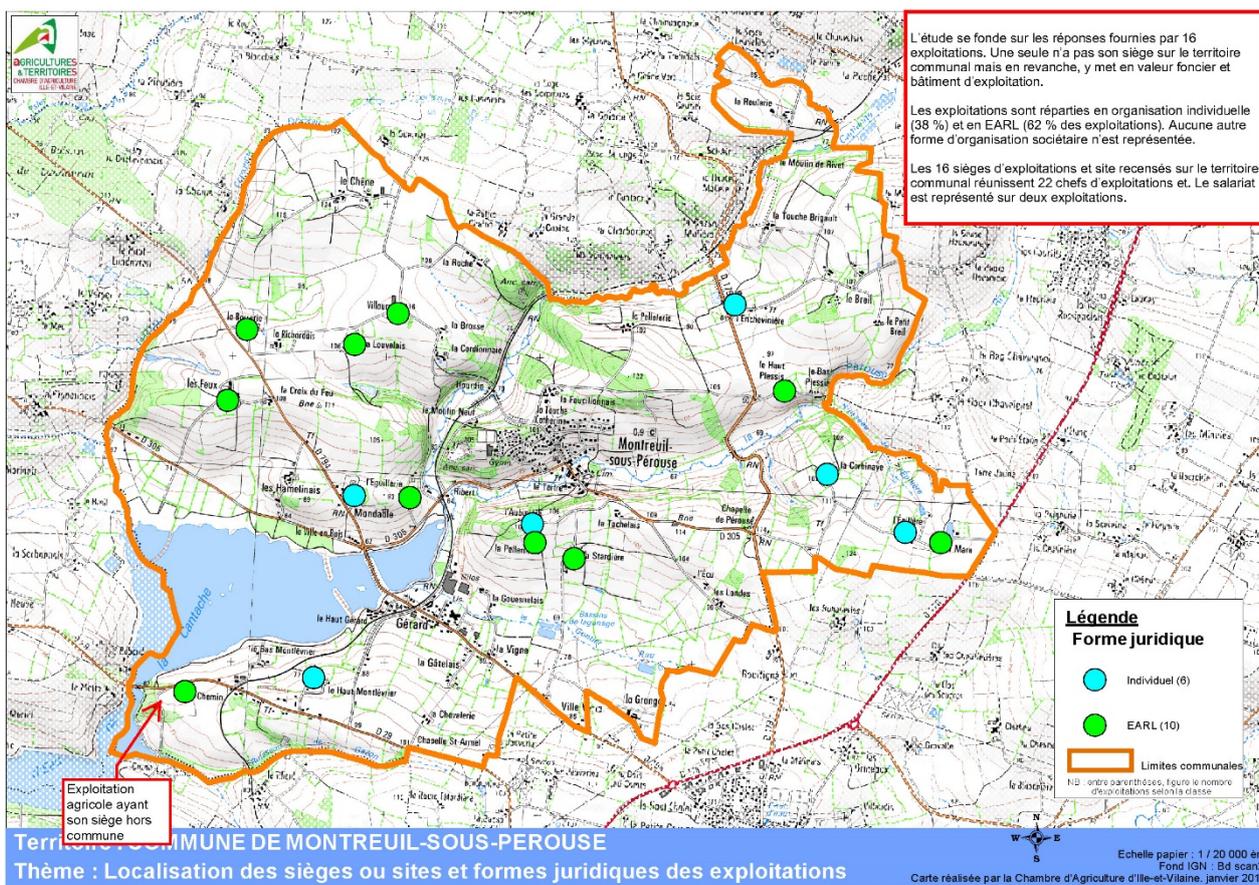
*Zones d'activités de Gérard 1 et 2*

### 3.7 Le secteur agricole

La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine a mené en 2012-2013 un diagnostic agricole sur la commune (dont une synthèse est jointe en annexe).

Cette analyse porte sur 15 réponses de sièges d'exploitations basés sur le territoire communal et 1 exploitation dont le siège est basé sur une autre commune mais qui possède un site sur la commune.

Les 15 sièges d'exploitations et le site recensés sur le territoire communal sont représentés sur la carte suivante. Ils réunissent 22 chefs d'exploitations.



## SYNTHÈSE

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE concentre moins de 1% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi est nettement inférieure au niveau intercommunal.

Par ailleurs, la commune est marquée par une très forte mobilité professionnelle, qui baisse cependant.

Enfin, le taux de chômage de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est comparable à la moyenne intercommunale, c'est-à-dire inférieur à la proportion départementale.

### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MONTREUIL-SOUS- PÉROUSE</b>	<b>Vitré Communauté</b>	<b>Département de l'Ille-et-Vilaine</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2016	67,9%	73,7%	66,1%
Part d'actifs résidents en 2016	15,4%	30,0%	33,0%
Taux de chômage en 2016	8,1%	7,6%	10,9%

### Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et préserver la vitalité du bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.**

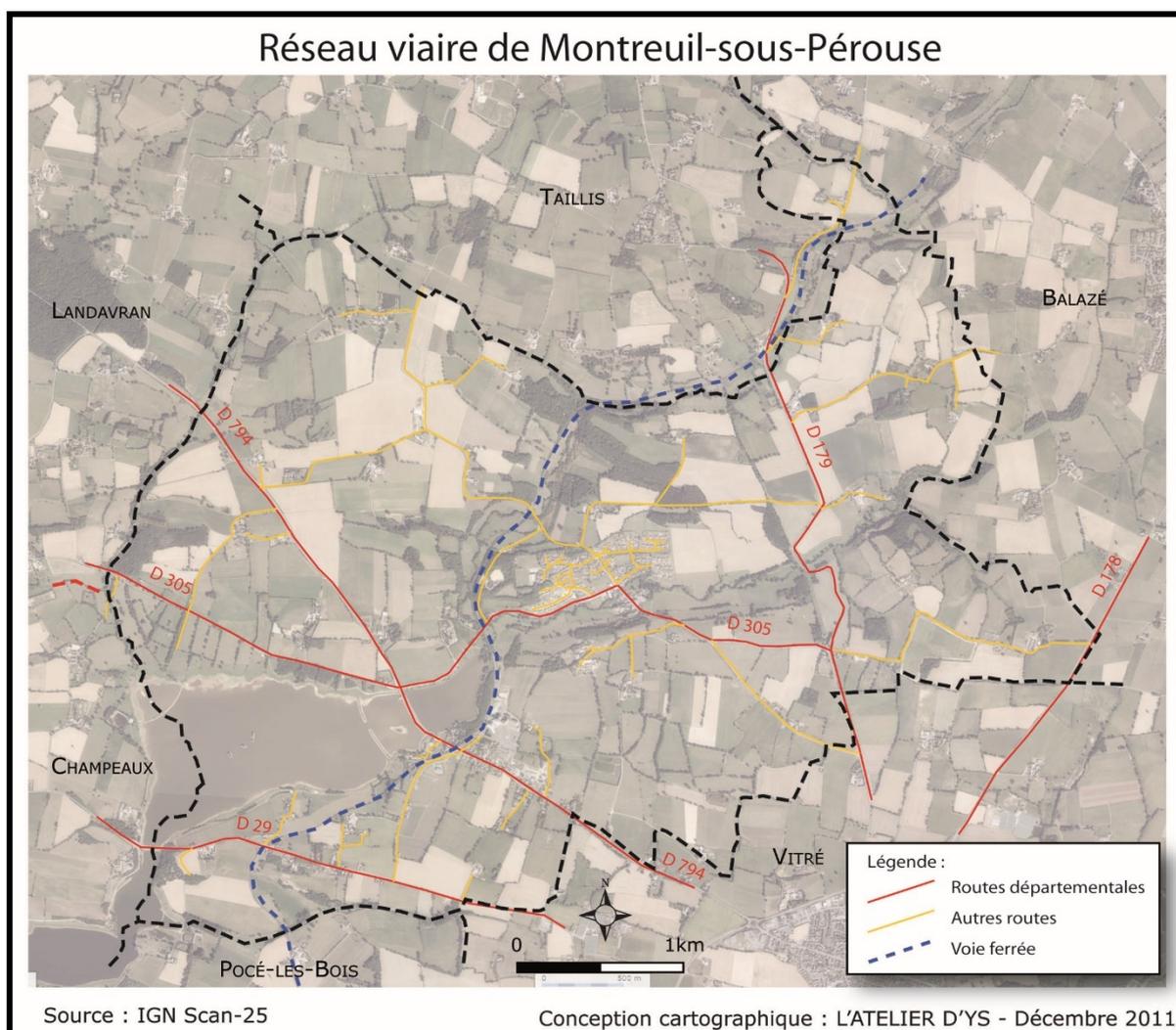
## 4 Les déplacements

### 4.1 Le réseau de voiries

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est traversée par quatre routes départementales :

- la Route Départementale 305, qui traverse le bourg dans toute sa longueur et relie vers le nord-ouest Val d'Izé.
- la Route Départementale 179, reliant vers le nord Taillis et vers le sud Vitré.
- la Route Départementale 794, qui dessert le village de Gérard et relie vers le nord-ouest Val d'Izé et vers le sud-est Vitré.
- la Route Départementale 29, qui traverse la partie sud du territoire communal, reliant vers l'ouest Champeaux et vers le sud-est Vitré.

Le maillage du territoire par le réseau de voiries se fait principalement autour de ces quatre routes. Ensuite, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers et hameaux, se raccorde à ces axes.



## 4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement. En effet, sur 395 ménages recensés, 97,2% des ménages ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages Montreuillais en 2016 traduit l'importance de la voiture dans les déplacements. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (91%).

Ceci peut notamment s'expliquer par une offre en transports en commun limitée et la présence à proximité immédiate du bassin d'emplois vitréen, ce qui engendre de nombreux flux domicile-travail.

## 4.3 Les transports collectifs

### Les bus

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

En revanche, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE figure sur la ligne A du réseau de transport en commun gratuit Vit'o Bus géré par Vitré Communauté. Cette ligne permet de relier deux fois par jour Vitré en une dizaine de minutes. Deux arrêts existent sur la commune : « Gérard » et « Rue Ribert ».

### Le service de transport à la demande taxi.com

Vit'o Bus propose, aux habitants de Vitré Communauté, un service de transport à la demande : Taxi.com et le transport vers les structures d'accueil de jour.

Taxi.com est un service de transport à la demande qui fonctionne sur réservation, le lundi et le mercredi toute la journée, et le samedi matin pour les personnes de plus de 65 ans ou bénéficiaires de certaines allocations.

Ce service fonctionne sur les 46 communes de Vitré Communauté.

### Le ramassage scolaire

Vitré Communauté est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires sur les 46 communes de son territoire.

### La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Vitré, à 5 km de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, de nombreux trains relient quotidiennement Rennes, Laval, Le Mans ou encore Paris.

## 4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

Signalons cependant l'existence :

- de la voie verte Vitré-Fougères qui traverse le territoire communal. Cette ancienne voie ferrée a été réhabilitée courant 2017. Sa fréquentation importante par les piétons et cyclistes en fait un axe doux majeur sur le territoire.
- d'une piste piétonne et cyclable entre Vitré et l'étang de la Cantache, qui s'étend sur plus de 2 km jusqu'au village de Gérard, à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 21 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.



*Chemins inscrits au PDIPR*

### **Enjeux :**

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## 5 Le fonctionnement urbain

### 5.1 Les équipements administratifs

Le principal équipement administratif, à savoir la mairie, se situe dans le bourg, rue du Petit Manoir.



### 5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est dotée d'une école primaire privée, accueillant une petite centaine d'élèves de la maternelle au CM2, répartis dans 4 classes.



*L'école*

Par ailleurs, l'Accueil de loisirs « La Ruche », géré par l'Association Familiale CSF Montreuil – Landavran, est ouvert tous les mercredis et petites vacances. Il accueille chaque semaine et à chaque période de congés entre vingt et trente enfants de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE et Landavran.

### 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE dispose d'une bibliothèque, d'une salle de sports, d'un espace détente et d'une salle multifonctions (espace Albert Sauvée).



*L'espace Albert Sauvée*

### 5.4 La vie associative

On dénombre une vingtaine d'associations sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, touchant différents secteurs, comme par exemple les activités physiques et sportives ou encore les activités culturelles.

#### **Enjeux :**

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	<b>ATOUPS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solde naturel positif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte de population en raison d'un déficit migratoire.</li> <li>- Population vieillissante.</li> <li>- Taille des ménages en baisse.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible vacance des logements.</li> <li>- Parc de logements très récent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parc locatif limité.</li> <li>- Proportion de ménages locataires en baisse.</li> <li>- Parc de logements inadapté à la tendance de desserrement des ménages.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur agricole dynamique.</li> <li>- Faible taux de chômage.</li> <li>- Présence de zones d'activités.</li> </ul>	
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité d'un axe majeur (RN 157).</li> <li>- Desserte par le réseau de transport en commun gratuit Vit'o Bus.</li> <li>- Nombreuses liaisons douces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très forte mobilité professionnelle.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

## **CHAPITRE 2**

# **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# 1 L'environnement physique

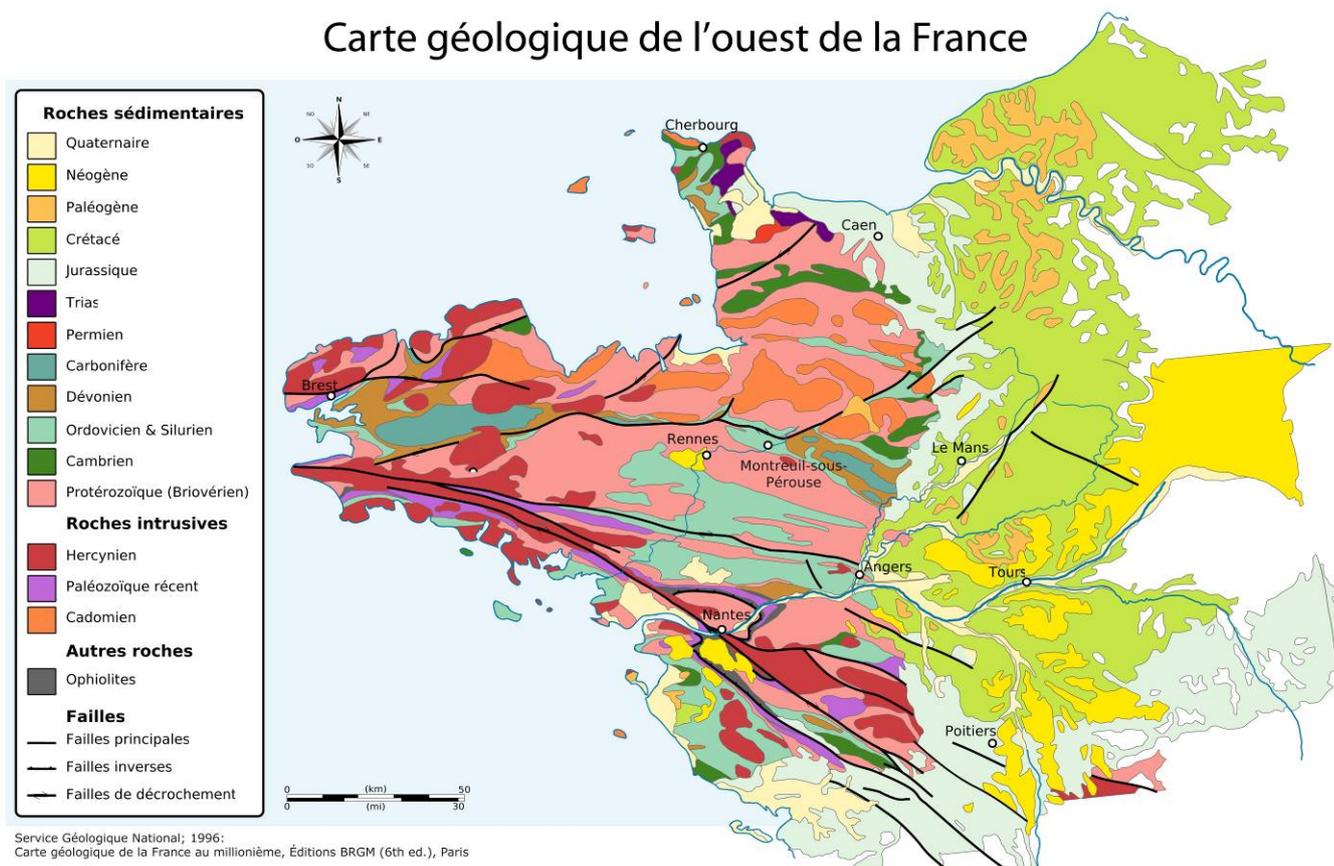
## 1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département d'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

### Carte géologique de l'ouest de la France



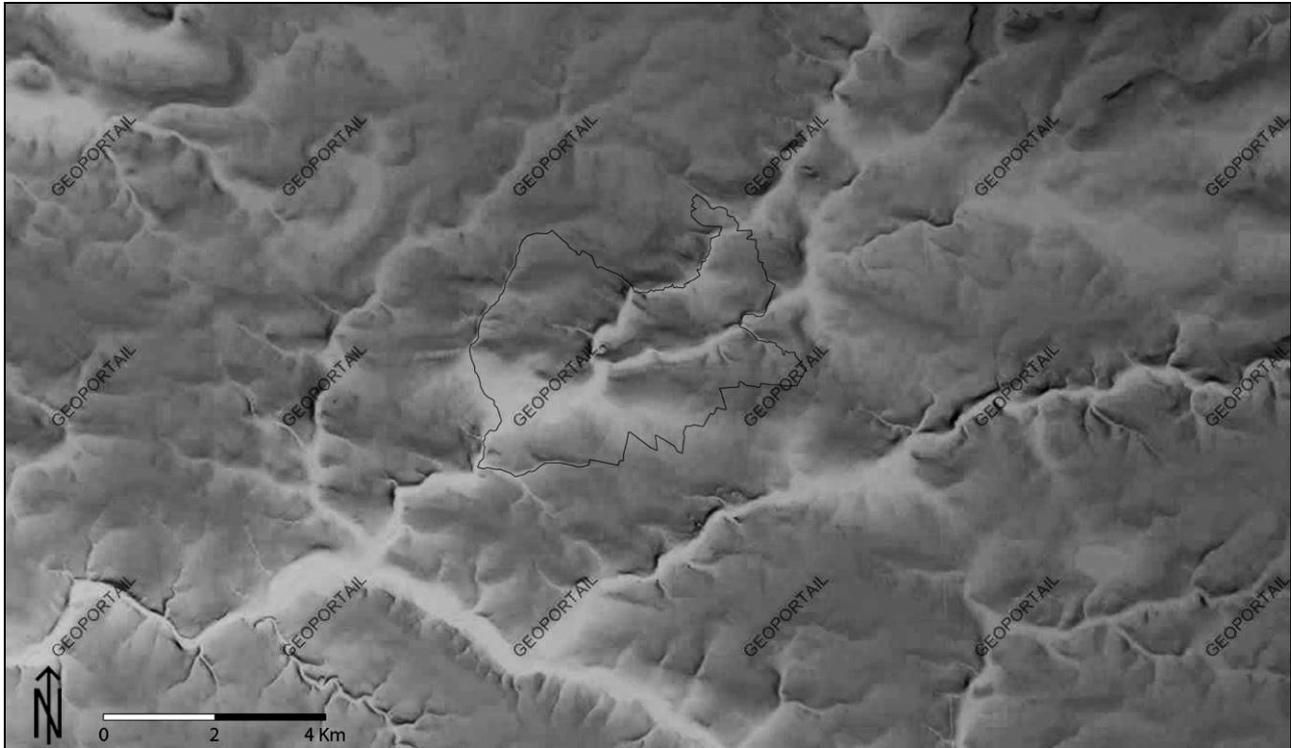
Les roches variées du sous-sol de l'Ille-et-Vilaine sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède un sous-sol composé majoritairement de roches sédimentaires.

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief atypique du territoire communal.

## 1.2 La charpente naturelle

### Géomorphologie

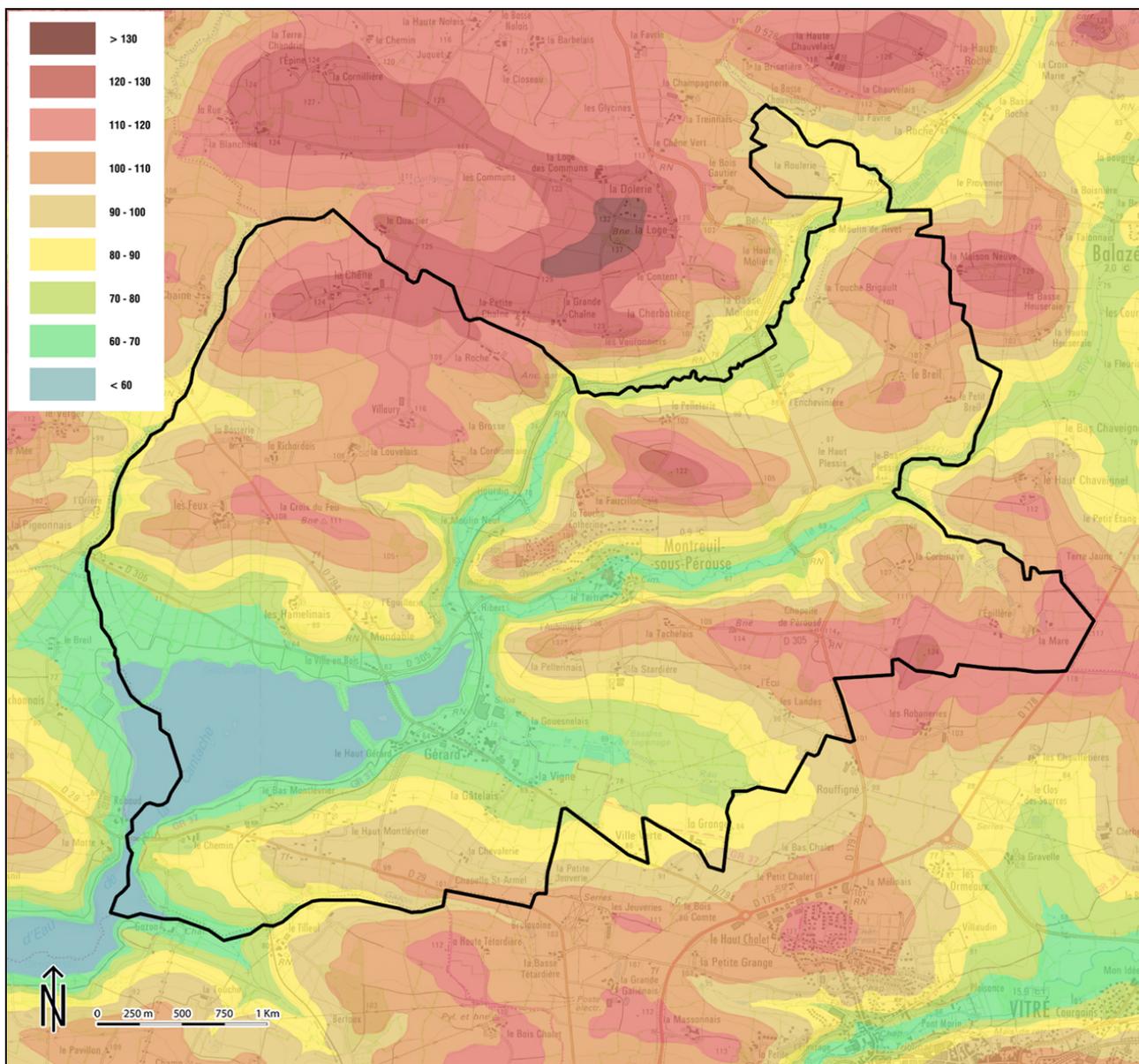


Source : Géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE montre que la commune occupe une portion assez animée de territoire en termes de relief.

Les formes de relief les plus significatives sont les encaissements qui matérialisent le plan d'eau de la Cantache (au sud-ouest), et le tracé des rivières de la Cantache (au nord) et de la Pérouse (plus centrale).

**Plan hypsométrique**



La conception de ce document permet de modéliser le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de 70 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune.

On remarque que le nivellement de la commune est complexe, et présente très peu d'espaces plats.

La place du bourg sur un coteau et en fond de vallée est également à remarquer et fera l'objet d'observations dans la partie des entités paysagères.

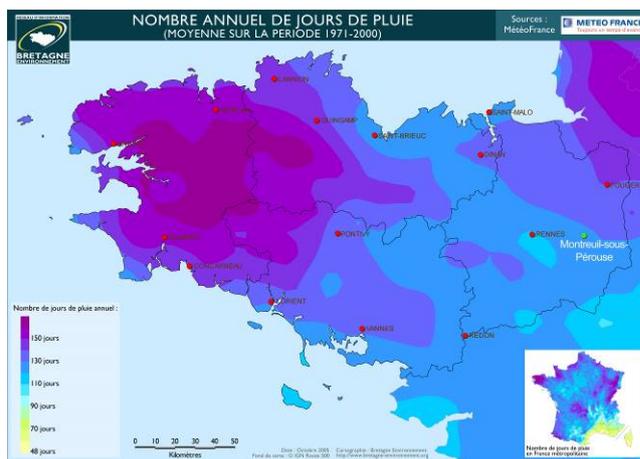
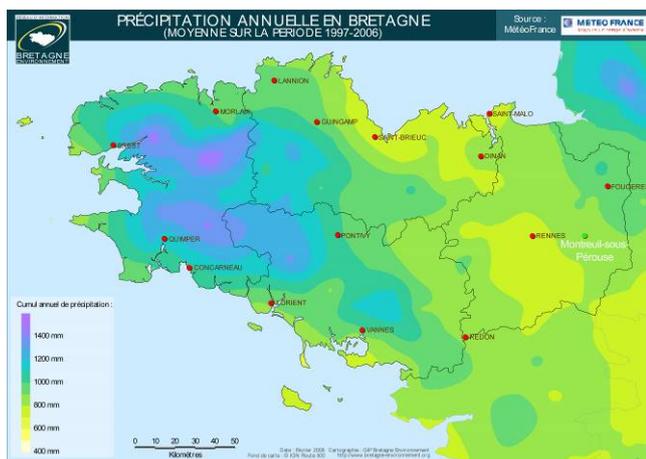
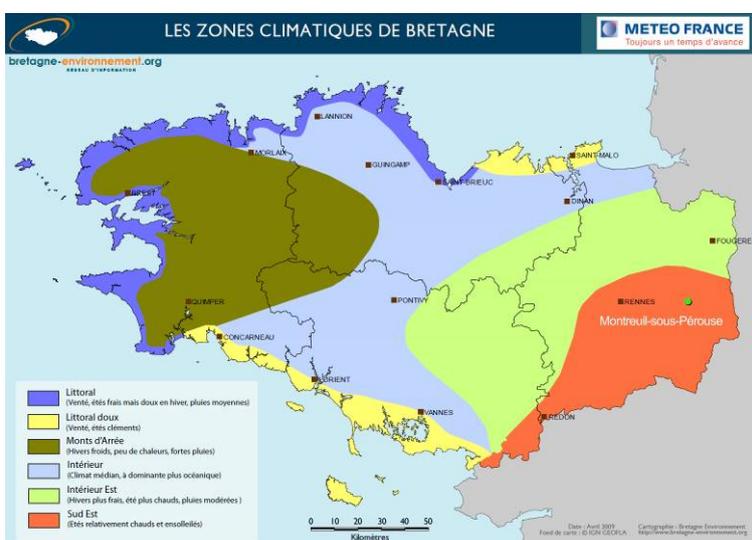
### 1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par un total annuel des précipitations assez fort et par une faible amplitude thermique. Les étés ne sont pas secs, sauf exceptions.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les proches régions littorales. La région de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE enregistre environ 40 jours de gel par an.

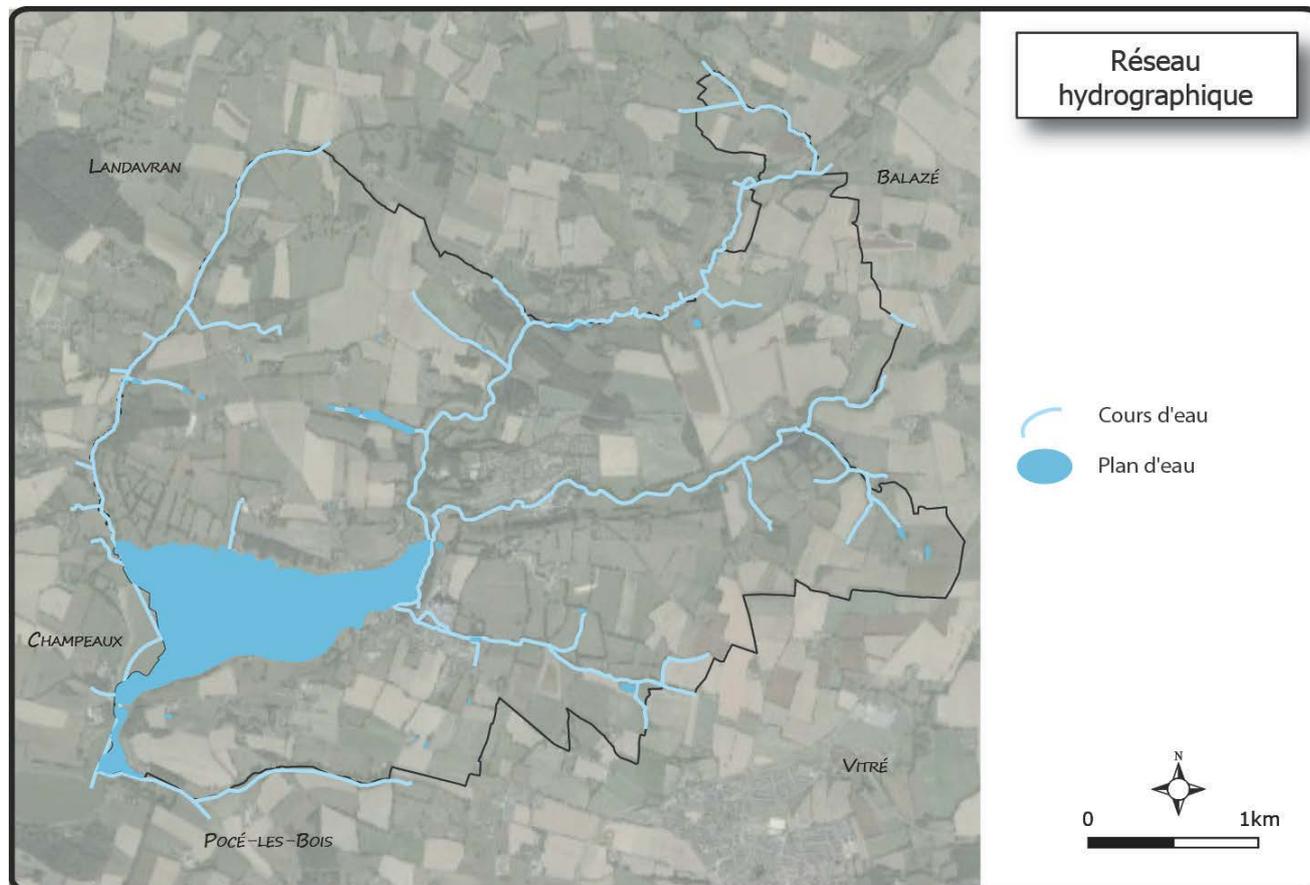
La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.



#### Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de Vitré	Paris	Rennes	Bordeaux	Marseille
Insolation en heure	1641	1696	Environ 1800	1814	1835	2076	2866

## 1.4 L'hydrographie



Source : DDTM 35

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020

La commune se situe dans son intégralité sur le bassin versant de la Vilaine.

Les plans d'eau affichés sur cette cartographie proviennent des données cadastrales, les cours d'eau de la cartographie progressive éditée par la DDTM 35 et mise à jour le 01/01/2020.

La Vilaine est un fleuve d'une longueur de 230 km, qui prend sa source sur la Colline de Juvigné, à 150m d'altitude et se jette dans l'Océan Atlantique. Il traverse 2 régions : la Bretagne et le Pays de la Loire et 4 départements. Son bassin versant s'étend sur une surface de 10 400 km<sup>2</sup>.

Bien que la Vilaine ne traverse pas la commune, de multiples affluents (dont la Pérouse et la Cantache) irriguent MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE suivant une direction Nord-Est/Sud-Ouest.

On notera que certains ruisseaux de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE matérialisent les limites communales.

On notera également la présence au Sud-Ouest de la commune de l'Étang de la Cantache. Cette retenue d'eau artificielle occupe près de 100 hectares du territoire communal.

## 2 L'environnement biologique

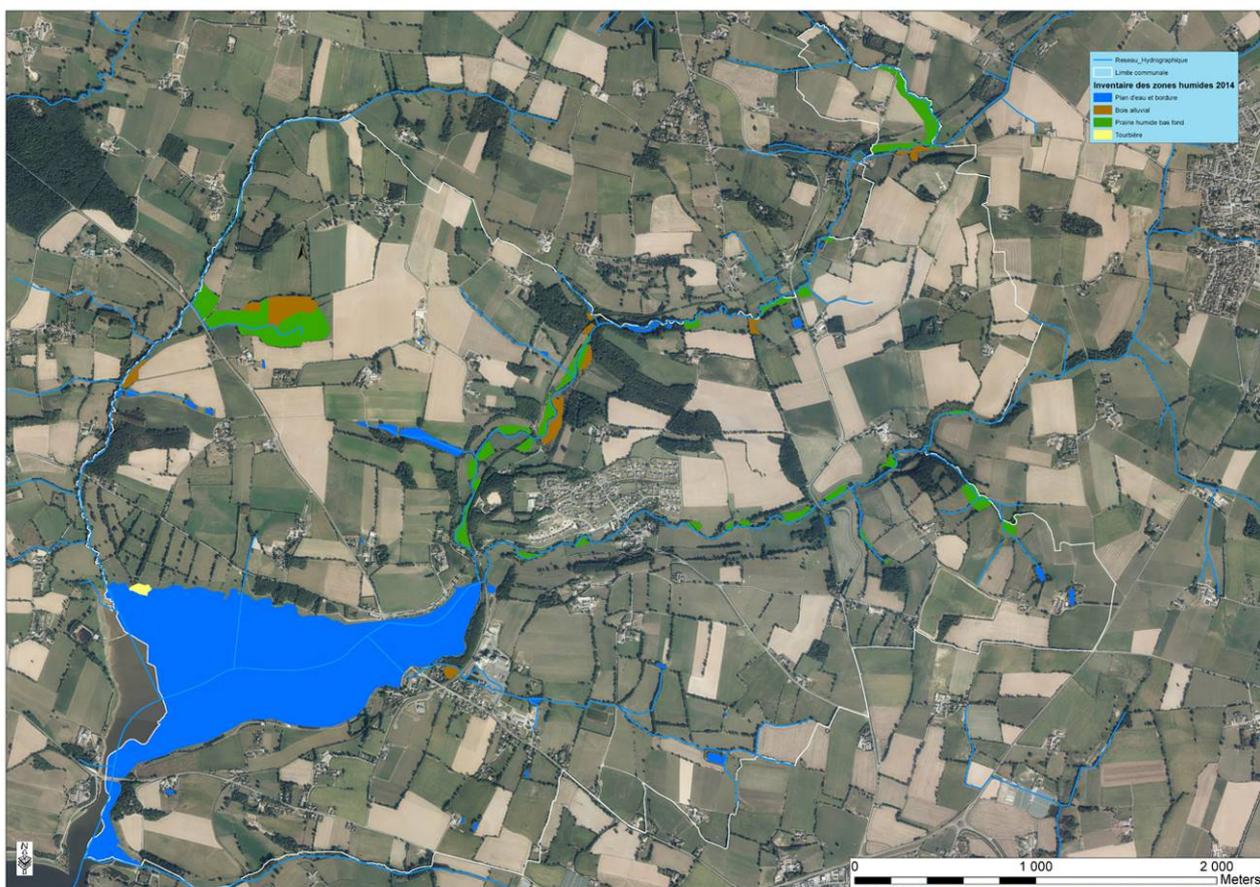
### 2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année." (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2008 et actualisé en 2014 au titre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

Au total, les zones humides de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE s'étendent sur près de 41 hectares, correspondant à seulement 2,6% du territoire communal.



*Cartographie des zones humides*

## 2.2 La structure végétale



*Localisation des boisements existants*

Les boisements de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisés qui accompagnent les ruisseaux).

Les haies identifiées dans le cadre du programme Breizh bocage devront être prises en compte dans le PLU.

Le classement en loi paysage peut être préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Les haies bocagères, plus fragiles, peuvent en revanche faire l'objet d'un classement plus rigoureux, pour leur intérêt environnemental, écologique, paysager, et patrimonial.

Les unités boisées serviront de trames pour définir les continuités écologiques.



*Des bois*



*Des haies bocagères*



*Des ripisylves*

## 2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, une ZNIEFF de type I a été répertoriée : "Réservoir de la Cantache".

Réservoir mis en eau suite à la construction d'un barrage en 1995.

- **Intérêt botanique** : présence d'une petite zone tourbeuse à *Eriophorum angustifolium* (Linaigrette).



*Linaigrette*

- **Intérêt ornithologique** : un des seuls sites de nidification du Grèbe à cou noir en Bretagne et importante zone d'hivernage et halte migratoire pour beaucoup de canards et de limicoles.



*Grèbe à cou noir*

La présence d'une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Néanmoins, elle est prise en considération par les tribunaux administratifs et le Conseil d'État pour apprécier la légalité d'un acte administratif, surtout s'il y a présence d'espèces protégées au sein de la ZNIEFF.

Ainsi toute opération qui ne prendrait pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF sont susceptibles de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.

## 2.4 L'espace naturel sensible du département

Les espaces naturels sensibles du département (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme (articles L.113-8 à L.113-14).

Ils témoignent de la diversité des milieux naturels d'Ille-et-Vilaine et sont confiés à la protection du Département.

Un site non ouvert au public, d'une superficie totale d'environ 30 hectares, a été inventorié sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE : Vallons de la Corbanne, de la Cantache et de la Pérouse.



*Localisation de l'ENS « Vallons de la Corbanne, de la Cantache et de la Pérouse »*

## 2.5 Les continuités écologiques

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.5.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides est issue de l'inventaire communal réalisé en 2008 et actualisé en 2014.

La sous-trame des milieux aquatiques est basée sur le Scan 25 IGN.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

Sous-trame zones humides



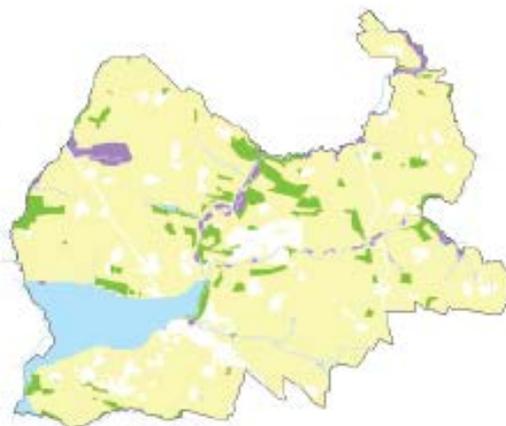
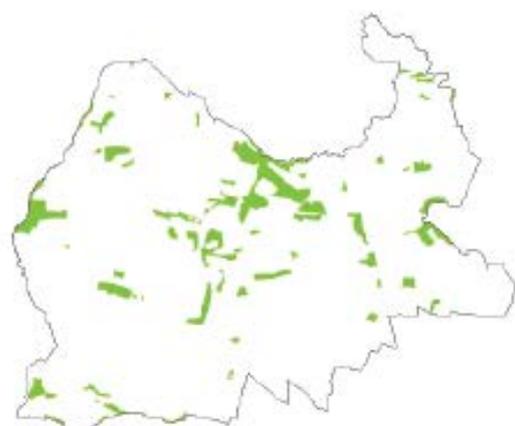
Sous-trame aquatique



Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



Trame verte et bleue

## Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg et du village de Gérard, ainsi que les routes les plus fréquentées (RD 794 et RD 179) peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : IGN Scan-25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020

## 2.5.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

### Les réservoirs de biodiversité principaux

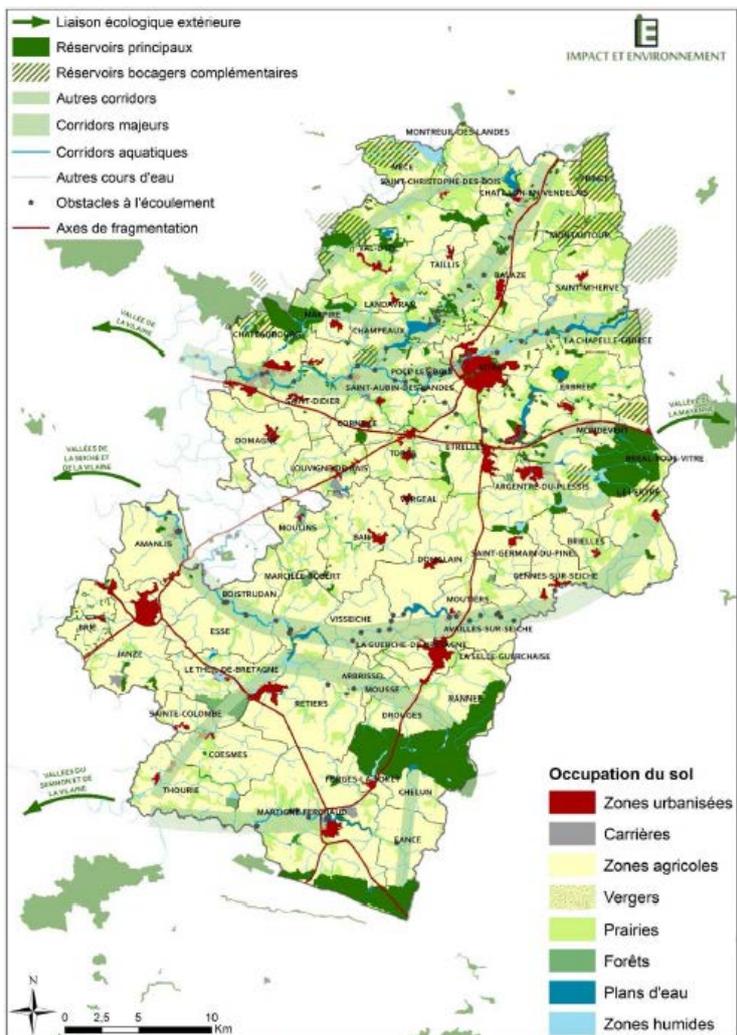
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède un périmètre connu et identifié : la ZNIEFF de type I « Réservoir de la Cantache ».

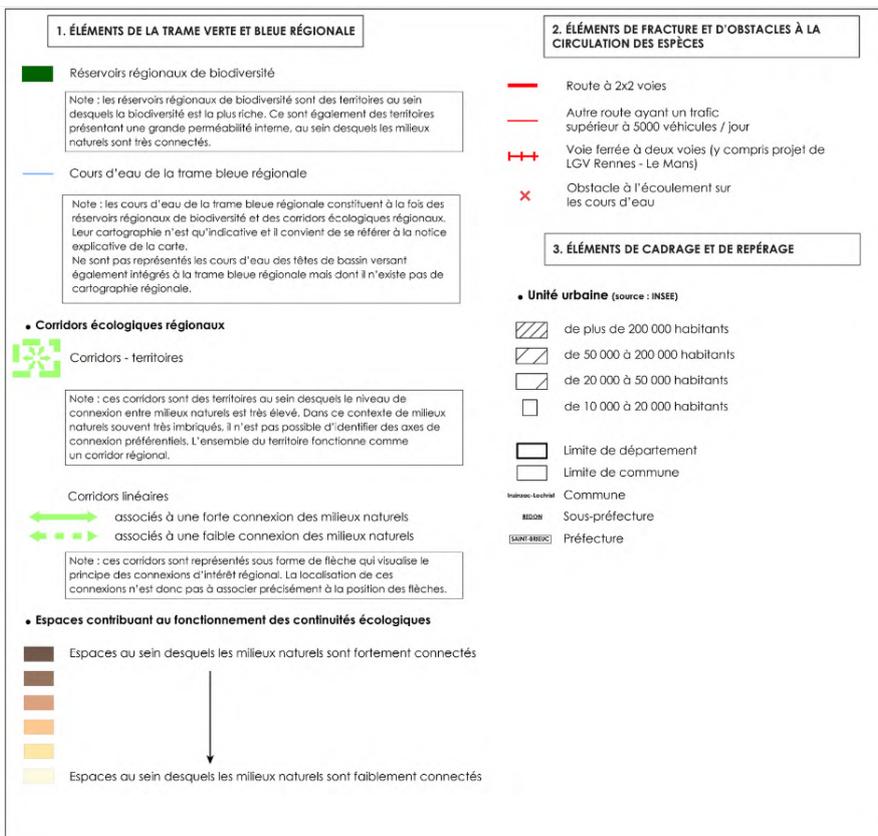
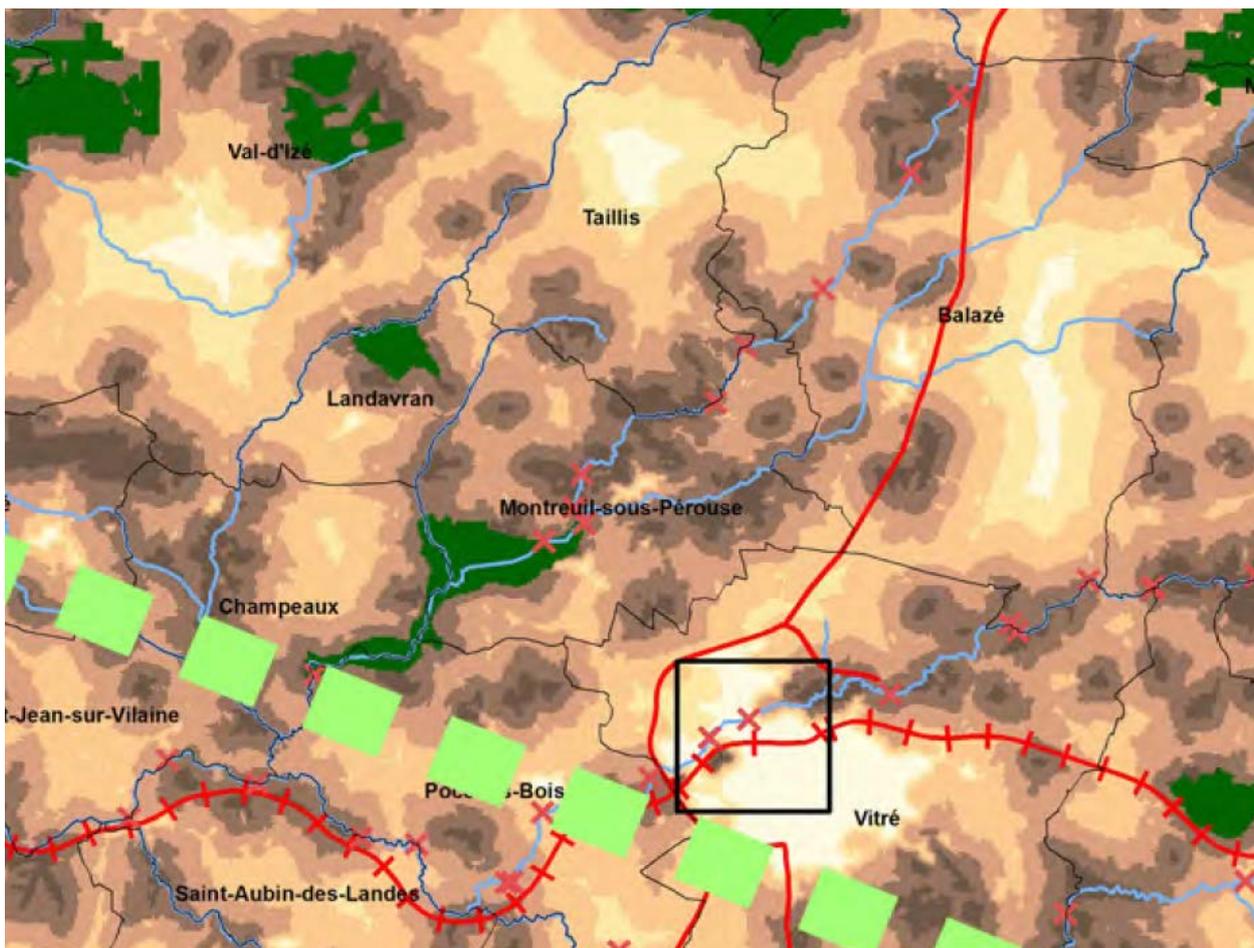
À une échelle plus large, le SCoT du Pays de Vitré ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Extrait du DOO du SCoT du Pays de Vitré

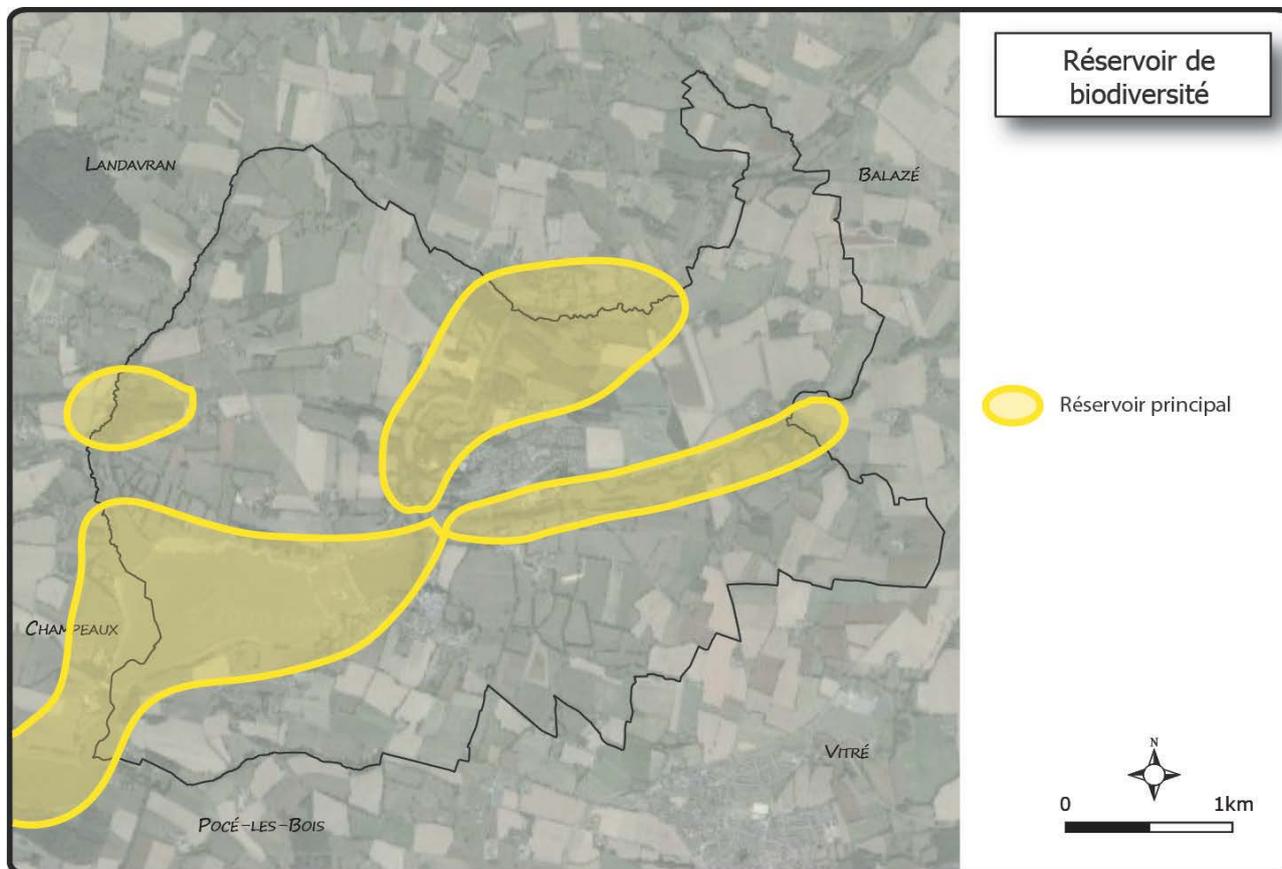


Zoom sur MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE



Extrait du SRCE de Bretagne

Nous pouvons ainsi considérer que le plan d'eau de la Cantache, les cours d'eau de la Cantache et de la Pérouse ainsi que le boisement situé le long du ruisseau de Corbanne constituent les réservoirs principaux de biodiversité de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.



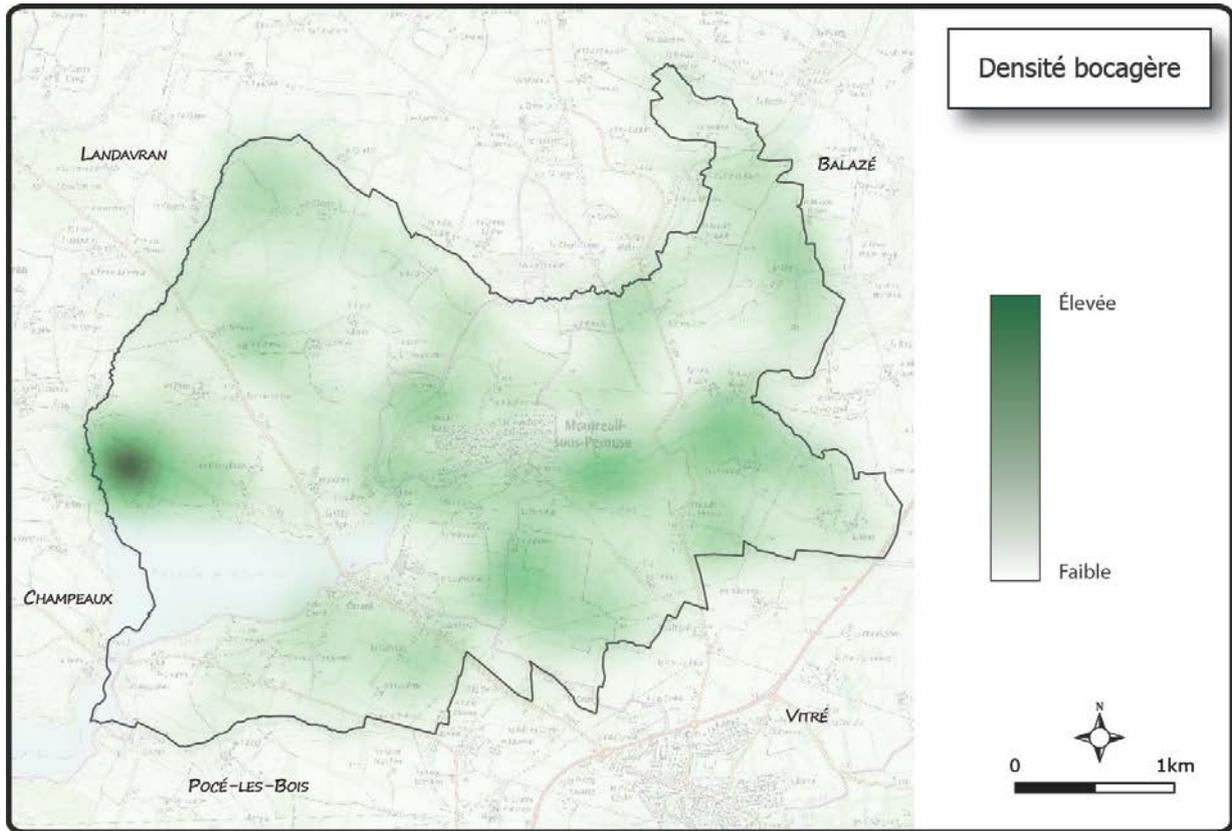
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020

### Les réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère montreuillaise a été modélisée sur la carte ci-dessous.



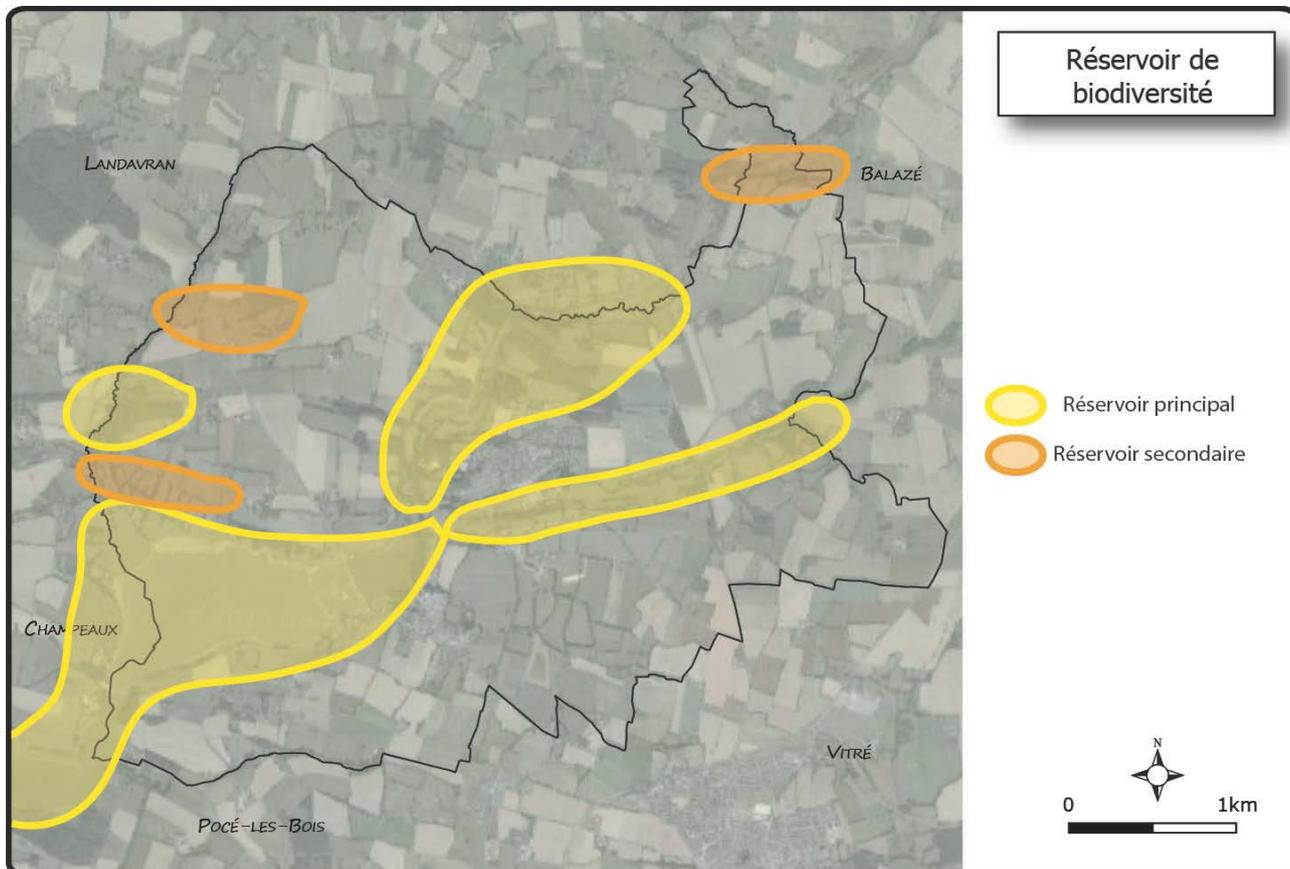
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020



*Linéaire bocager (au nord du réservoir de la Cantache)*

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020

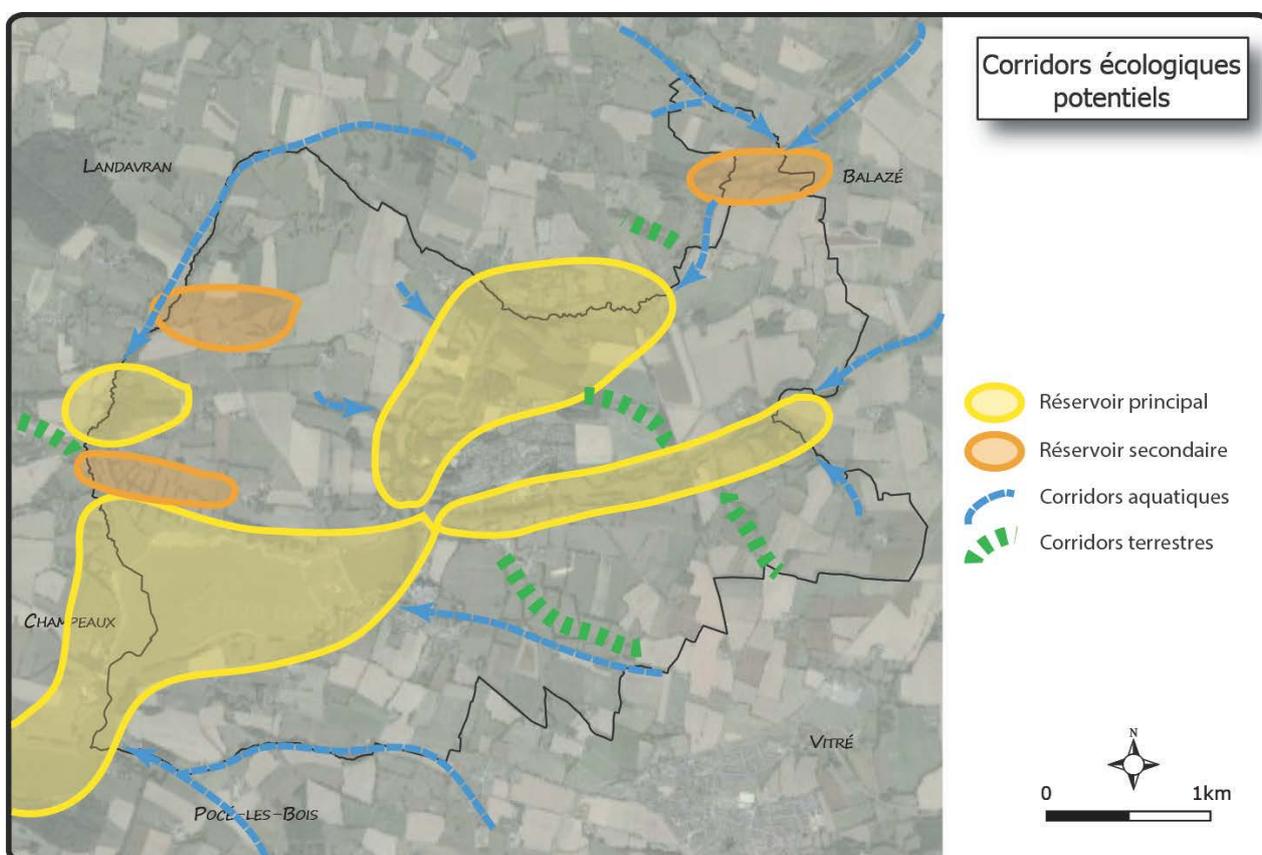
### 2.5.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

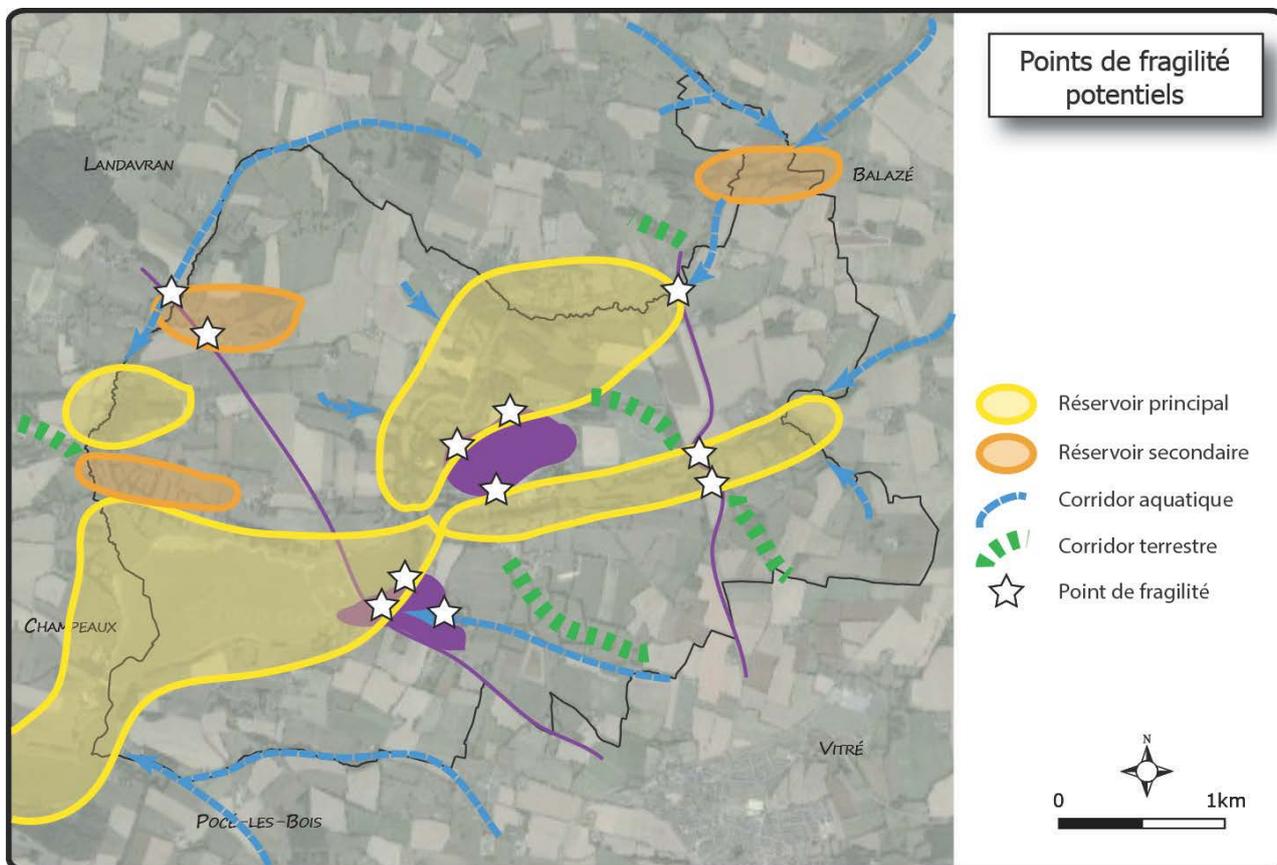


Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020

Les vallons peuvent être considérés comme les principaux corridors communaux. Le bocage dégradé limite fortement la présence de corridors terrestres. Les plus significatifs sont localisés à l'est du territoire.

### 2.5.4 L'identification des points de fragilité ou de rupture

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2020

Plusieurs obstacles peuvent être recensés à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

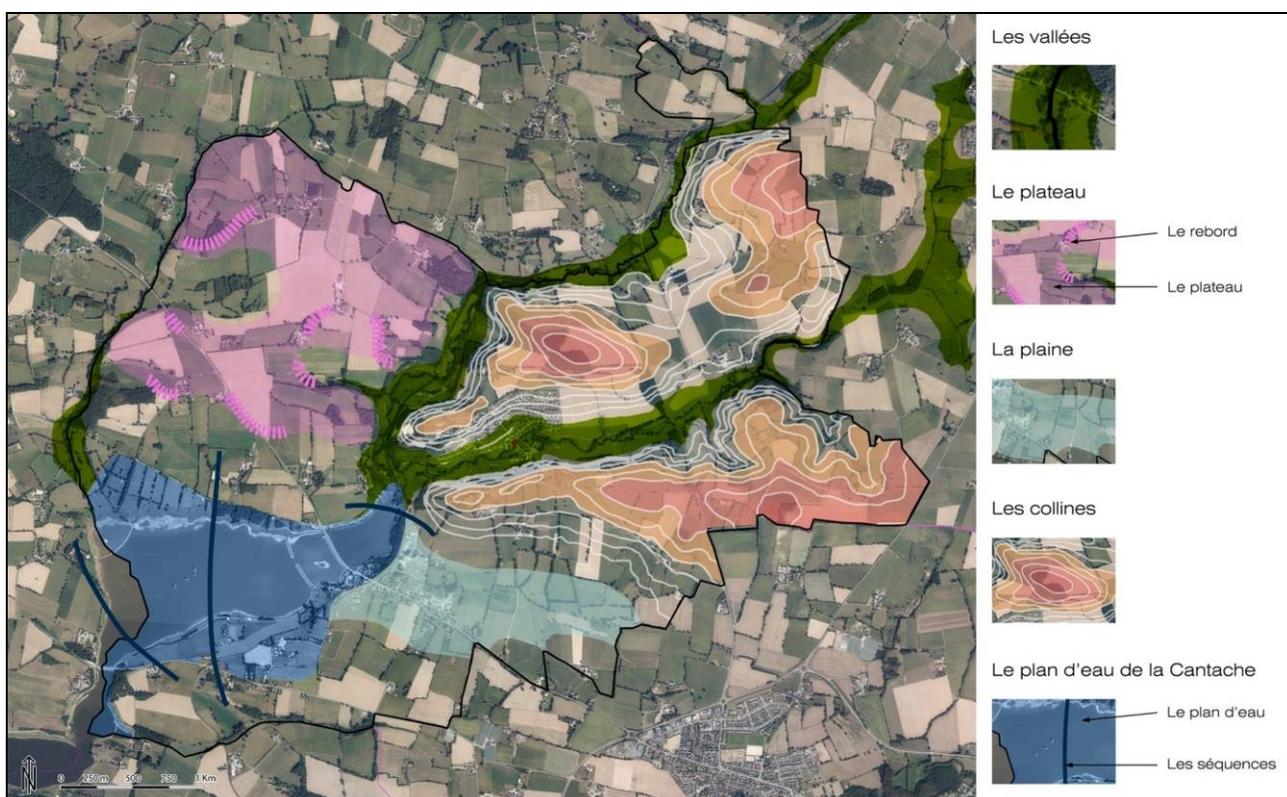
Ils sont essentiellement liés à l'urbanisation et aux voies de communication.

### 3 L'analyse paysagère

#### 3.1 Le paysage perçu

##### 3.1.1 Les entités paysagères

La géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier cinq entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallées, le plateau, la plaine, les collines et le plan d'eau de la Cantache. Ces entités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.



*Carte des entités paysagères*

**Les vallées** : la gaine boisée (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau de manière quasi-systématique rendent ces derniers visibles de loin. Ils deviennent ainsi des repères importants du territoire, qui permettent de comprendre sa géomorphologie, dont ils sont l'une des principales animations visuelles.



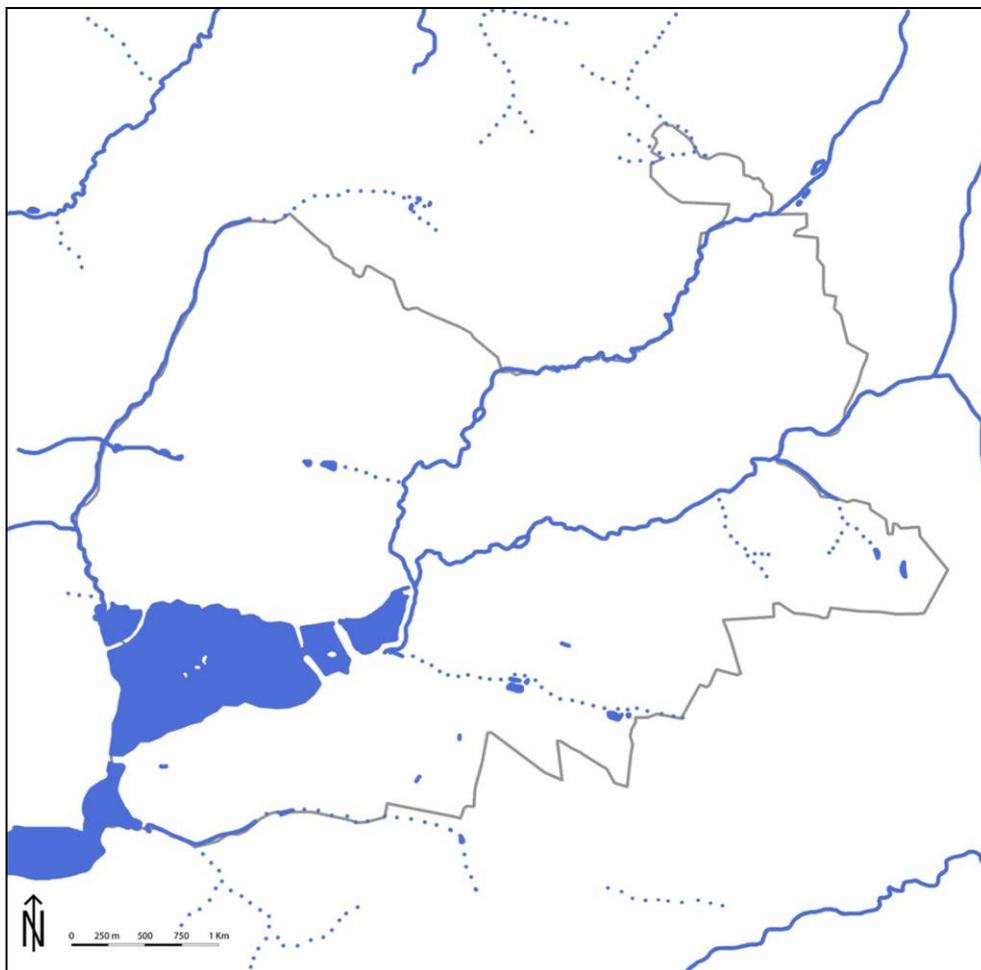
*La ripisylve, un repère de paysage, de loin et de près*

L'ampleur des rivières est relativement importante, et permet de proposer de vraies scènes fluviales. On traverse ainsi régulièrement les cours d'eau, qui deviennent l'une des caractéristiques du paysage communal.



*De véritables scènes « rivulaires »*

D'une manière plus générale, l'eau est un élément très présent sur le territoire communal. Les vallées, vallons, cours d'eau, le plan d'eau... font de l'eau une composante importante du paysage Montreuillais, lui ayant forgé une géomorphologie particulière.



*Présence de l'eau sur le territoire communal*

Ainsi, la Pérouse est intégrée à la composition du tissu urbain du bourg. Elle est mise en scène par le biais de ponts, de points de vue, d'aménagements... et génère un espace public naturel, sous forme de promenade.



*L'eau dans le bourg*



*Un espace public dédié à la rivière*

**Le plateau :** il s'agit de l'un des seuls espaces « plats » de la commune. En effet, le nivellement est assez serré sur l'intégralité du territoire communal.



*Plan de nivellement (1 courbe=élévation de 5 mètres) montrant le relief calme du plateau*



L'observation de la carte des unités boisées fait également apparaître la rareté des haies bocagères sur le plateau. Ceci, ainsi que son altitude, lui confère une grande ouverture visuelle et des vues lointaines.



*Un plateau ouvert*

Le rebord est un espace particulier du plateau. Il se situe à la ligne de cassure entre le plateau et le coteau qui provoque une sensation de basculement. Le rebord représente un balcon offrant des vues lointaines sur le grand paysage, permettant la lecture et la compréhension de la structure du territoire.



*Le rebord : ligne de cassure entre le plateau et les coteaux. Un basculement vers le grand paysage*

**La plaine** : c'est l'autre espace « plat » de la commune. Son relief correspond à l'inverse du plateau, puisque la vallée est encaissée.

Le ruisseau du Gontier a forgé la plaine, et sa ripisylve compose une animation visuelle, et se distingue de loin.



*La relation au ruisseau du Gontier*

L'une des caractéristiques principales de la plaine est sa forme en alcôve. Les coteaux environnants s'y distinguent, amènent une sensation d'intimité, et en font une véritable entité.



*Une plaine en alcôve*

La sensation d'alcôve, et d'appartenance à l'entité plaine, est renforcée par la présence du village de Gérard. La présence et l'impact visuel des silos, notamment, font de la plaine une entité identifiable de loin, malgré son encaissement, et visible depuis de nombreux endroits sur le territoire communal.

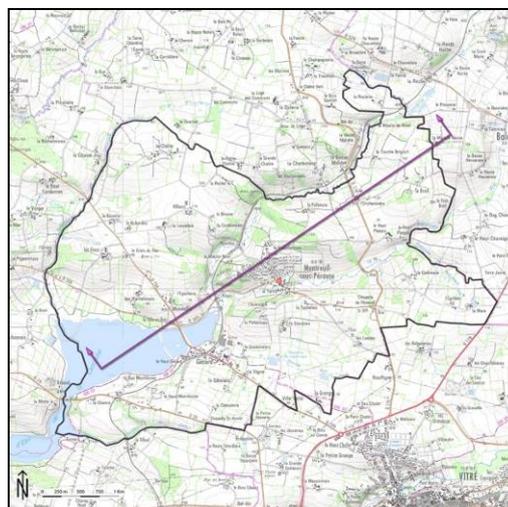


*Les silos, un repère visuel fort, permettant d'identifier la plaine de loin*

**Les collines** : comme l'a montré le plan de nivellement, le relief de la commune est complexe, notamment celui des collines. Cela se traduit par un paysage ponctué de dômes.



*Ci-dessus, coupe Est/Ouest, contraste entre le relief perturbé des collines, de la vallée, et le plan d'eau*



*Localisation de la coupe*



*Le « territoire des collines »*

Les structures arborées en place contribuent à identifier les collines comme une entité lisible et compréhensible. Les boisements que l'on trouve aux sommets soulignent le relief et animent les collines. La ripisylve permet de se repérer et identifie le fond de vallée. Les haies bocagères perpendiculaires à la pente séquentent les coteaux.



*Boisements aux sommets et ripisylve*



*Haies bocagères ou « vestiges » de haie*

Les différentes altimétries et la disposition particulière des collines créent visuellement une succession de plans, et amènent une profondeur au paysage, et des vues lointaines.



*Successions de plans*

De plus, la hauteur des collines offre des points de vue lointains communaux et intercommunaux, qui leur confèrent un rôle de belvédères sur le grand paysage. Ainsi, on identifie, depuis le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, Vitré, les éoliennes lointaines...



*Des points de vue intercommunaux*

**Le plan d'eau de la Cantache** : par son ampleur et son impact visuel, le plan d'eau représente une grande pièce de paysage. Le « vide » qu'il représente crée également une sensation d'ouverture et d'aération du paysage.

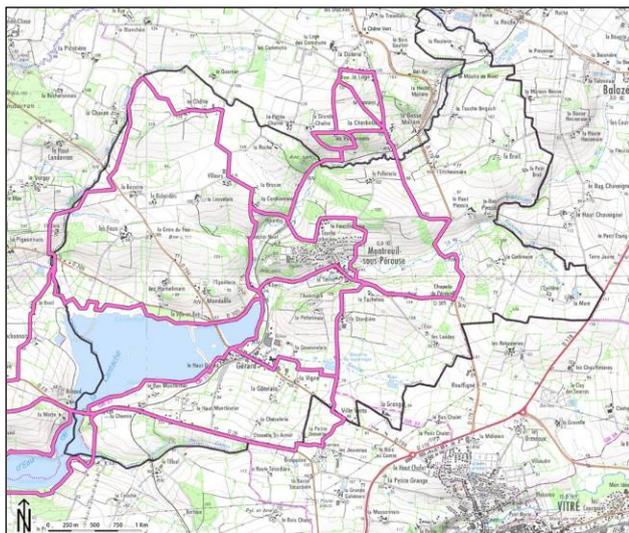


*L'ampleur du plan d'eau*

Le plan d'eau a une résonance départementale. Il fait partie d'un système de barrages plus large, et compose une réserve d'eau importante. Son utilité, son fonctionnement, certaines innovations technologiques, y sont indiquées et expliquées afin de montrer l'enjeu qu'il représente.



*Une portée départementale*



Le plan d'eau a également eu un impact dans les usages, dont certains sont dédiés au lieu. C'est ainsi que des chemins ont été créés, permettant d'en faire le tour, et sont maillés à un réseau plus large et référencé de promenades sur le territoire. On peut cependant se poser la question de la pratique de certains chemins indiqués, qui semblent aujourd'hui à l'abandon.

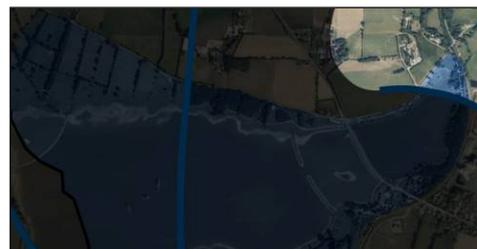
*Chemins référencés, certains générés par la présence du plan d'eau (ci-contre)*



*Chemin périphérique du plan d'eau et structure de franchissement du cours d'eau (ci-dessus)*

Le plan d'eau de la Cantache est séquencé. On peut y identifier quatre séquences, en fonction de l'occupation de ses berges :

- la séquence « confluence » : il s'agit de la zone où la Cantache et la Pérouse rejoignent le plan d'eau. Cette séquence relativement peu large se caractérise par la forme entaillée de ses berges, et par la présence des cours d'eau, avec notamment des structures de franchissement, et la possibilité d'avoir une rivière d'un côté du chemin, et le plan d'eau de l'autre.



*Des berges marquées par la confluence. Cours d'eau et plan d'eau de la Cantache*

- la séquence urbaine : cette zone est marquée par la route (D 794) qui franchit le plan d'eau de la Cantache, et par la présence du village de Gérard. Ce sont ces signes forts d'urbanisation qui caractérisent ces abords, et cette partie du plan d'eau.



*Des repères de « ville »*

- la séquence bocagère : des champs sur les berges sud, des prairies et un réseau bocager encore bien constitué font apparaître la troisième séquence comme la séquence bocagère. Les haies créent des cadrages et des percées visuelles, vers les îles, et accompagnent le regard jusqu'à la berge d'en face.



*Cadrages et fenêtres de paysage. Accompagnement du regard*

- la séquence « resserrement » : le plan d'eau forme un goulot et est « fermé » au sud-ouest du territoire communal par une route surélevée. Les deux parties, au nord et au sud de cette route, sont différentes, et identifient chacune un plan d'eau. Un boisement marque cette transition.



*Resserrement et « changement » de plan d'eau*

**L'urbanisation** : on constate un étalement urbain unilatéral. En effet, le coteau au nord de la Pérouse, a été le site quasi-exclusif d'accueil de l'urbanisation plus récente.



*Différence entre l'entrée de bourg, plus dense, et l'étalement urbain vers l'ouest, plus lâche*

Le contraste entre le caractère rural de la commune et l'urbanisation quelque peu standardisée de ce type d'opération crée une confrontation assez brutale entre les espaces champêtres limitrophes et les espaces bâtis. L'absence d'accompagnement végétal rend omniprésentes les façades claires des habitations.



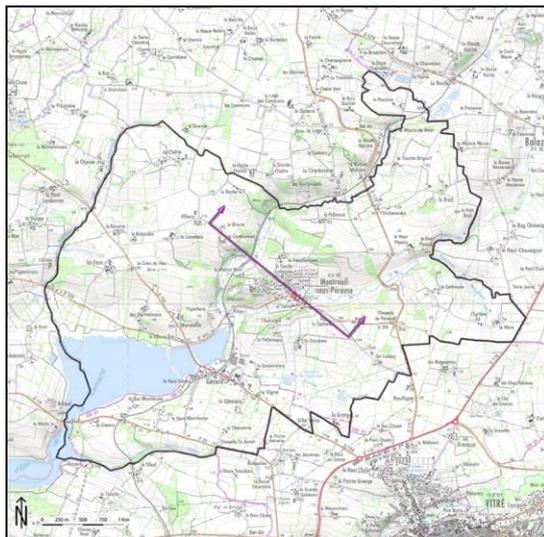
*Confrontation brutale entre espaces « naturels » et espaces bâtis*

Se pose également un problème d'impact visuel lié au positionnement de l'urbanisation sur le coteau. Plus l'urbanisation grimpe, plus elle sera visible, et inversement, plus elle bouchera des vues lointaines. Le risque étant une banalisation du paysage propre et caractéristique de la commune.



*Problème de co-visibilité. Ci-dessus, impact des pignons blancs depuis le coteau sud. Ci-dessous, risque de boucher les vues vers le sud depuis les hauteurs nord.*





*Localisation de la coupe*



*Étalement urbain sur les hauteurs. Bouchage des vues si l'urbanisation continue à « grimper »*

Des solutions pour intégrer les futures zones d'urbanisation existent, au sein de la commune notamment. La recomposition de haies bocagères permet de filtrer le regard et d'intégrer les futures structures bâties au paysage environnant. Les couleurs des pignons, plus proches du granit par exemple, peuvent permettre également d'amenuiser l'impact des constructions. Les limites séparatives peuvent également faire l'objet d'un règlement afin d'éviter les formes rigides et la monospécificité en termes d'essences.



*Filtre végétal et recomposition de haies au sein de la commune*

### 3.1.2 Les conditions de perception



*Carte des cônes de vue*

Afin de lire, de caractériser et de comprendre le paysage de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, il faut réunir les conditions de perception nécessaires. Les cônes de vues sur le grand paysage qui existent à plusieurs endroits de la ville constituent de bons facteurs de lecture. C'est pourquoi les futures opérations (liées au logement notamment) devraient les prendre en considération.

Le principe n'étant pas de figer la commune, et son accroissement, mais d'évoluer en gardant son fonctionnement propre, sa lisibilité, et en s'intégrant au mieux aux grandes entités qui composent et identifient le paysage de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

Ainsi, ce dernier sera valorisé, restera singulier, et ne subira pas de phénomène de banalisation.

Les cônes de vues sont très nombreux, les représenter tous est impossible. C'est pourquoi ceux représentés sur la carte ci-dessus sont les principaux, ouverts sur le grand paysage.

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Organisation spatiale du bâti sur la commune



*Implantation des zones principales de bâti sur le territoire communal*

Le bâti communal se décompose en deux unités principales :

- le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, occupant une position centrale sur son territoire.
- le village de Gérard situé au sud-ouest du bourg, en bordure de l'étang.

Par ailleurs, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède de nombreuses fermes et petits hameaux répartis sur son territoire. La zone Nord-Ouest de la commune reste la moins investie (une seule ferme, la ferme Le Chêne).

## 4.2 Organisation et structure du bourg

### 4.2.1 Organisation spatiale du bourg : une commune historique au développement récent

- Évolution de la tache urbaine depuis la fin du XIXème siècle



À gauche - cadastre Napoléonien

À droite - cadastre actuel

Sur le cadastre Napoléonien, on constate que MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE était au XIXème siècle une très petite structure urbaine, seulement constituée d'un noyau composé de l'église et de son cimetière ainsi que du manoir (actuellement mairie). Quelques maisons anciennes bordant les voies viennent compléter cette structure.

Cette structure urbaine s'implante sur la rive sud de la Pérouse.

On note également la présence de quelques fermes sur les hauteurs du bourg, de part et d'autre de la Pérouse : au nord, la Touche Catherine et la Faucillonais ; au sud, le long de la route d'accès principale, la Tachelais, l'Aubinière et la Pellerinai.

Sur la carte IGN actuelle, on constate un développement conséquent de la tache urbaine de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE : l'espace urbain s'est décuplé au cours du XXème siècle.

La rivière apparaît comme une limite clairement marquée entre la partie ancienne et la partie plus récente du développement du bourg. On note qu'il n'existe qu'une seule connexion entre ces deux parties.

- Un développement urbain récent fonctionnant par aplat sur une topographie marquée

Les deux cartes précédentes nous montrent que l'urbanisation récente a pris la forme d'un seul grand aplat de constructions, s'étendant d'est en ouest le long du coteau orienté sud. Il en résulte l'impression d'un bourg ancien « excentré », mis à l'écart du développement urbain de la commune.



*Vues de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE depuis la D305 : un grand aplat urbain constitué de pavillons*

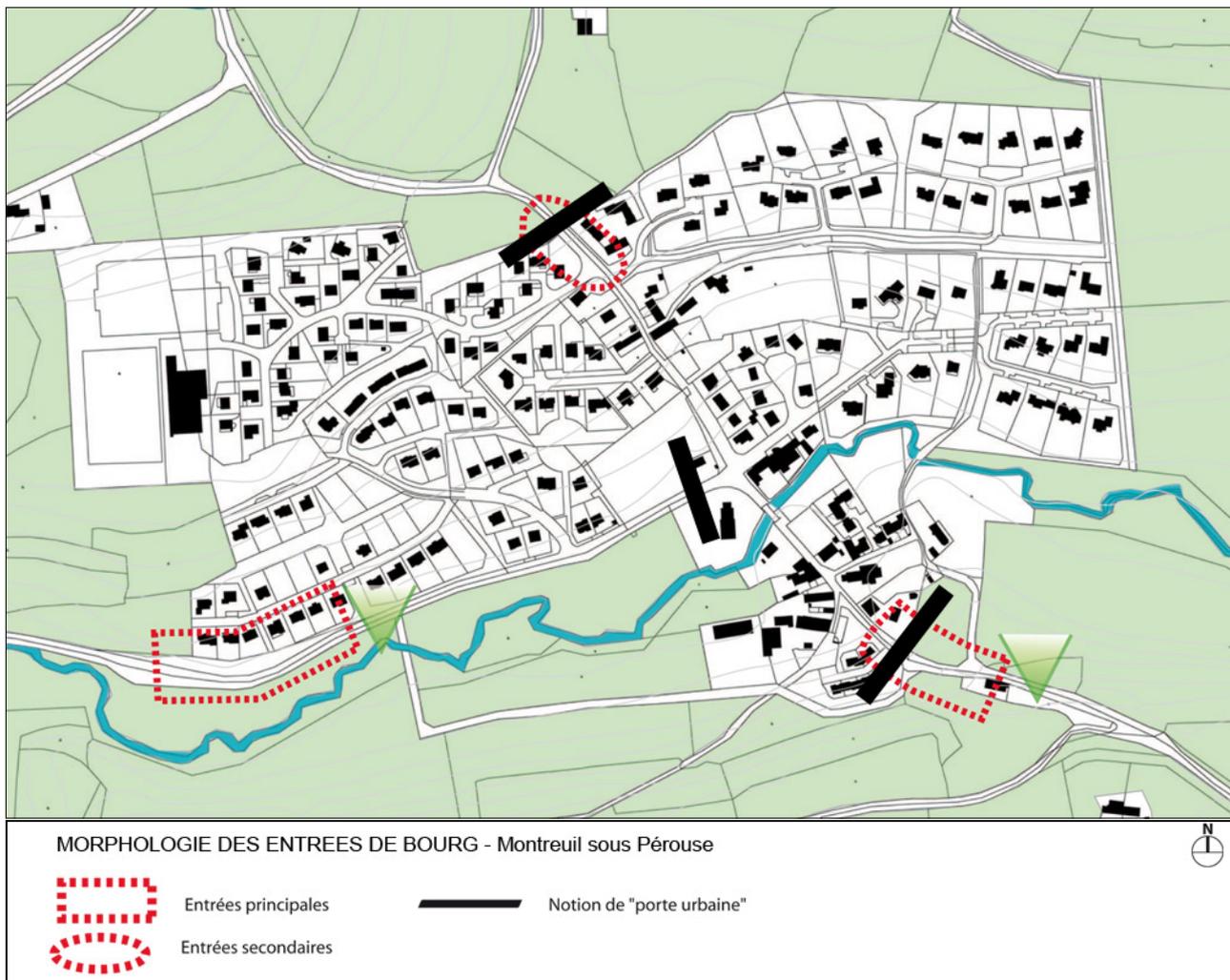
Ce modèle de développement a généré un étalement urbain conséquent, engendrant une consommation d'espace particulièrement importante sur le coteau.

D'autre part, on peut s'interroger sur la gestion des espaces de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole le jouxtant. Le chemin de lisière, tel qu'aménagé aujourd'hui, ne parvient pas à créer une limite lisible et valorisante entre l'espace construit et l'espace agricole.

#### **4.2.2 Perception des entrées de bourg et des limites urbaines**

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE présente la particularité de ne posséder que trois entrées de bourg :

- ✘ au sud sur la D 305 depuis La Tachelais.
- ✘ à l'ouest sur la D 305 depuis Ribert.
- ✘ au nord sur la D 305.



La configuration topographique particulière en fond de vallée de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE influe sur la perception des entrées de bourg : les entrées nord et sud, arrivant depuis les hauteurs, sont relativement confidentielles.

Sur la carte ci-dessus, la notion de porte urbaine est signifiée par une barre noire transversale à la voie. La porte urbaine correspond à l'endroit où l'on a le sentiment d'être entré dans le bourg. Il s'agit d'un lieu de basculement dans la sensation spatiale.

Cette notion peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

Pour l'entrée ouest, c'est l'implantation du bâti par rapport à la voie, couplée à l'arrivée au carrefour, qui donne le sentiment d'être arrivé dans le bourg.



Entrée sur la D 305 depuis La Tachelais : surplomb offrant uniquement la vue d'un grand aplat de maisons pavillonnaires.



Entrée sur la D 305 depuis Ribert : entrée par le fond de vallée. Domination de maisons pavillonnaires en surplomb et présence d'un espace ouvert longeant la rivière. Cette entrée présente une mise en perspective qui mériterait d'être valorisée.

➤ Des limites urbaines de qualité variables

L'urbanisation récente de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE pose plusieurs questions notamment du point de vue du traitement de ses limites. Actuellement, les liaisons entre l'espace urbanisé et les espaces naturels ou agricoles les jouxtant ne sont pas assez construites pour être qualitatives dans leur relation au paysage. Il s'agit notamment de la limite est, rue du vallon fleuri.

Elles représentent un enjeu important pour MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.



Photo 1 : rue des églantiers en bordure du stade.

La conservation des grands arbres permet de structurer la perspective.

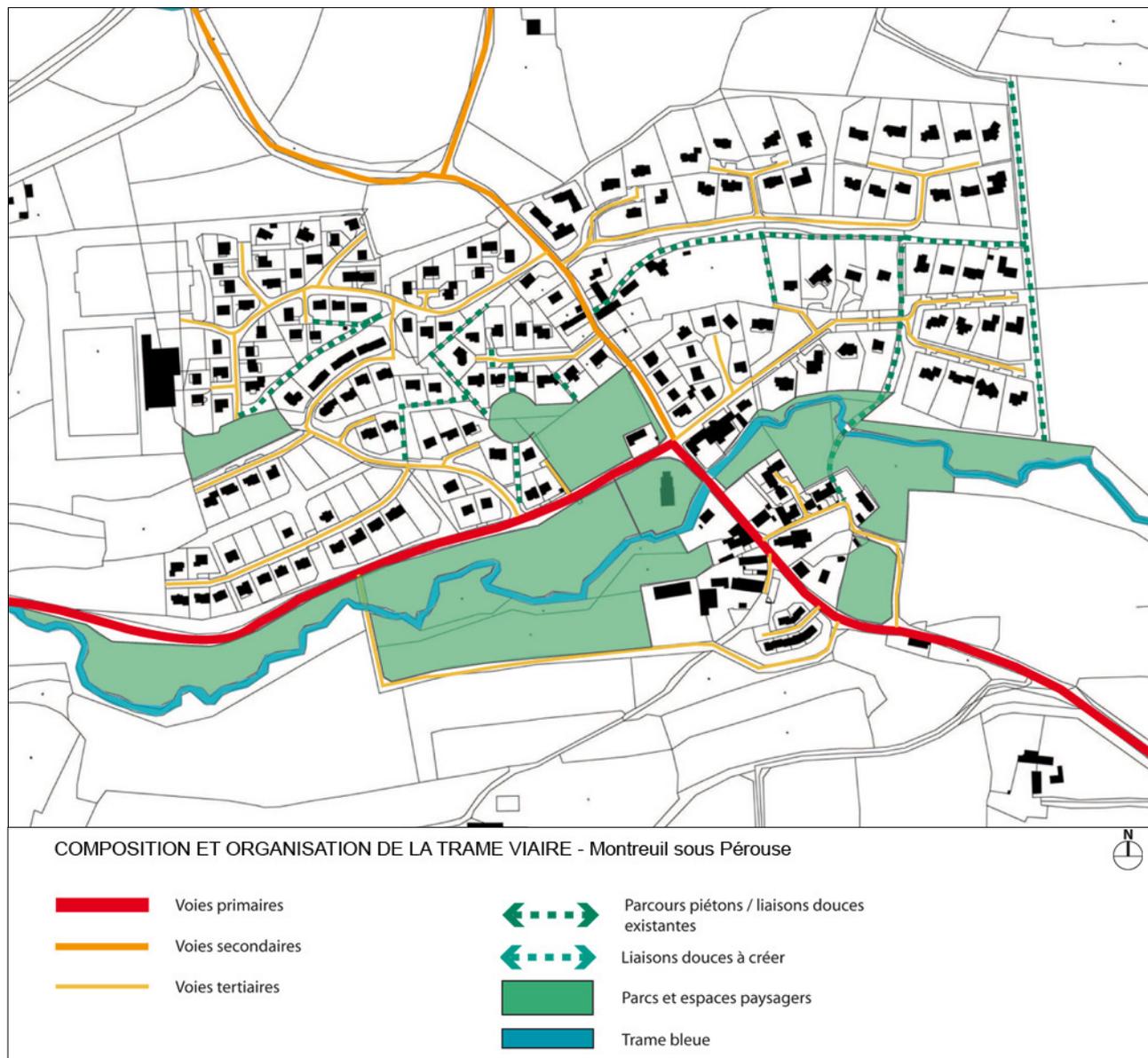


Photo 2 : rue du vallon fleuri.

Il serait intéressant de travailler sur une articulation moins brutale entre l'espace urbanisé et les terres agricoles par des plantations notamment.

Le cheminement piéton pourrait faire l'objet d'un aménagement et de plantations pour le valoriser et l'intégrer au grand paysage.

### 4.2.3 Un système viaire peu hiérarchisé...



Sur la carte ci-dessus, on constate que les voies constituant le système viaire de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE sont assez peu diversifiées.

Les voies principales, en rouge sur la carte, sont constituées par la D 305 : la rue de l'Abbé Pierre Leroy et la rue de Ribert.



*Rue du petit manoir : une ruelle étroite dont l'espace public est construit par les murs*



*Rue de Claire Fontaine : de larges espaces de voiries et d'espace public pour un usage résidentiel*

La rue menant à la Touche Catherine, quant à elle, irrigue un réseau viaire tertiaire constitué par les voies de lotissement. Celles-ci se terminent dans de nombreux cas en impasses ou raquettes, comme la rue des Genêts ou l'allée des Mésanges.



Exemple de voirie se terminant en raquette.



Surdimensionnement des espaces de voirie au regard de l'usage.



Les raquettes se présentent souvent sous forme d'alcôve très minérale.

#### 4.2.4 ... mais maillé d'espaces verts communs...



*Espace vert en bordure de rivière et en entrée de bourg*

La continuité piétonne, qui s'effectue par la promenade de l'entrée de bourg depuis Ribert et qui se prolonge en parc le long de la Pérouse jusqu'au cœur de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, est un élément important de la commune qui mérite d'être valorisé. On y note la présence de jeux et l'attrait pour cette zone est renforcé par l'implantation de la salle des fêtes et de projets communaux.

Un aménagement spécifique de la D 305 à ce niveau pourrait contribuer à valoriser cet espace en le liant aux lotissements proches. Il serait donc intéressant de se positionner sur le devenir du terrain vacant à gauche sur la photo ci-dessus.

En revanche, on peut voir de grands espaces verts peu utilisés, notamment au sein du tissu pavillonnaire. Il s'agit de « reliquats » entre différentes phases d'urbanisation.



*Rue du Vallon Fleuri : une grande coulée verte peu utilisée*

Ces zones pourraient faire l'objet d'un aménagement pour tisser un parc en réseau ou faire l'objet d'une urbanisation raisonnée.

### 4.2.5 ... et de cheminements piétons



Par ailleurs, on note un nombre conséquent de cheminements piétons et de liaisons douces permettant de traverser en grand partie la zone urbaine la plus récente. Ces connexions mériteraient d'être mises en valeur et maillées en y incluant notamment la partie ancienne du bourg.

### 4.2.6 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 110 places dans le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE :

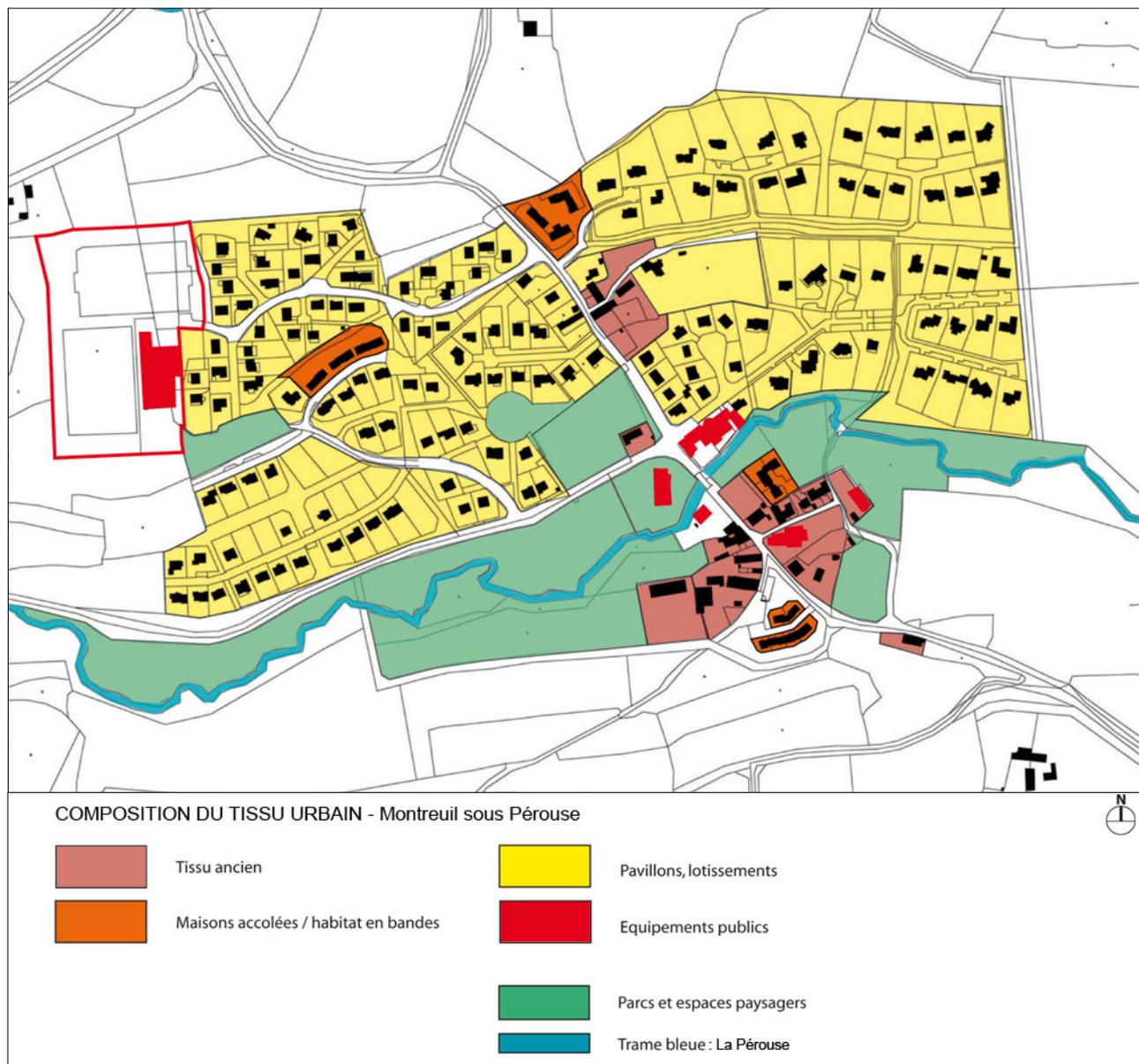
- une trentaine de places à proximité du complexe sportif.
- 40 places à l'Espace Albert Sauvée.
- 30 places sur la Place de la Mairie.
- une douzaine de places à côté de la mairie.

Les possibilités de mutualisation sont nulles étant donné la dispersion des espaces de stationnement dans le bourg.

**Enjeux :**

- Mettre un terme à une urbanisation uniquement « par aplat », forte consommatrice d'espace.
- Dans la perspective des nouvelles zones à urbaniser, travailler sur un réseau viaire hiérarchisé.
- Créer une transition de qualité entre les espaces urbanisés et le grand paysage. Un travail paysager de qualité sur les articulations entre espaces construits et espaces agricoles constitue un enjeu important pour la lisibilité de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.
- Construire dans les zones laissées vacantes dans l'enveloppe du bourg.

## 4.2.7 Composition du tissu urbain



Sur la carte ci-dessus, on constate que MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède un tissu urbain essentiellement composé de maisons pavillonnaires construites après 1945.

Quelques opérations de maisons en bande ont été réalisées : l'une à proximité de la partie ancienne du bourg, l'autre au sein d'un lotissement de maisons pavillonnaires.

S'il s'agit d'habitat pour ces trois tissus, ils possèdent des caractéristiques urbaines et architecturales très différentes.

Si on note que peu d'entreprises sont implantées dans le bourg, on remarque la présence de quelques fermes en limite de celui-ci.

Les bâtiments communaux se concentrent à proximité de la rivière : école, salle des fêtes, bibliothèque. Ils occupent ainsi une place centrale dans la commune et sont mis en valeur par le contexte paysager de la rivière.

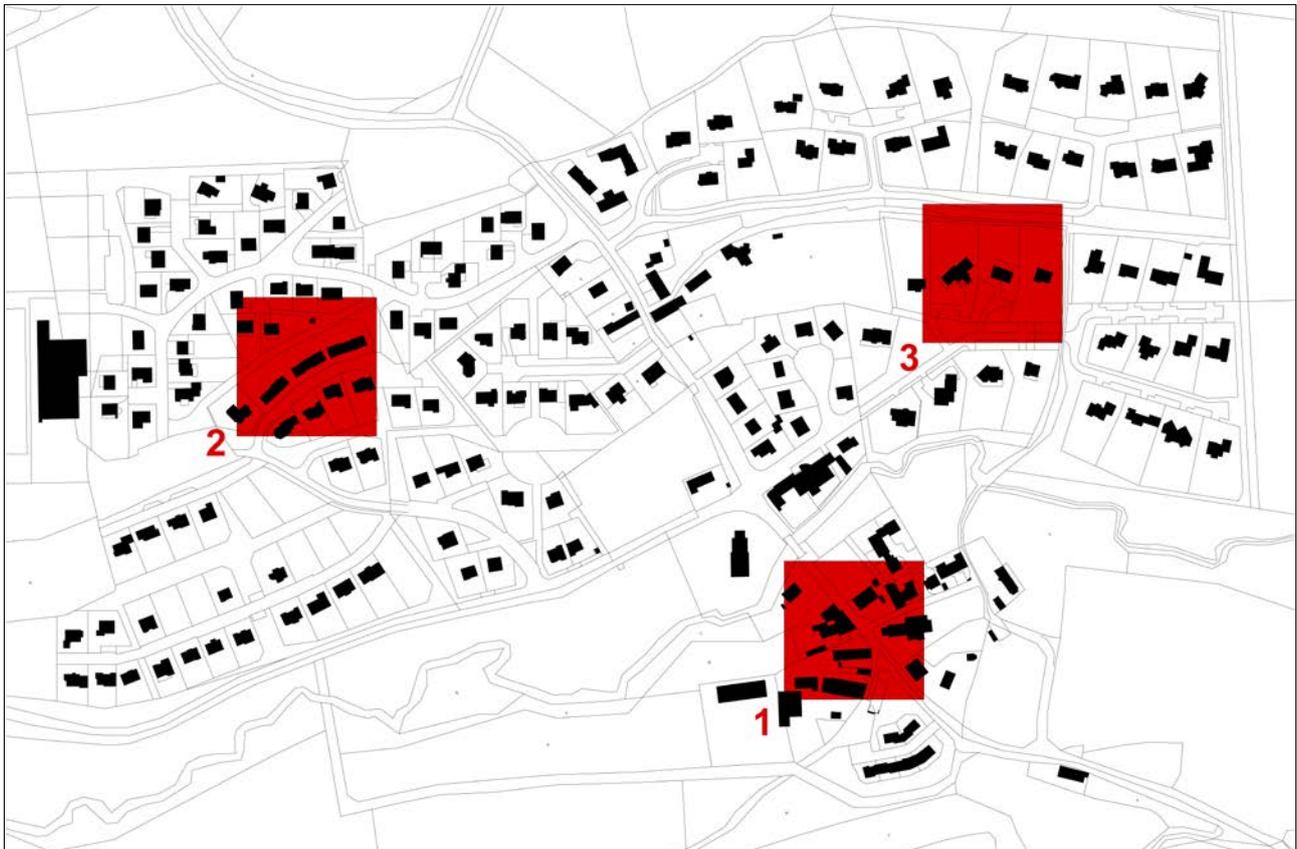
La mairie, quant à elle se positionne dans le petit manoir à proximité de l'église.

Il s'agit ici de comprendre le fonctionnement de ces différents tissus urbains, la qualité de vie et d'usage qui en découle ainsi que leur consommation d'espace.

Cela revient à appréhender la question de la densité urbaine ou bâtie sous deux grands aspects :

- × la densité réelle, que l'on peut quantifier.
- × la densité vécue, qui est la perception que l'on a des hauteurs de bâtiments, des fermetures visuelles, de la monotonie ou non du lieu, de l'usage de l'espace public... Elle est très liée à la typologie de l'habitat.

Pour étudier les différents tissus urbains de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, on utilise des échantillons pour lesquels un certain nombre de paramètres est analysé.



*Localisation des échantillons de tissus urbains*

### 1. Une architecture ancienne présente au sud de la Pérouse

Ce que l'on peut qualifier aujourd'hui de bourg correspond en fait au bâti ancien développé essentiellement au 19ème siècle et début du 20ème siècle. Il s'agit d'un noyau originel situé autour de l'église et s'étendant vers la rivière.



Photo 1 : vue depuis le cimetière



Photo 2 : rue du petit Manoir



Photo 3 : rue Abbé Pierre Leroy



L'architecture ancienne est peu représentée dans le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

Elle présente les caractéristiques suivantes :

### **Aspect quantitatif :**

Caractéristiques de densité : environ 11 logements/hectare.

Taille moyenne des parcelles : 300m<sup>2</sup>.

Typologies de logements : maisons type T3/T4, logements types T2.

### **Aspect qualitatif :**

Caractéristiques urbaines :

- Un bâti implanté soit :
  - o en mitoyenneté et en bord de voirie. Il s'agit des maisons « de bourg ». Certaines sont sans recul par rapport à la rue (photo 1), d'autres présentent leur jardin clos sur la rue (photo 3). Elles présentent toujours une continuité bâtie intéressante car très structurante pour l'espace public de la rue.
  - o en configuration de cour de ferme (photo 3).
- Parcelles s'étirant dans la profondeur pour les maisons de bourg (la largeur sur voie est toujours la plus petite).
- Les maisons possèdent toutes une façade publique et un arrière privatif, facilement identifiés.
- Des effets de perspective créés par des lignes directrices visuelles (photos 1 et 2).
- Les jardins, lorsqu'ils sont situés à l'arrière des maisons, sont d'un seul tenant et préservent l'intimité de leurs occupants.

Caractéristiques architecturales :

- Des façades en pierres apparentes (donc des teintes globales de façades relativement soutenues et sombres).
- Des hauteurs et un volume commun liés au type de bâti : une volumétrie simple variant du rez-de-chaussée + combles au rez-de-chaussée + étage + combles et présentant peu ou pas de décrochés de façades.
- Une architecture relativement homogène avec des baies présentant des proportions verticales à entourage et linteau de pierre. Le linteau peut parfois être en bois ou en briques. Les baies de l'étage s'alignent et sont centrées avec celles du rez-de-chaussée (photos 1 et 3). Les toitures sont couvertes d'ardoises naturelles.
- Les lucarnes, lorsqu'elles existent, sont en nombre limité et s'alignent avec les baies des étages inférieurs (photo 1). Sur la photo 2, les deux lucarnes de droite ont vraisemblablement été rajoutées ultérieurement.
- Pas ou rarement de garage couvert ouvrant sur la chaussée.

### **Impacts sur l'environnement :**

Un bâti peu consommateur d'espace car l'implantation s'effectue sur des parcelles relativement petites.

Économie sur les réseaux, car linéaire limité.

## 2. Une architecture de maisons individuelles récentes dominante

Le bâti contemporain de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE se présente sous forme de maisons individuelles construites au fur et à mesure du temps, en fonction de phases successives de procédures de lotissements. On distingue cependant à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE deux grandes typologies d'habitat : les maisons accolées ou « en bande » et les maisons individuelles.

### Maisons en bande



*Photo 1 : maisons en bande rue des Néfliers*



*Photo 2 : maisons en bande rue du Tertre.*

Dans ces deux exemples, création d'un « front bâti » intéressant : il n'est pas monotone (jeux de toitures, petits décalages) et préserve l'intimité de jardins arrières.

### **Aspect quantitatif :**

Caractéristiques de densité : environ 10 logements/hectare.

Taille moyenne des parcelles : 500m<sup>2</sup>.

Typologies de logements : maisons type T3/T4, logements types T2.

### **Aspect qualitatif :**

Caractéristiques urbaines :

- Elles présentent une façade publique et une autre, plus privée, sur l'intérieur de la parcelle.
- Le projet fait dans la plupart des cas l'objet d'une opération de permis de construire groupé. Il s'agit de diviser une assiette foncière globale en lots individuels. Cette opération permet de rationaliser la parcelle initiale et les voiries l'irriguant (notamment la largeur de celles-ci).

- Parcelles de forme allongée et perpendiculaires à la voie.
- Petit jardinet avant et jardin arrière en longueur.
- Habitat moyennement dense.
- Ce type d'habitat crée un espace public structuré si la voie est construite des deux côtés.

### Maisons pavillonnaires individuelles



MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est aujourd'hui en grande majorité constituée de maisons pavillonnaires individuelles. Des typologies et différents « styles » de maisons pavillonnaires se succèdent en fonction de l'âge des lotissements. Elles possèdent cependant un certain nombre de caractéristiques constantes.

#### **Aspect quantitatif :**

Caractéristiques de densité : environ 5 logements/hectare.

Taille moyenne des parcelles : 900m<sup>2</sup> à 2 000m<sup>2</sup>.

Typologies de logements : maisons type T4/T5.

#### **Aspect qualitatif :**

Caractéristiques urbaines :

- Un bâti implanté en retrait de la voirie (environ 5 m) au centre de la parcelle. Il est parfois mitoyen sur un côté.
- Ce bâti structure peu l'espace public.
- Parcelles présentant un linéaire conséquent sur la voirie.
- Le sens des faitages, majoritairement parallèle à la voie, crée une ligne directrice.
- Les jardins situés autour des maisons sont morcelés et préservent peu l'intimité de leurs occupants.

Caractéristiques architecturales :

- Maisons de gabarits et de hauteurs variables.
- Façades en enduits clairs, visibles de loin dans le grand paysage.
- « Maisons-types » peu contextualisées dans l'environnement.

#### **Impacts sur l'environnement :**

- Consommation d'espace importante.
- Important linéaire de réseau à la charge de la commune (eau, électricité, assainissement).

- Largeur de voirie souvent surdimensionnée en regard de son usage et doublée d'espaces verts conséquent à la charge de la collectivité.



Photo 1 : rue du Vallon Fleuri



Photo 2 : rue de Ribert

Implantation des maisons en retrait important de la voirie.



Photo 3



Photo 4

Photos 3 et 4 :

On voit bien ici les difficultés de l'adaptation du modèle pavillonnaire à la topographie : décaissés, niveaux d'étages arrivant au niveau de la voirie, terrains peu exploitables à cause de la pente mal gérée avec la construction...

Les projets, quelles que soient les superficies des terrains, doivent composer avec ces derniers et ne pas être

des éléments standardisés posés sans considération de la pente, de l'orientation et de l'usage.

La topographie et l'orientation sont des éléments essentiels dans tout projet architectural. La topographie particulière de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE doit amener à la conception de projets qui soient adaptés.



Outre les aspects purement urbanistiques et environnementaux, il est important de souligner que la population de ce type d'habitat individuel entre dans une logique de vieillissement, ce qui entraîne une uniformisation de la tranche d'âge présente. Les personnes ont les mêmes besoins au même moment, ce qui pose des problèmes en termes de planification des équipements communaux notamment (évolution des effectifs de l'école, associations...). Ce manque de mixité générationnelle favorise une densité encore plus faible au cours du temps au sein de ces quartiers et un manque de dynamisme urbain (par exemple quand les enfants quittent le domicile parental).

### **Enjeux :**

Au sein du tissu ancien :

- Préserver et mettre en valeur le tissu ancien constitutif de la commune.
- Préserver la cohérence architecturale des constructions (gabarits, toitures, matériaux, ordonnancement et proportions des baies).
- Travailler des possibilités d'extensions du bâti ancien.

Au sein du tissu pavillonnaire existant :

- Penser à l'harmonisation des nouvelles constructions, leur insertion dans le paysage urbain, en particulier au niveau des toitures, des volumes, du rapport à la rue, des clôtures...
- Penser aux possibilités d'évolution pour les constructions existantes (extensions en limite de propriété).
- Penser à quelques possibilités de constructions raisonnées dans les plus grands reliquats d'espaces verts.
- Travailler les articulations entre les zones construites et les terres agricoles les jouxtant.

Au sein des nouvelles zones à urbaniser :

- Travailler les nouvelles zones en connexion à la fois avec le centre et les infrastructures communales (proximité, création de liaisons douces...) mais également avec les autres parties du bourg.
- Travailler sur un urbanisme plus économe en termes de foncier, tant du point de vue de la parcelle

que des espaces verts publics.

- Travailler sur des typologies d'habitat variées qui permettent de répondre à des besoins différents et donc assurer une mixité d'âge et sociale sur la commune.
- Construire en remplissant les dents creuses avant d'étendre la tache urbaine.
- Considérer la topographie (positionnement des accès, orientation, jeux de niveaux...).
- Travailler sur des règlements par zones qui harmonisent l'aspect architectural des constructions entre elles.
- Travailler sur des matériaux et des teintes s'intégrant plus facilement dans le paysage (privilégier les teintes soutenues au détriment des enduits clairs).

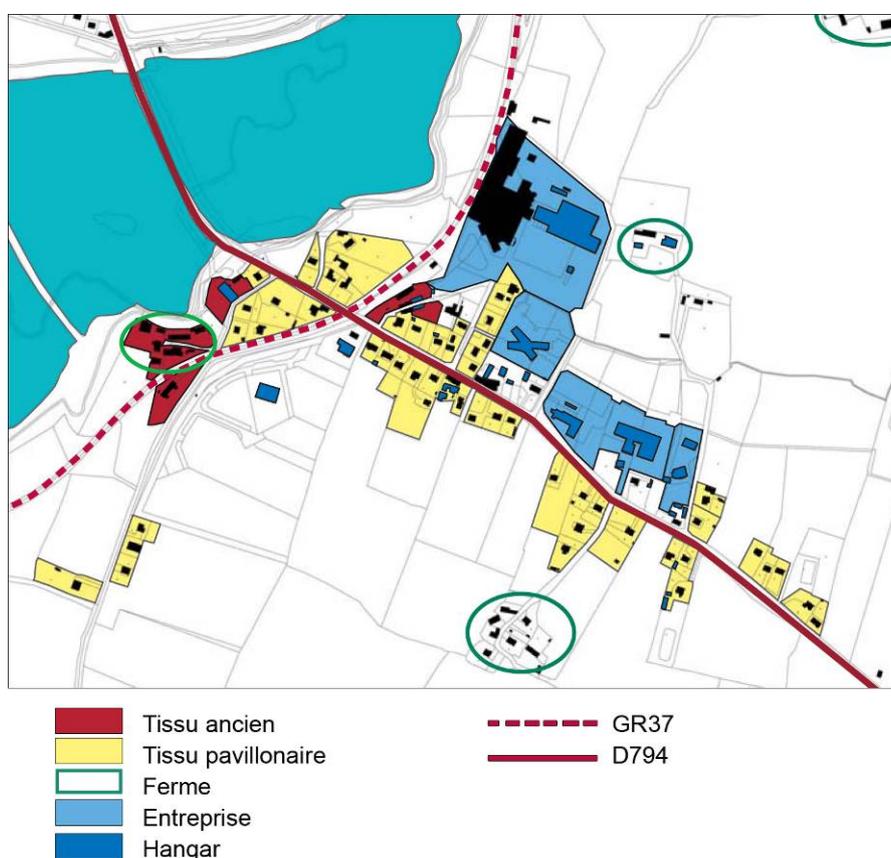
### 4.3 Le bâti hors du bourg

Le bâti hors du bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE se répartit essentiellement dans le village de Gérard, au sud du bourg et en bordure de l'étang.

Le reste de la commune est maillé par des exploitations agricoles et hameaux ou écarts (groupement de quelques habitations) : La Pellerine, Les Hamelinais, Le Bas Montlevrier...

Pour le reste, il s'agit essentiellement de fermes présentant, pour certaines d'entre elles, un intérêt patrimonial.

#### 4.3.1 Analyse urbaine du village de Gérard



La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE présente, au sud du bourg, un village conséquent : Gérard.

Il se situe à proximité du plan d'eau de la Cantache et de la voie de chemin de fer.

Si son implantation originelle est constituée par la ferme du Haut Gérard, il s'agit aujourd'hui d'un vaste hameau s'étendant jusqu'aux fermes de la Gâtelaïs, la Vigne et la Gouesnelais.

Il s'agit d'un hameau au développement relativement récent se déployant en cordon le long de la D 794. Il entretient peu de relations avec l'espace naturel de l'étang tout proche.

Il comporte des bâtiments à usage d'habitation mais également des bâtiments à usage artisanal et industriel, marquant fortement le paysage de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.



*Ferme du Haut Gérard*

Le bâti ancien, en pierre apparente, s'implante en bordure de voirie et s'organise en constituant des espaces communs, les cours de fermes.



*Voie principale : quelques bâtiments anciens s'implantent en bordure de la voirie ou à proximité immédiate, conférant un aspect urbain au hameau.*



Le bâti plus récent s'implante au milieu de la parcelle, en retrait de la voirie. Des haies monospécifiques les isolent de la voie sans qualifier cette dernière.



D'autre part, on note que le piéton ne trouve pas sa place dans ce hameau : peu d'aménagements permettent de se déplacer à pieds ou à vélo en sécurité.



Le village de Gérard est également constitué d'un bâti industriel et artisanal conséquent.

Il conviendra de s'interroger sur le devenir de la vocation de ce village :

- il s'agirait à terme de se positionner afin de privilégier son usage industriel ou résidentiel.
- il faudrait alors que des mesures soient prises afin d'assurer la cohabitation entre les deux usages (gestion des nuisances routières, olfactives, sonores...).
- il serait nécessaire d'assurer la liaison et les relations avec l'étang et le bourg.
- il s'agirait également de travailler un maillage de liaisons douces afin de sécuriser les déplacements piétons au sein et à partir du hameau.
- il faudrait préserver et mettre en valeur le tissu ancien constitué (cours de fermes par exemple).
- il s'agirait de limiter les constructions neuves. Si elles s'avèrent nécessaires, travailler sur un projet d'ensemble à l'échelle du village afin de prendre en compte et s'inspirer de l'organisation spatiale, des volumétries et des matériaux locaux.

### 4.3.2 Les écarts

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède quelques hameaux ou écarts historiques, issus de l'implantation de fermes. Ces ensembles bâtis, pour la plupart bien conservés, doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cas d'extensions mesurées ou de transformations.



*La Pelleterie*



*Le Bas Montlévrier*

### 4.3.3 Le bâti agricole

Le territoire et les paysages de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE sont marqués par l'activité agricole. La majorité des écarts ou hameaux étaient constitués d'au moins une exploitation.

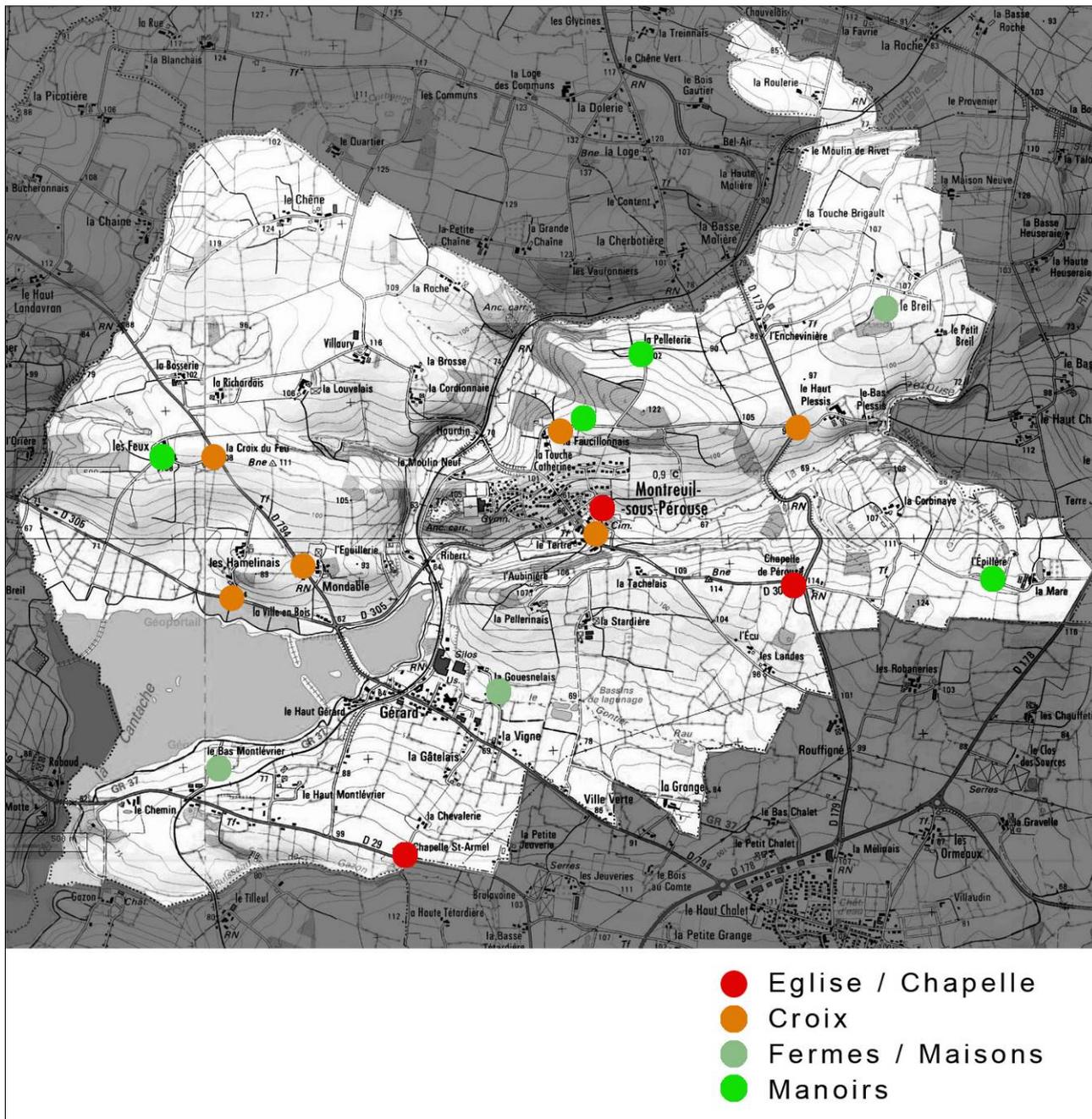
Le bâti agricole a donc toujours été présent sur la commune, mais en raison de l'évolution des pratiques agricoles, celui-ci se présente aujourd'hui sous une forme différente dans le paysage.

Par son implantation, ses volumes, ses matériaux et ses couleurs, il est une composante importante du paysage rural dont il marque parfois les vues lointaines.

#### **Principaux enjeux pour les bâtiments agricoles et industriels :**

- Travailler sur l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, tant du point de vue de leur volumétrie, que de leur implantation par rapport à la topographie (pas d'implantation en ligne de crête par exemple) ou aux matériaux utilisés (privilégier les matériaux non réfléchissants et sombres quand leur usage est compatible).

### 4.4 Le patrimoine architectural communal



*Cartographie des éléments de patrimoine identifiables sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE*

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE ne possède pas de monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Cependant, la commune possède des bâtiments et des éléments architecturaux ayant une valeur patrimoniale.

Les éléments de patrimoine sont peu nombreux dans le bourg, mais plutôt répartis sur l'ensemble du territoire communal.

#### 4.4.1 Le patrimoine religieux



*Église paroissiale Saint-Pierre, Saint-Paul (XVIème, XIXème et XXème siècles)*



*Chapelle de Pérouse*



*Chapelle Saint-Arme (premier quart du XIXème siècle)*

#### 4.4.2 L'architecture rurale noble



*Manoir de la Faucillonnais (XVIIème siècle)*

Construit en 1677, remanié en 1935 (élévations extérieures).



*Manoir du lieu-dit les Feux (XVIIème, XVIIIème et XIXème siècles)*

Logis du XVIIème, aile ouest du XVIII et XIXème siècle.  
Parties agricoles du XIXème siècle.



*Manoir de la Pelleterie (XVIIème siècle)*

Manoir construit au début du XVIIème siècle.



*Maison de la Gouesnelais (XIXème siècle)*

### 4.4.3 Le petit patrimoine

Ce patrimoine vernaculaire est constitué de l'ensemble des éléments architecturaux constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et mis en valeur.

La direction régionale des affaires culturelles a établi en 1979 un recensement de ce petit patrimoine situé sur le territoire de la commune :

1 Rue de l'Abbé Leroy	Pont	Anse de panier	Grès		XV <sup>e</sup> ?
2 Bourg	Four	Circulaire	Grès, schiste, briques, granit	Ardoises	Fin XV <sup>e</sup>
2 Bourg	Fornil		Grès, schiste, briques	Ardoises	Fin XV <sup>e</sup>
3 Rue du petit manoir	Four	Circulaire	Grès, schiste, briques, granit		Début XV <sup>e</sup> ?
4 Le Grand Breil	Etable		Grès	Ardoises	XVII <sup>e</sup> S
4 Le Grand Breil	Etable		Grès	Ardoises	XVII <sup>e</sup> S
4 Le Grand Breil	Grange		Grès	Ardoises	XVII <sup>e</sup> S
4 Le Grand Breil	Hangar		Grès	Ardoises	XVII <sup>e</sup> S
4 Le Grand Breil	Porcherie		Grès	Ardoises	XVII <sup>e</sup> S
4 Le Grand Breil	Puits	Guérite	Grès	Tôles	XVII <sup>e</sup> S
5 La Corbinais	Ecurie		Grès, schiste, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
5 La Corbinais	Etable		Grès, schiste, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
5 La Corbinais	Porcherie	Appentis	Grès, schiste, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
5 La Corbinais	Remise		Grès, schiste	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
6 Les Landes	Four	Circulaire	Grès, schiste, briques, granit	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
7 Les Grandes Landes	Four	Circulaire		Ardoises	XV <sup>e</sup> S
8 Les Hamelinais	Fornil		Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
8 Les Hamelinais	Porcherie		Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
8 Les Hamelinais	Puits	Guérite	Grès, schiste, granit	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
9 Villauray	Ecurie		Grès, schiste, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
9 Villauray	Etable		Grès, schiste, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
9 Villauray	Four	Circulaire	Grès, schiste, granit, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
9 Villauray	Grange		Grès, schiste, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
9 Villauray	Logement des commis		Grès, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
9 Villauray	Porcherie		Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
10 La Grange	Pigeonnier	Circulaire, toit conique	Granit	Ardoises	XV <sup>e</sup> S?
10 La Grange	Porcherie		Schiste	Ardoises	XV <sup>e</sup> S?
10 La Grange	Porcherie	Appentis	Schiste	Tôles	XV <sup>e</sup> S?
11 Les Feux	Four	Circulaire	Granit, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S?
11 Les Feux	Fornil		Granit	Ardoises	XV <sup>e</sup> S?
11 Les Feux	Pigeonnier	Circulaire, toit conique	Granit	Ardoises	XV <sup>e</sup> S?
11 Les Feux	Puits	Encasté	Schiste, briques		XV <sup>e</sup> S?
12 Les Petits Feux	Four	Circulaire	Grès, granit, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
13 La Cordionnaise	Cellier		Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
13 La Cordionnaise	Etable		Grès, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
13 La Cordionnaise	Four	Circulaire	Grès, granit, briques	Ciment	XV <sup>e</sup> S
13 La Cordionnaise	Grange		Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
13 La Cordionnaise	Logement des commis	Appentis	Grès, briques	Tôles	XV <sup>e</sup> S
13 La Cordionnaise	Porcherie	Appentis	Grès, briques	Tôles	XV <sup>e</sup> S
14 Le Moulin Neuf	Four	Circulaire	Granit, briques	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
15 La Faucillonnaise	Ecurie		Grès, schiste	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
15 La Faucillonnaise	Etable	Appentis	Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
15 La Faucillonnaise	Hangar		Grès	Ardoises	XV <sup>e</sup> S
15 La Faucillonnaise	Puits	Circulaire, voûte	Grès, schiste	Grès	XV <sup>e</sup> S
16 La Pelleterie	Puits	Encasté	Microdiorite quartzique, grès, schiste		XVII <sup>e</sup> S

#### Principaux enjeux liés au patrimoine :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune (circuit de balades, information locale et touristique...).
- Être vigilant quant à la nature et à l'exécution des travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine lorsqu'il y a lieu (extensions par exemple).

## 5 Les ressources naturelles et leur gestion

### 5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

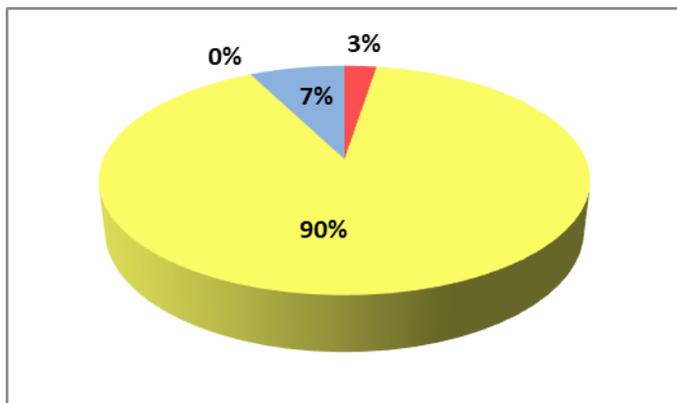
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

#### Composition du sol communal en 2012

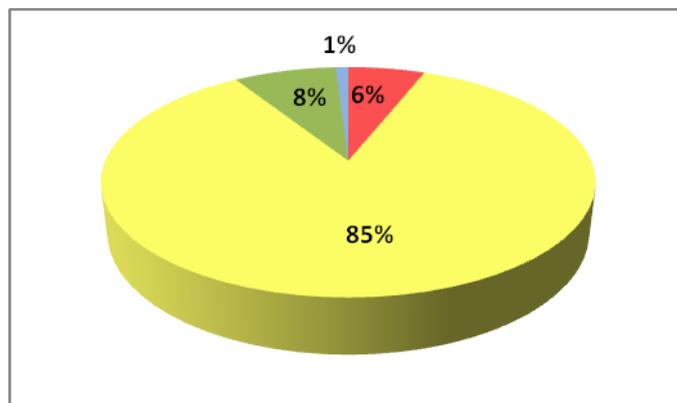
Destination des sols en ha	2012
Artificialisés	39
Agricoles	1394
Milieus aquatiques	116
Forêts et milieux semi-naturels	0
<b>Total</b>	<b>1549</b>

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

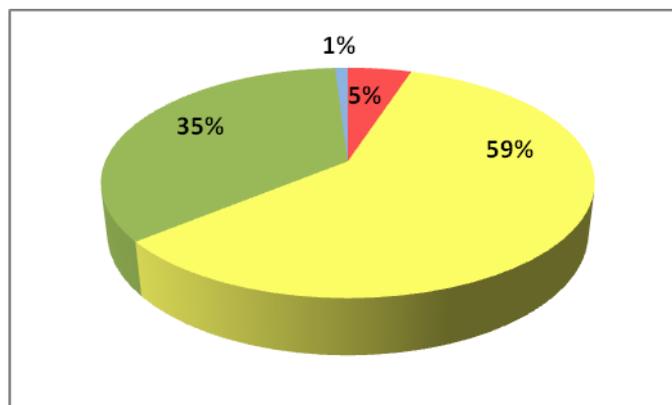
Commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE



Département d'Ille-et-Vilaine



Territoire métropolitain

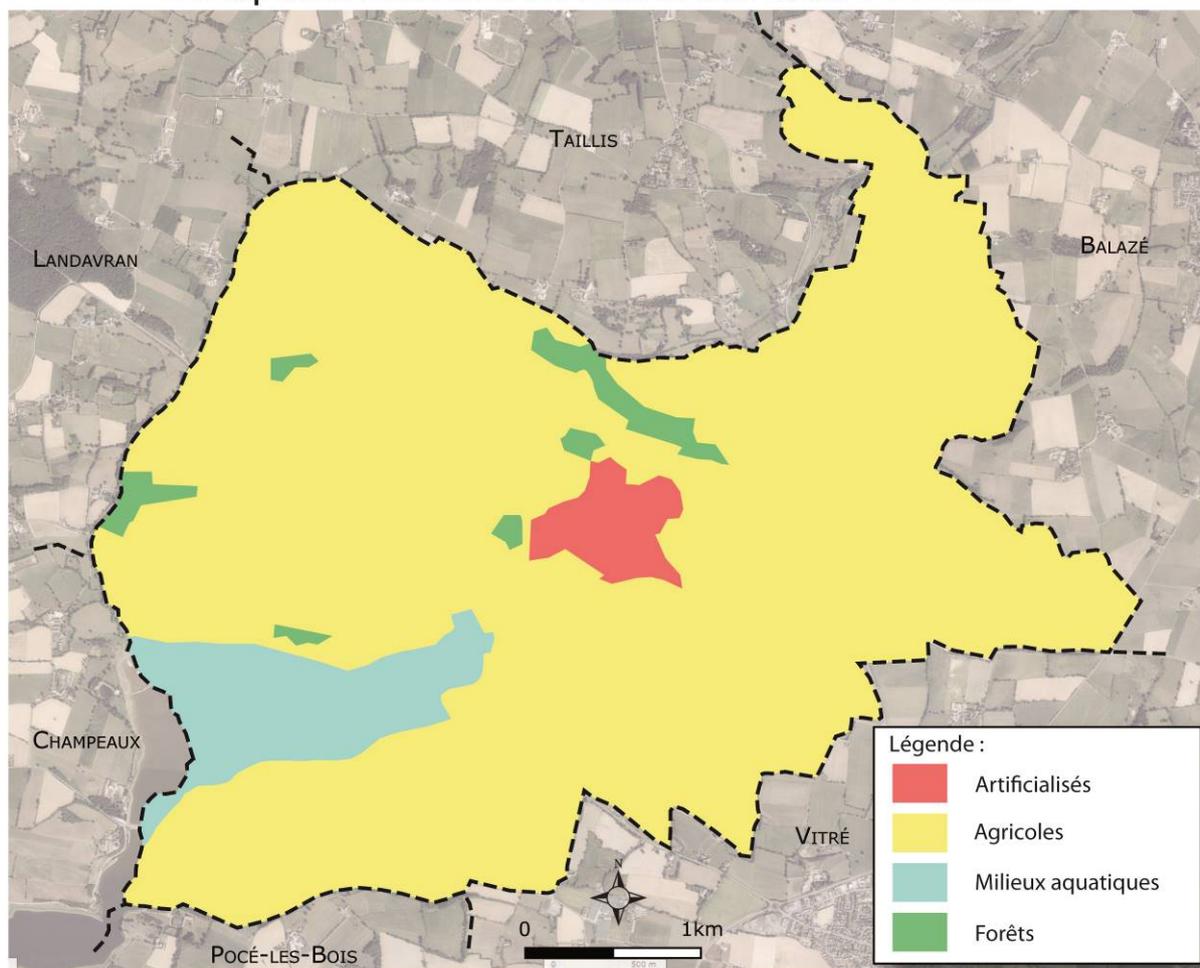


Preuve d'une activité agricole toujours prégnante, en 2012, les terres exploitées (prairies et cultures) couvraient 90% des sols de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE. Ce taux est supérieur aux moyennes du département (environ 85%) et du territoire métropolitain (59%).

Malgré la proximité de Vitré, seulement 3% des terres sont artificialisées. Ce taux est inférieur aux moyennes départementale et nationale.

Les forêts et milieux semi-naturels sont quasi-inexistants sur la commune (moins de 1%), contrairement aux milieux aquatiques (étang de la Cantache) qui représentent 7% du territoire communal.

## Occupation des sols de Montreuil-sous-Pérouse



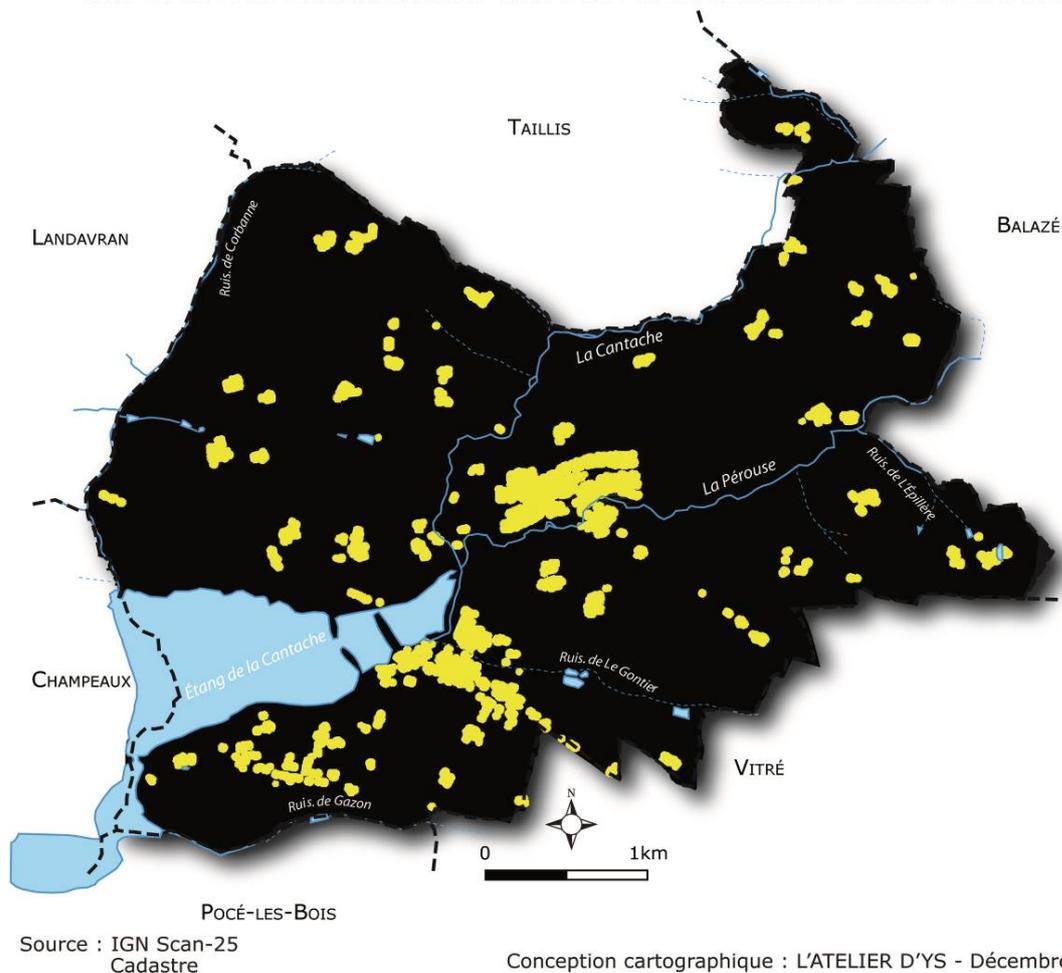
Source : Carte forestière v1 (IFN)  
Corine LC 2006

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2011

### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2008 et 2017. Lors de cette période, seuls 12 logements ont été commencés (aucun depuis 2013), uniquement des logements individuels purs.

## Carte de l'artificialisation des sols de Montreuil-sous-Pérouse



Si l'on fait une analyse plus poussée de l'usage des sols de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, nous pouvons constater que l'artificialisation des sols représente en réalité près de **150 ha**.

### Quelles sont les contraintes d'une urbanisation en mitage ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants "ruraux" vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.

## 5.2 La gestion des déchets

Sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, la structure en charge de la gestion des déchets est le SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du sud-est de l'Ille et Vilaine, qui regroupe 68 communes, soit 130 000 habitants répartis sur un territoire de 1 500 km<sup>2</sup>.

### Collecte

Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine, le jeudi à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

La collecte sélective a lieu une fois par semaine, le jeudi à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

Une fois collectés, les déchets recyclables issus des sacs et des bacs jaunes sont déposés au centre de tri.

Après un tri manuel, chaque famille d'emballage (métal, carton, plastique...) est compactée en « balles » (cubes).

Ces balles sont transportées dans des usines de recyclage. Les matériaux triés y seront alors transformés en d'autres produits et repartiront dans le circuit de notre vie.

### Valorisation énergétique

Les ordures ménagères (bacs gris) sont déposées au Centre de Valorisation Énergétique des Déchets (CVED) situé à Vitré. Elles y sont incinérées dans un four à 1 000°C.

La chaleur produite par le four permet de transformer de l'eau en vapeur et ainsi créer de l'énergie. Elle passe dans une turbine pour créer de l'électricité qui va auto-alimenter le site, avant d'être revendue à des entreprises et collectivités locales via des réseaux souterrains.

### Déchetterie

Le SMICTOM gère 12 déchetteries à Argentré-du-Plessis, Bais, Châteaubourg, Châteaugiron, Châtillon-en-Vendelais, Janzé, La Guerche-de-Bretagne, Martigné-Ferchaud, Noyal-sur-Vilaine, Retiers, Val d'Izé et Vitré.

A noter également que le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et assimilés de l'Ille-et-Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral en mars 2003.

## 5.3 La gestion de l'eau potable

La commune adhère au SYMEVAL (Syndicat Mixte des Eaux de La Valière) qui comprend 5 syndicats des eaux (Châteaubourg, La Forêt du Theil, Petre/Saint-Cyr-le-Gravelais, Monts de Vilaine, Val d'Izé) et 2 communes (Liffré, Vitré).

La distribution de l'eau est effectuée par Véolia Eau.

L'eau distribuée par l'usine de la Billerie est puisée dans la Valière et celle distribuée par l'usine de la Grange est puisée dans la Vilaine. Ces usines sont situées à proximité de Vitré.

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est concernée par le périmètre de protection de captage d'eau potable de la Cantache.

## 5.4 La gestion des eaux usées

### L'assainissement collectif

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE dispose d'une station d'épuration, de type lagunage et d'une capacité de 650 équivalents habitants (EH), mise en service en 1995.

Cet équipement est implanté au sud du bourg, à proximité du village de Gérard.

Les eaux traitées sont rejetées dans la Vilaine.

Étant donné la saturation de la station d'épuration actuelle, les élus de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE mènent actuellement une réflexion sur le devenir de leur système d'assainissement collectif. Deux scénarios sont étudiés :

- 1) Le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif de Vitré.

Étant donné la proximité de la commune de Vitré, et du réseau de transfert des eaux traitées, celle-ci pourrait se connecter au réseau de Vitré. Il existe plusieurs points de raccordement envisagés :

#### Raccord sur la route de Combourg

Cette solution comprend la réalisation d'une conduite de refoulement, puis la traversée de la RD, et raccordement sur le poste de refoulement de Combourg.

La capacité de refoulement devra être renforcée.

#### Raccord sur la rue de Champlet

Cette solution comprend la réalisation d'une conduite gravitaire, puis la traversée de la RD, et d'une canalisation sous le chemin de Champlet.

- 2) Nouvelle unité de 1200 Eq-hab.

Réalisation d'une unité de traitement par filtres plantés de roseaux de 1 200 équivalents-habitants.

**Le scénario de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif de Vitré a été acté en 2020.**

### L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Vitré Communauté.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur. Le SPANC contrôle :

- la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs.
- le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

## 5.5 La gestion des eaux pluviales

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE dispose d'un réseau de récupération présentant un bon état général sur l'ensemble de la commune.

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales constitué de réseaux busés, mais aussi de fossés à ciel ouvert ou drains.

Les ruissellements pluviaux du bourg convergent vers la Pérouse.

## 5.6 La gestion de l'énergie

### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

#### Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

#### Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

#### Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

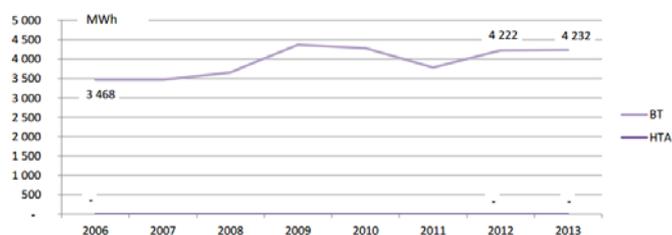
Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

#### Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	3 468	-	3 468	-	-	431
2007	3 467	-	3 467	-	-	431
2008	3 656	-	3 656	-	-	435
2009	4 365	-	4 365	-	-	437
2010	4 280	-	4 280	-	-	445
2011	3 783	-	3 783	447	-	447
2012	4 222	-	4 222	452	-	452
2013	4 232	-	4 232	455	-	455

Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement  
 Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2012 est estimée par le GIP Bretagne environnement  
 Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2013 est estimée par le GIP Bretagne environnement

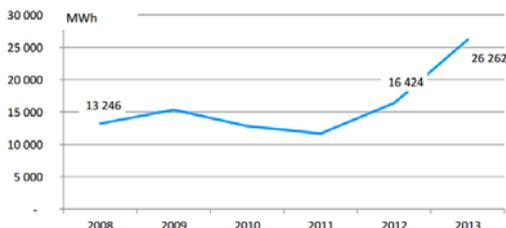


Consommation de gaz naturel sur le réseau GrDF

Année	Consommation en MWh		Nombre de clients	
	Total		Total	
2006	nd		nd	
2007	nd		nd	
2008	13 246		15	
2009	15 334		16	
2010	12 843		16	
2011	11 691		16	
2012	16 424		16	
2013	26 262		16	

Attention, la consommation réelle de gaz 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement

Attention, la consommation réelle de gaz 2013 est estimée par le GIP Bretagne environnement



La production d'énergie renouvelable

**Clés de lecture** : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

**UIOM** : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

**Solaire thermique** : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

**Bois bûche** : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

**Bois déchiqueté des chaufferies** : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

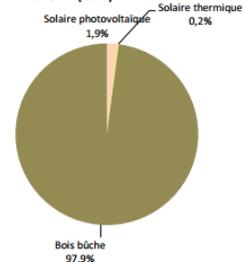
**Sources des données** : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

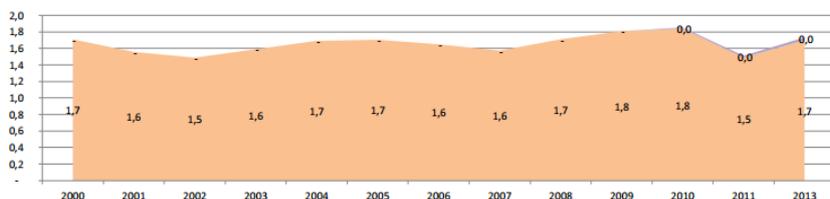
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité		Chaleur		Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>Sous-total</b>	<b>12,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
ENR thermique	UIOM	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	2,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	nd	-
	Bois bûche	-	-	-	1,7	1,7
	Bois chaufferie	-	-	-	nd	-
	Liqueur noire	-	-	-	nd	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>12,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>

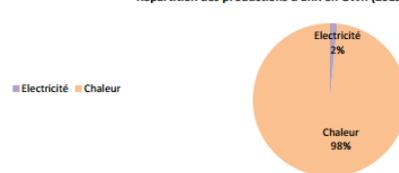
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



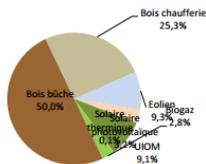
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

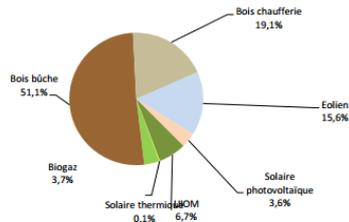
Communauté d'agglomération Vitré  
Communauté

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	16,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	5,8
<b>Sous-total</b>		<b>22,4</b>
ENR thermique	UIOM	16,2
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	5,1
	Bois bûche	89,2
	Bois chaufferie	45,2
	Liquide noir	-
<b>Sous-total</b>		<b>155,9</b>
<b>TOTAL</b>		<b>178,3</b>



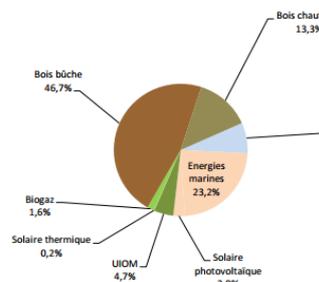
Pays de Vitré - Porte de Bretagne

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	37,7
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	8,8
<b>Sous-total</b>		<b>46,5</b>
ENR thermique	UIOM	16,2
	Solaire thermique	0,3
	Biogaz	8,9
	Bois bûche	123,6
	Bois chaufferie	46,3
	Liquide noir	-
<b>Sous-total</b>		<b>195,3</b>
<b>TOTAL</b>		<b>241,8</b>

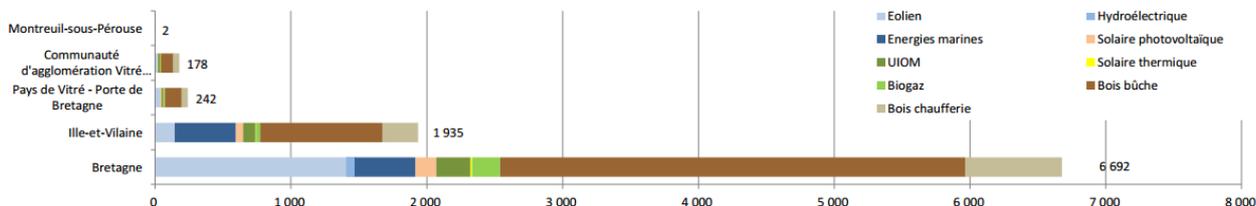


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
<b>Sous-total</b>		<b>647,4</b>
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liquide noir	-
<b>Sous-total</b>		<b>1 287,6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 935,0</b>



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



## 6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

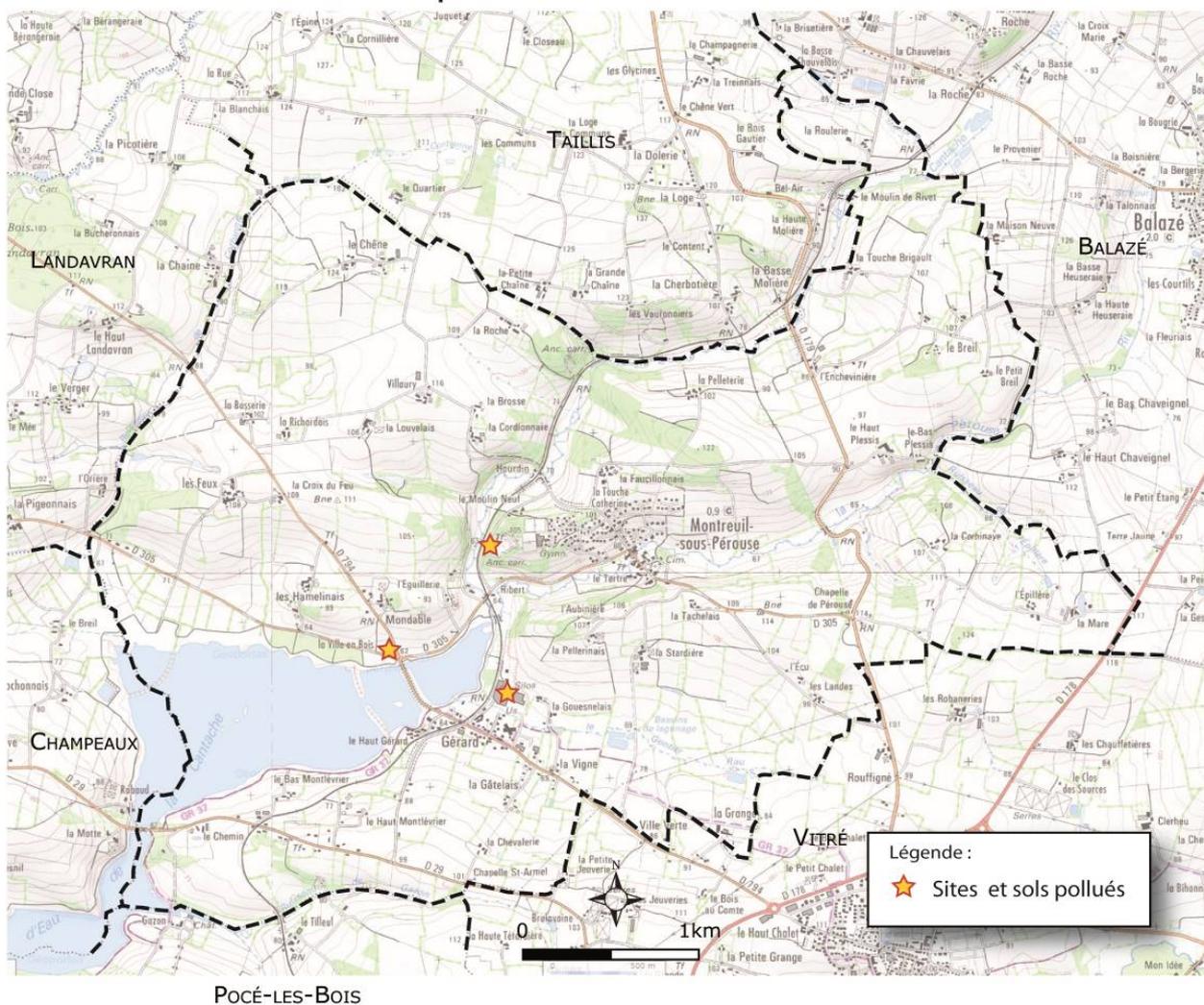
### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 3 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE :

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3501386	AMIOT Jean	Forge	Activité terminée
BRE3503528	LAGRILLE Louis	Dépôt de ferrailles (voitures)	Activité terminée
BRE3503784	LOGEAIS	Dépôt de gaz	Activité terminée

## Sites et sols pollués de Montreuil-sous-Pérouse



Source : IGN Scan-25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2011

### SIS

La loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014 vise, entre autres, à limiter l'étalement urbain et à favoriser la réutilisation des sols pollués, notamment en zone urbaine. Dans ce cadre, elle introduit la création de secteurs d'information sur les sols (SIS). L'objectif des SIS est d'informer le public (dont les maîtres d'ouvrage) de la présence d'un sol pollué et de prendre en compte cet état en amont de tout projet d'aménagement.

Les SIS recensent, par commune, les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de modification de l'aménagement, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Les SIS concernent tout type de terrains pollués, quelle que soit l'origine de la pollution des sols : installation classée pour la protection de l'environnement, activité artisanale ou militaire...

Deux SIS existent sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, sur le site de l'ancienne carrière du Moulin Neuf et sur le secteur de Robiquette :



*SIS du Moulin Neuf*



*SIS de Robiquette*

## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- La tempête de 1987, survenue dans la nuit du 15 au 16 octobre (arrêté du 22/10/1987).
- Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).
- Des inondations et coulées de boue en date du 24 mars 2001 (arrêté du 06/07/2001).

#### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

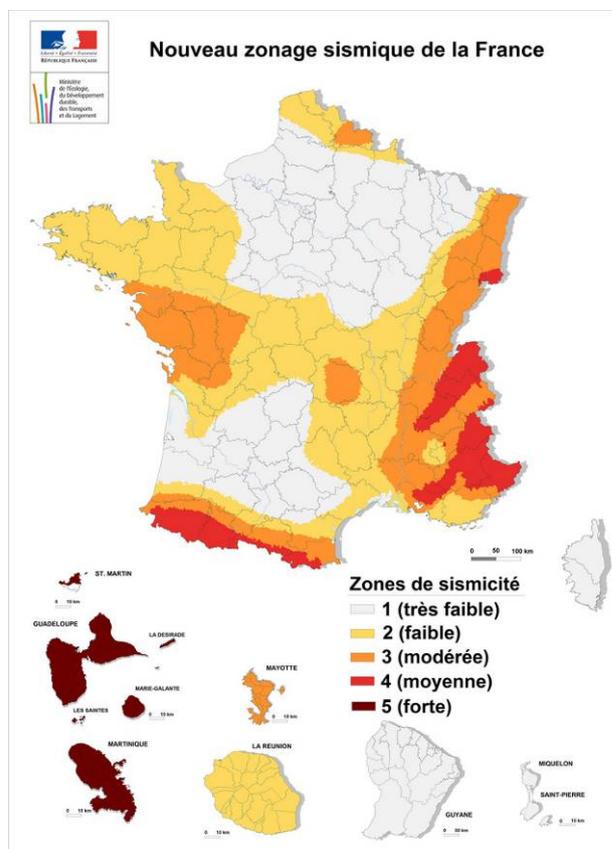
Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

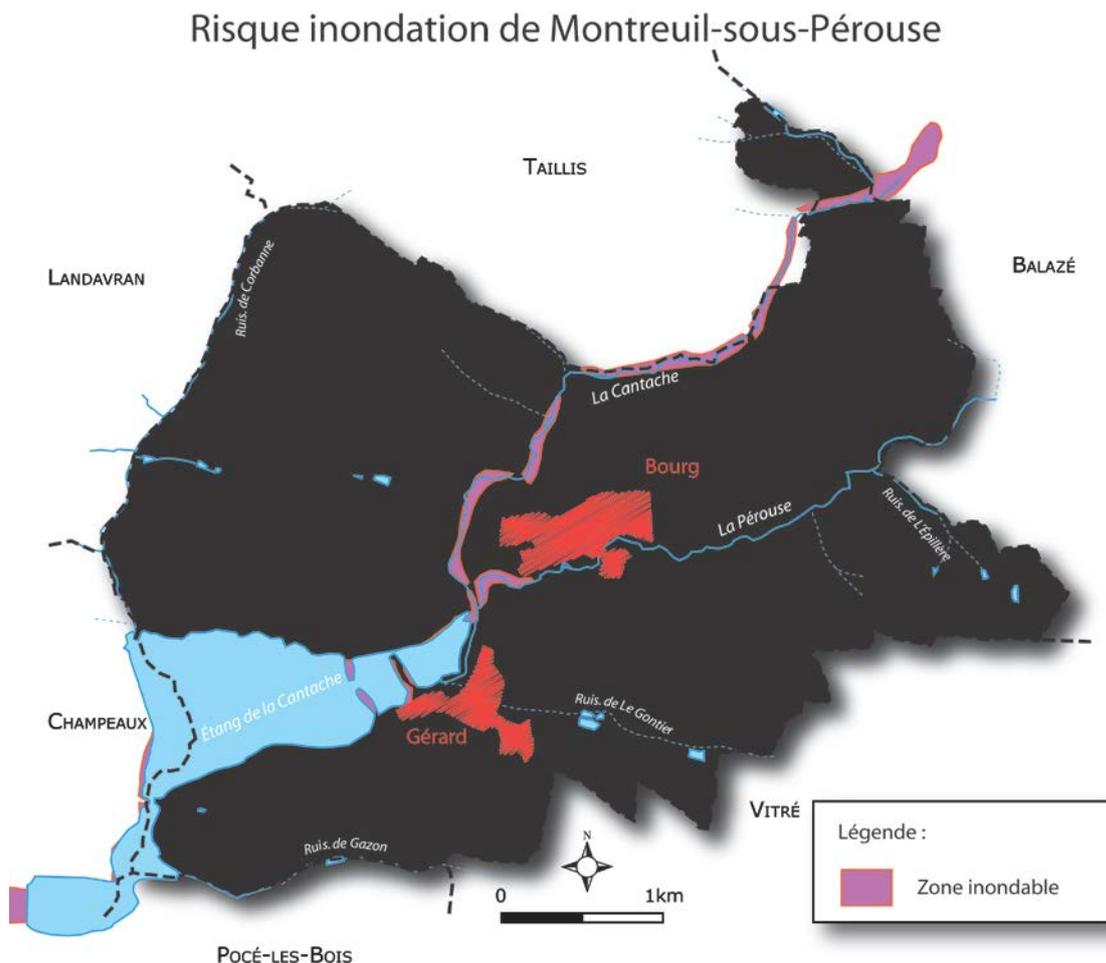


A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds... ) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.



Source : IGN Scan-25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2011

Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

La commune n'est pas couverte par un PPRn Inondation. Cependant, elle est inscrite à un Atlas des Zones Inondables, dont la cartographie a permis d'identifier la limite des Plus Hautes Eaux Connues le long de la Cantache.

Un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 est également applicable sur tout le territoire du bassin Loire-Bretagne. Il vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR. Il comprend des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important.

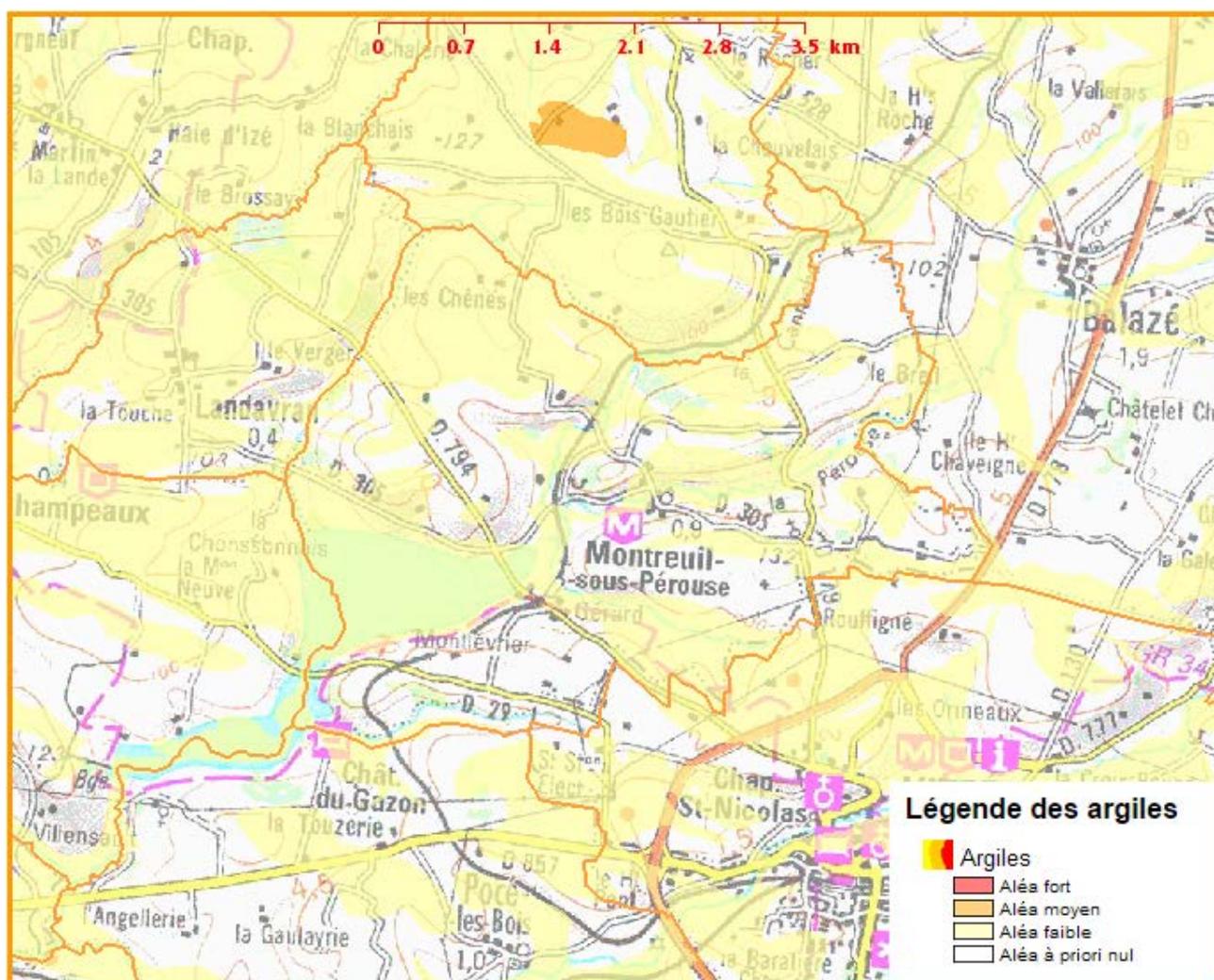
Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. L'arrêté préfectoral a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015.

### Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de l'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### **Le risque lié aux mouvements de terrain au titre des coulées de boue**

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol.

Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionné par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères...

Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est concernée par ce risque lié aux mouvements de terrain au titre des coulées de boue.

### Le risque lié au radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est classée en « potentiel de catégorie 3 ». Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.



Source: IRSN

### Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

## 7.2 Les risques technologiques

### Le risque industriel

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est concernée par l'établissement "COOPERL ARC ATLANTIQUE" (activité principale : alimentation animale), soumis à une autorisation auprès des pouvoirs publics car cet établissement représente un danger potentiel pour l'environnement et la population en raison de la présence de silos à grains.

L'inspection des installations classées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne (DREAL) a établi un rapport en date du 22 novembre 2013, relatif à la maîtrise de l'urbanisation aux abords du site de COOPERL ARC ATLANTIQUE implanté à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, zone artisanale Gérard.

L'usine de fabrication d'aliments pour animaux exploitée par la COOPERL ARC ATLANTIQUE, zone d'activités "Gérard" à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, a été créée en 1941. La COOPERL ARC ATLANTIQUE a été autorisée par arrêté préfectoral du 7 janvier 2009 à poursuivre l'exploitation de cette unité de fabrication d'aliments pour le bétail.

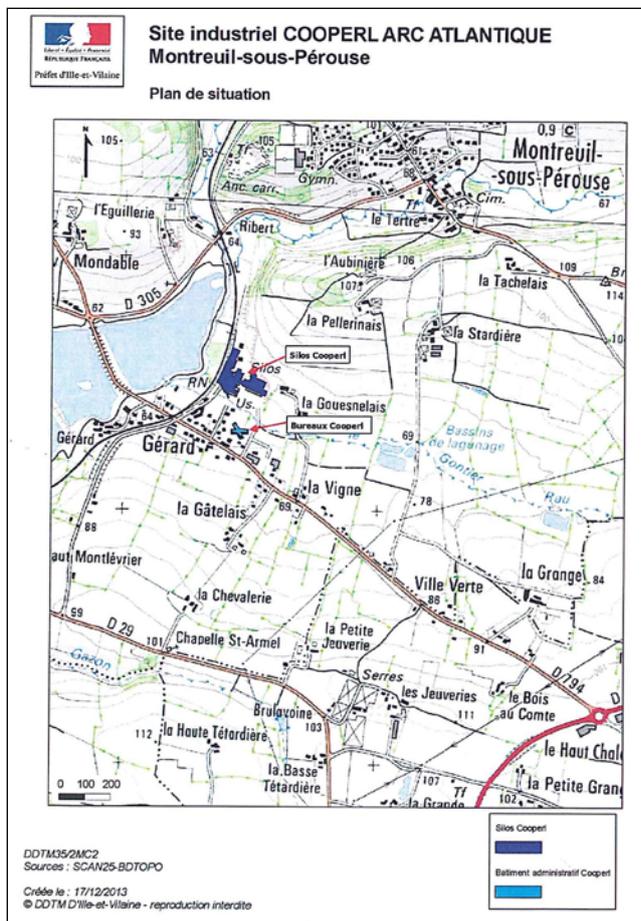
Le site est implanté à 1,1 km du centre-ville de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE et à 3 km du centre-ville de Vitré. L'accès aux installations est possible par la route, via une seule entrée située sur la RD 794, ainsi que par le rail, via l'embranchement SNCF, à l'ouest du site.

Il comporte une unité de stockage de matières premières (dont céréales) avec 4 fosses de réception (trois routes et un rail), l'unité de fabrication d'aliments ainsi que des installations techniques annexes.

L'établissement comprend les installations de stockage suivantes :

- 2 silos "combles" métalliques verticaux avec couverture légère d'une hauteur de 23 m et 29 m comprenant 22 cellules au total pour une capacité de 25 200 m<sup>3</sup> et 32 000 m<sup>3</sup>.
- 1 silo vertical béton d'une hauteur de 37,5 m comprenant 6 cellules et 2 "as de carreaux" pour une capacité totale de 9 800 m<sup>3</sup>.
- 1 tour de dosage, broyage... en béton avec couverture fragilisée d'une hauteur de 41 m.
- 1 tour de manutention en bardage métallique, hauteur 28 m.
- des cellules et boisseaux métalliques de stockage intermédiaire.
- 1 magasin de stockage de produits finis en sacs (volume de l'entrepôt 15 000 m<sup>3</sup>).

A l'issue de l'analyse de l'étude de dangers et conformément à la doctrine nationale, l'inspection des installations classées a proposé de retenir les aléas surpression (suite à une explosion) et thermique (dû à un incendie), selon les cartes ci-dessous :





Les effets sont les suivants :

Effets	Surpression	Distance d'effets	Thermiques	Distance d'effets
Dangers significatifs Effets irréversibles	50 mbar	80 m	3 kW/m <sup>2</sup>	55 m
Effets indirects par bris de vitres	20 mbar	180 m	-	-

Les seuils des effets irréversibles dépassent les limites de l'établissement à l'origine des risques et nécessitent donc des préconisations en matière d'urbanisme.

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet sont graduées en fonction du niveau d'intensité sur le territoire et de la probabilité d'occurrence du phénomène dangereux.

Concernant les distances d'effets liées à la surpression (explosion primaire des silos 1, 2 et 3 ainsi que l'explosion primaire de la tour de manutention C) et liées aux effets thermiques (incendie généralisé de l'entrepôt de stockage de produits finis en sacs), il convient de formuler les préconisations suivantes :

	Préconisations
Dangers significatifs Effets irréversibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles ;</li> <li>- les constructions nouvelles sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée ;</li> <li>- les changements de destination, excepté en habitation, sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.</li> </ul>
Effets indirects par bris de vitres	- les constructions nouvelles sont possibles sous réserve de respecter les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

### **Le risque lié au transport de matières dangereuses**

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses principalement transitant par voies routières (RD 794).

D'autre part, la commune est concernée par le gazoduc DN 100, haute pression PMS 67.7 bars, Champeaux-Vitré. Le PLU devra tenir compte des zones de danger résultant de l'application de l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transports de gaz, combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques et adapté le règlement pour limiter l'urbanisation dans les espaces définis par l'étude de danger.

### **Le risque de rupture de barrage**

La sécurité des ouvrages hydrauliques est un élément important de la politique de prévention des risques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs indique que la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est concernée par une exposition « moyenne » pour la rupture du barrage de Villaumur.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : sur les plateaux et coteaux ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les prairies humides.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de Vitré Communauté ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte les risques liés aux inondations.

---

## **CHAPITRE 3**

# **IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---

# 1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### 2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

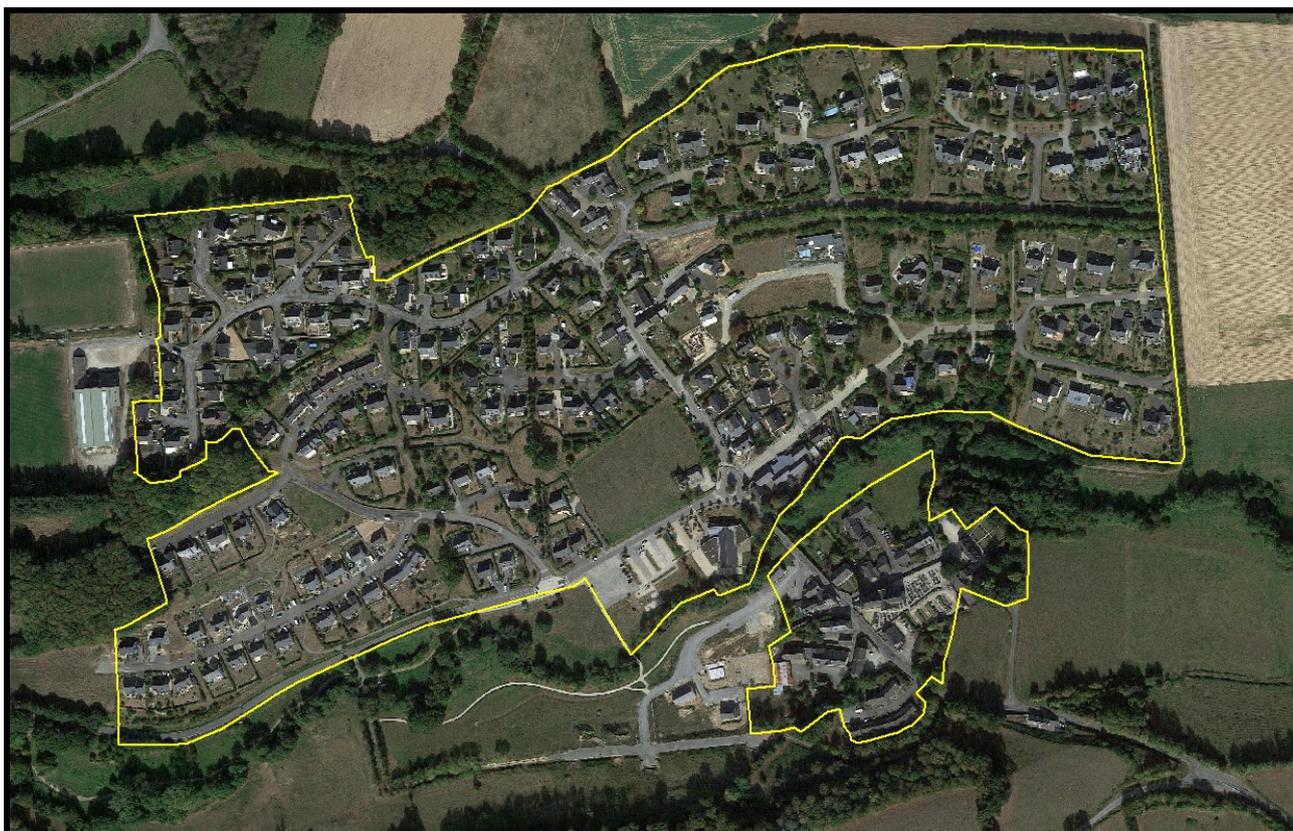
La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

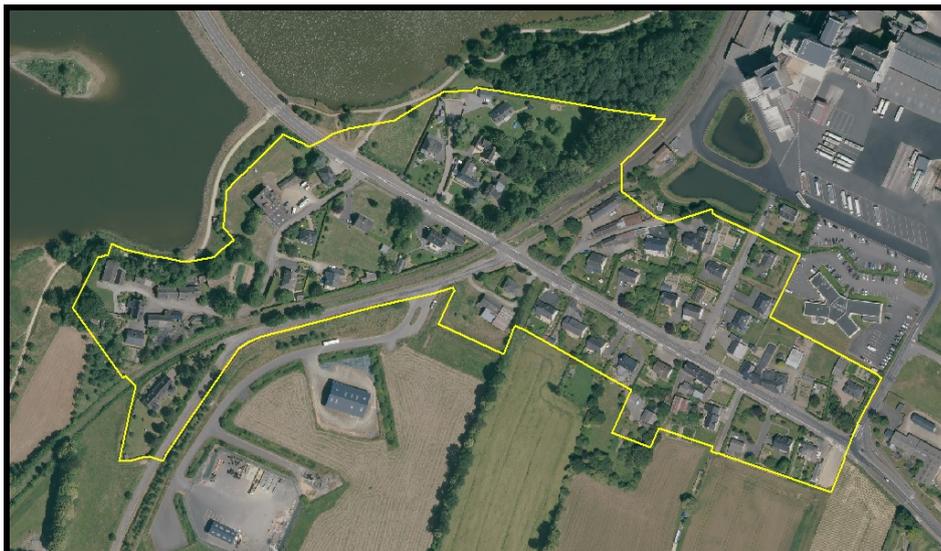
- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



*Définition du périmètre d'analyse - Enveloppe agglomérée du bourg*



*Définition du périmètre d'analyse - Enveloppe agglomérée de Gérard*

### **2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier**

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

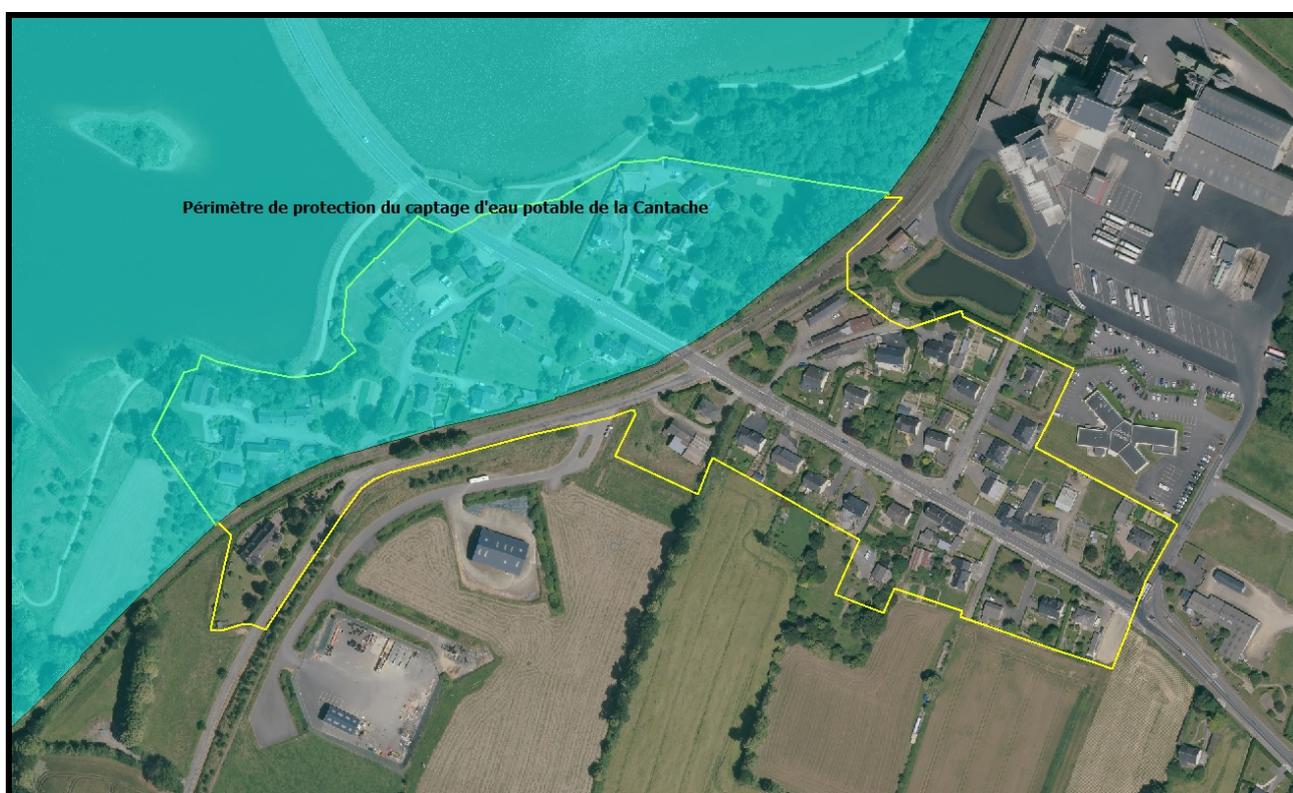
- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



*Potentiel de densification du bourg*

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
1	Rue de Ribert	-	Lotissement communal du Clos des Chênes en cours d'aménagement. Plus aucun lot disponible.
2	Rue des Sittelles	-	Lotissement privé de la Touche Catherine en cours d'aménagement. Plus aucun lot disponible.

**L'analyse du potentiel de densification du bourg montre que celui-ci est quasi-inexistant, notamment en raison d'une topographie très marquée rendant difficile toute densification des parcelles déjà bâties.**



*Potentiel de densification de Gérard*

**De la même façon, l'analyse du potentiel de densification du village de Gérard montre que celui-ci est quasi-inexistant, en raison notamment du périmètre de protection du captage d'eau potable de la Cantache, qui couvre toute la partie ouest de la zone agglomérée.**

---

# **CHAPITRE 4**

## **BILAN DU PRÉCÉDENT POS**

---

L'analyse du précédent POS, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent POS avait mis en place un projet axé sur un développement concentré dans les zones agglomérées du bourg et du village de Gérard.

Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE), 5 secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1NAE, dans le prolongement du bourg. L'un d'entre eux, situé à l'est du bourg, a été totalement urbanisé. Un autre, situé à l'ouest du bourg, a été en partie urbanisé. Deux autres sont en cours d'urbanisation et correspondent au lotissement des Hameaux du Courtil. Enfin, le dernier correspond au lotissement du Clos des Chênes, en cours de commercialisation.

Par ailleurs, un très large secteur d'extension à long terme avait également été défini au sud du bourg, en zone 2NA. Cette zone n'a pas été urbanisée.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

Enfin, le précédent POS n'avait classé aucun hameau constructible.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent POS avait également anticipé le développement économique de la commune. La zone d'activités de Gérard avait été classée en zone UA, et une extension avait été prévue à court terme (1NAA).

La zone d'activités de Gérard 2 avait aussi été prévue (zone 1NAA), elle a été viabilisée.

- Équipements et loisirs :

Une zone à vocation d'équipements et de loisirs, couvrant les terrains de football et le gymnase, avait été classée en zone UL.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouvait en zone NC, le préservant d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement et des paysages :

Les zones naturelles ND correspondaient aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, c'est-à-dire essentiellement les boisements, les vallons élargis de la Cantache et de la Pérouse, ainsi que le plan d'eau de la Cantache.

Les boisements étaient globalement classés en EBC, les haies protégées au titre de la Loi Paysage.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

---

## **CHAPITRE 5**

# **TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** 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.
- **définit** 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.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## **1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs**

### **1.1 Maîtriser l'urbanisation et préserver l'identité Montreuillaise**

#### **Objectifs :**

- 1. Accueillir de nouveaux habitants**
- 2. Favoriser la mixité urbaine et sociale**
- 3. Préserver le caractère des hameaux**
- 4. Prévenir le risque d'inondation**

#### **Traduction règlementaire :**

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 104 nouveaux logements.
2. Des logements aidés seront réalisés sur la zone à urbaniser du Tertre et dans le lotissement des Hameaux du Courtil.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg, de ses extensions et, dans une moindre mesure, du village de Gérard.
4. Les projets de constructions aux abords des rivières de la Cantache et de la Pérouse seront limités. A ce titre, le règlement rappelle que le territoire communal est concerné par un Atlas des Zones Inondables.

## 1.2 Valoriser le cadre de vie

### Objectifs :

1. Conforter et développer les équipements
2. Améliorer les déplacements
3. Améliorer les performances énergétiques des constructions
4. Développer les communications électroniques

### Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite deux zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL). Les équipements générant peu de nuisances seront aussi autorisés dans les zones à vocation d'habitat.
2. Deux emplacements réservés visant à réaliser des voies cyclables, un emplacement réservé permettant de conforter une liaison douce ainsi que plus de 21 km de chemins à préserver (inscrits au PDIPR) sont reportés dans les documents réglementaires. De plus, des OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces.
3. Le règlement favorise le recours aux énergies renouvelables et la réduction des consommations d'énergie.
4. Les nouvelles habitations seront très majoritairement centralisées dans le bourg et les nouvelles entreprises dans les ZA de Gérard, facilitant le développement des communications numériques.

## 1.3 Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole

### Objectifs :

1. Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises
2. Préserver l'activité agricole

### Traduction règlementaire :

1. Les zones d'activités de Gérard permettront l'accueil de nouvelles entreprises.
2. La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agricole.

## 1.4 Sauvegarder les paysages et protéger l'environnement

### Objectifs :

1. Prendre en compte la biodiversité
2. Protéger les paysages identitaires
3. Préserver le patrimoine bâti communal

### Traduction règlementaire :

1. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est très majoritairement classée en zone N. Les réservoirs de biodiversité sont très majoritairement classés en zone N. Par ailleurs, plus de 66 ha de boisements sont strictement protégés en EBC. 18 ha et plus de 73 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver.
2. La diversité des paysages est préservée : l'étang de la Cantache, les boisements et les vallées sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage majoritaire de l'urbanisation dans le bourg, le mitage sera limité.
3. Le règlement du PLU protège certains éléments identitaires du patrimoine bâti (étables, granges, porcheries, puits...).

## 2. Le développement de l'habitat

### 2.1 Les prévisions démographiques

#### 2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2017

1 015

Taux de croissance annuelle	99-06	06-11	11-17
	1,5%	0,5%	-0,6%

Nombre de personnes par ménage	2016
	2,6

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE se caractérise par une croissance démographique soutenue entre 1968 et 2011, contrariée lors de la dernière période intercensitaire par une perte de population. On observe un desserrement des ménages très fort entre 1968 et 2016 (de 4,4 à 2,6 personnes par logement).

#### 2.1.2 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, il est nécessaire d'ajouter aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

A MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, ce phénomène est constant. Sur la période 2006-2016, la taille moyenne des ménages est passée de 2,88 à 2,58. Les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Population de 2006 / Taille} \\ \text{des ménages de 2016} = \\ \hline 398 \\ \hline \end{array}
 -
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Population de 2006 / Taille} \\ \text{des ménages de 2006} = \\ \hline 357 \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{Desserrement des} \\ \text{ménages} = \\ \hline 41 \\ \hline \end{array}$$

A MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, entre 2006 et 2016, il a fallu construire 41 logements pour faire face au desserrement des ménages. Ceci représente un besoin de 49 logements pour les 12 prochaines années.

### 2.1.3 Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour les 12 prochaines années :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,7% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 90 habitants d'ici 2032. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **84 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,1% par an. Ce taux correspond à la moyenne départementale. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 140 habitants d'ici 2032. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **104 logements**.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an. Ce taux équivaut à la moyenne communale du début des années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 200 habitants d'ici 2032. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **126 logements**.

Un apport de population trop important à MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de ses équipements, scolaires notamment.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 160 habitants à l'horizon 2032.**

Ces prévisions sont justifiées par :

- la position favorable qu'occupe la commune, à proximité immédiate du pôle d'emplois principal de Vitré.
- la présence d'un parc d'activités structurant (Gérard 1) sur la commune.
- la dynamique démographique de 1968 à 2011, liée au positionnement évoqué ci-dessus.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti...) remarquable.

**L'objectif est de « rattraper le retard » démographique que la commune a pris lors des dernières années en raison de blocages fonciers qui ont enrayé l'aménagement de la ZAC Ribert. Ceci a eu pour conséquence, entre autres, la fermeture d'une classe de l'école de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.**

**Il s'agit également de compenser le retard constaté dans la production de logements sur le secteur nord de Vitré Communauté, en rapport avec l'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH).**

## 2.2 Les objectifs de production de logements

### 2.2.1 La densification du bourg et du village de Gérard

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE et du village de Gérard (cf. chapitre 3) conclut à la quasi-absence de potentiel, pour les raisons suivantes :

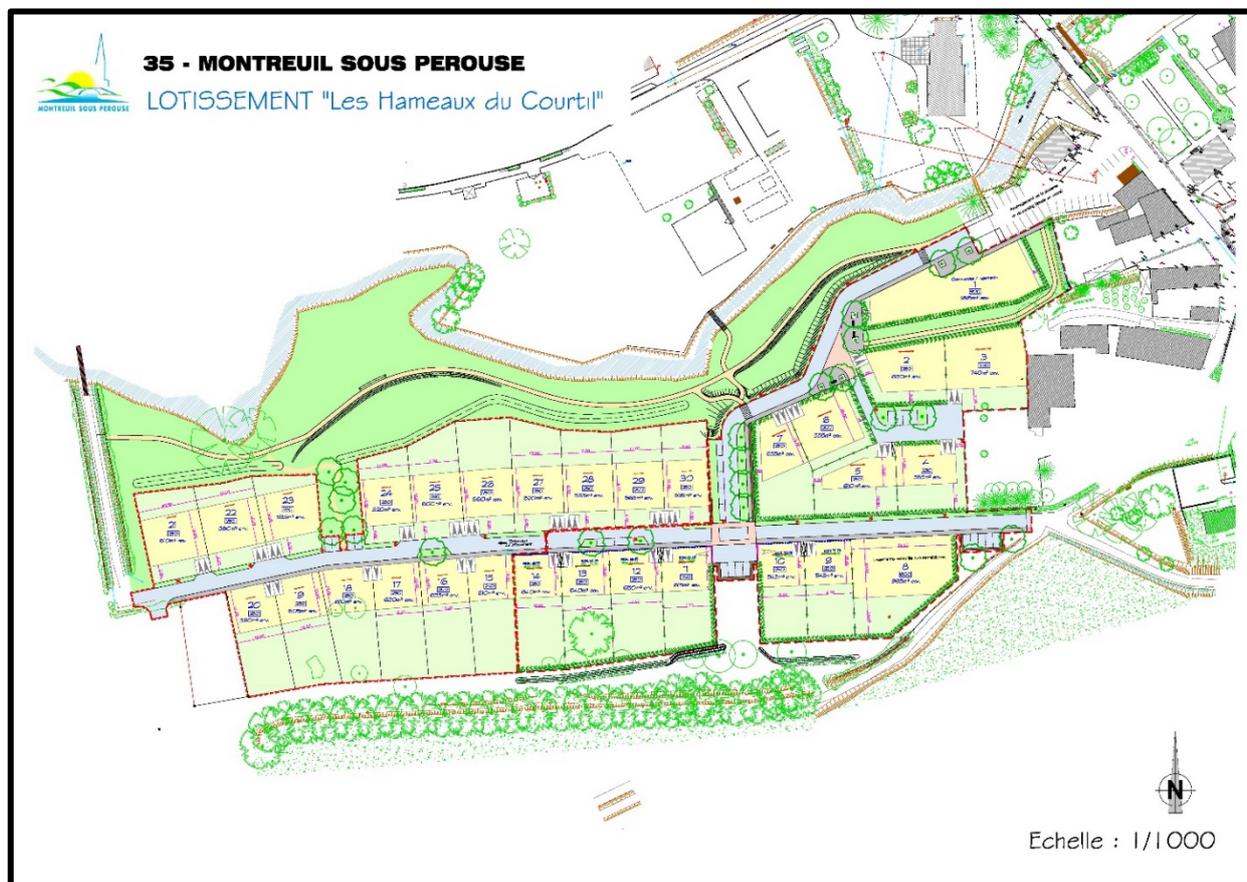
- une topographie très marquée dans le bourg rendant difficile toute densification des parcelles déjà bâties.
- le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Cantache rendant inconstructible toute la partie ouest du village de Gérard.

C'est pourquoi, pour les douze années à venir, les élus tablent sur la réalisation de **4 logements** en densification du bourg et du village de Gérard.

### 2.2.2 La production de logements dans les opérations déjà programmées

#### Le lotissement des Hameaux du Courtil

Le lotissement communal des Hameaux du Courtil prend place dans la partie sud-ouest du bourg, au sud de la Pérouse. Le permis d'aménager a été accordé en octobre 2016.



*Plan de composition du lotissement des Hameaux du Courtil*

Cette opération possède une superficie totale de 2,5 ha. 41 logements y sont prévus au total, répartis comme suit :

- 24 logements dans la tranche n°1 : 14 lots libres (seuls les lots 8a, 8b, 9 et 13 restent aujourd'hui disponibles) et un collectif de 10 logements sociaux sur le lot n°1 réalisé par Néotoa (venant en partie compenser la destruction de 6 logements sociaux au Clos de la Vallée).
- 17 logements dans la tranche n°2, tous en lots libres.

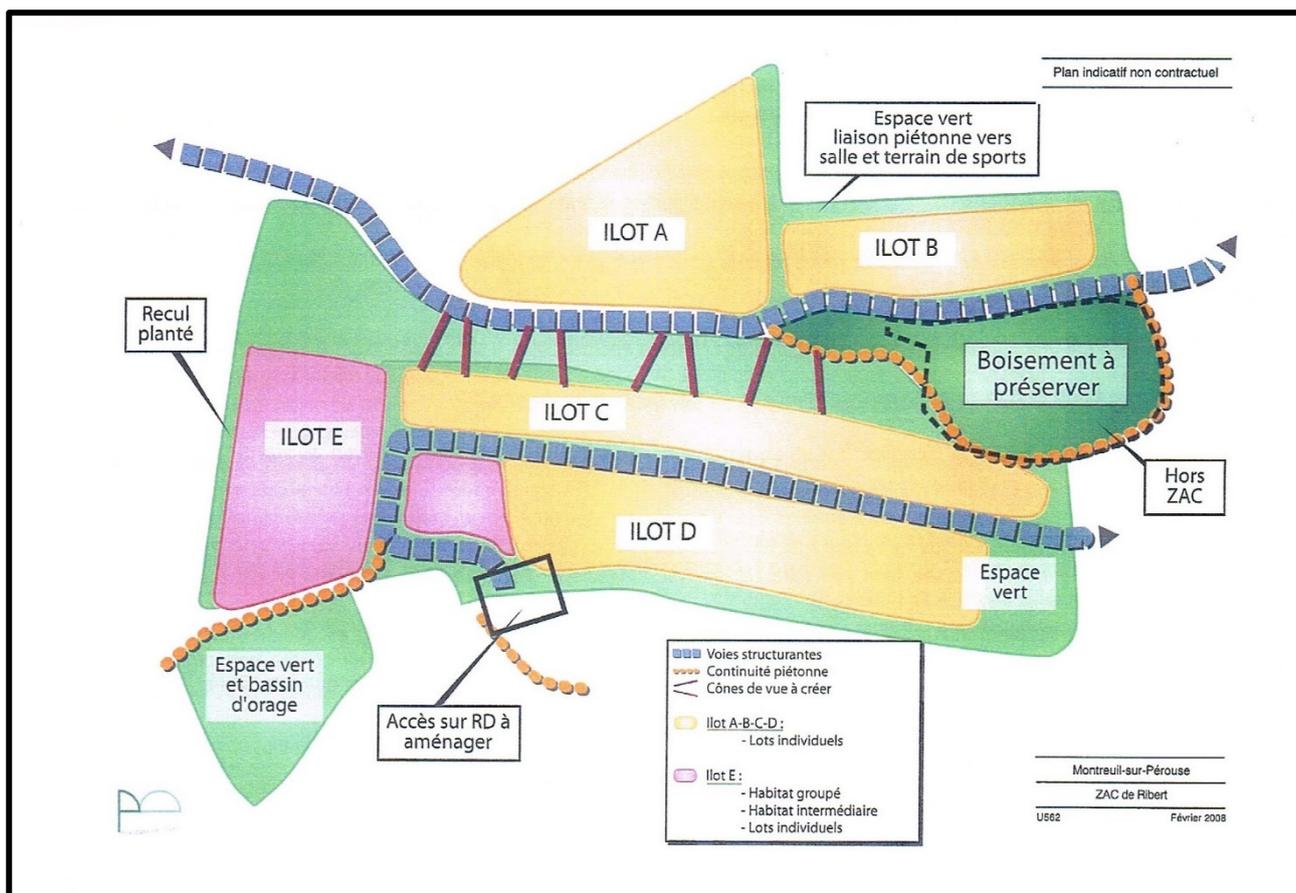
Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, **25 logements** pourront être réalisés au sein de ce lotissement des Hameaux du Courtil :

- 8 verront le jour dans la tranche 1 : 4 lots libres et 4 logements sociaux (10 construits – 6 détruits).
- 17 se construiront à terme dans la tranche 2.

Même si un plan de composition existe, ce secteur fait néanmoins l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### La ZAC de Ribert

La ZAC de Ribert a été créée en 2008. Située dans la partie ouest du bourg, entre la RD 305 au sud et le complexe sportif du Moulin Neuf au nord, elle s'étend sur une superficie totale de 4,2 ha.



*Plan de composition de la ZAC de Ribert*

L'objectif est de construire 33 logements dans la partie sud de cette ZAC, le long la RD 305, sur les îlots C, D et E, représentant au total 2,2 ha.

La densité ne peut pas être supérieure en raison d'une pente importante sur le secteur, supérieure à 10%.



*La pente importante sur les îlots C, D et E de la ZAC de Ribert*

Quant aux îlots A et B de cette ZAC, aucun logement n'y est prévu à cause d'une topographie défavorable.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, **33 logements** pourront être réalisés au sein de cette ZAC de Ribert.

Même si un plan de composition existe, ce secteur fait néanmoins l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### Le lotissement du Clos des Chênes

Un lotissement communal, le Clos des Chênes, est actuellement en cours d'aménagement en cœur de bourg, sur la parcelle cadastrée AB 233 d'une surface de 0,65 ha, située en face de l'Espace Albert Sauvée (salle multifonctions).



*Plan de composition du lotissement du Clos des Chênes*

Le permis d'aménager a été accordé en octobre 2019.

Le lotissement se compose de 11 lots libres de constructeurs.

A ce jour, la totalité des lots a été commercialisée, c'est pourquoi il est classé en zone UE dans ce projet de PLU.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, aucune construction ne sera comptabilisée au sein de ce lotissement du Clos des Chênes.

### 2.2.3 La production de logements par changement de destination

Lors de la dernière décennie, 3 anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. C'est pourquoi, pour les douze années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y avoir **3 logements** créés par changement de destination.

### 2.2.4 La nécessaire ouverture d'une zone à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit le secteur ouvert à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celui pouvant être considéré comme situé en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein des parties agglomérées du bourg et du village de Gérard, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, situé à l'est de l'enveloppe bâtie du bourg.



*Extension urbaine à vocation d'habitat*

Ce secteur se situe à l'est de l'enveloppe agglomérée du bourg, à proximité immédiate de la mairie. Il couvre une partie des parcelles cadastrées ZE n°37 et 39.

D'une superficie de 2,5 ha, il accueillera au moins **42 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ 17 logements par hectare.

Parmi ces 42 logements, au moins 3 devront être aidés, soit 7% de la production totale.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'objectif des élus est de rééquilibrer l'urbanisation du bourg (qui s'est jusqu'à présent uniquement développée vers le nord) vers le sud, en direction du pôle d'emplois de Vitré, qui sera relié à terme par une piste cyclable.

### Impact sur l'activité agricole :

Seule la partie est de la parcelle ZE n°37 est cultivée.

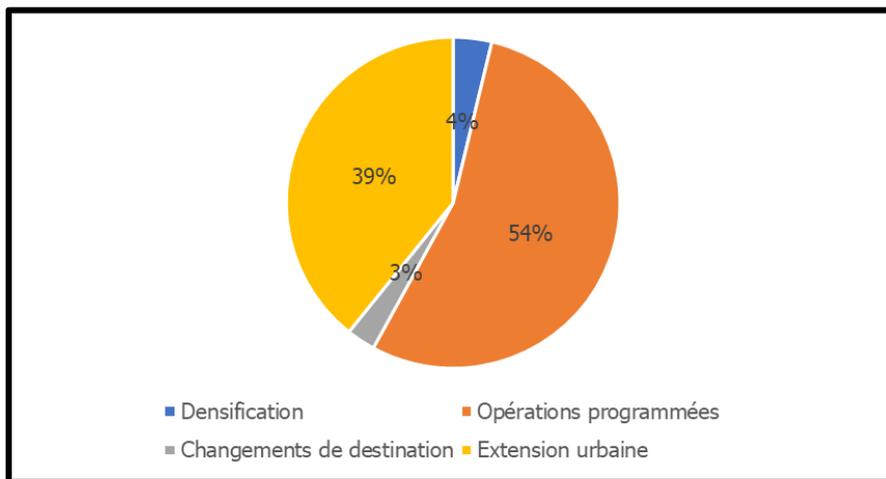
Nom de l'exploitation	GAEC LA STARDIERE
Adresse du siège d'exploitation	La Stardièrre – MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE
Age de l'exploitant	35-40 ans
SAU de l'exploitation	128 ha
Surface totale consommée	1,2 ha
N° section et parcelles	ZE n°37
% de la SAU consommée	0,9%
Zonage dans le précédent POS	ND
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	1 km

### 2.2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les douze années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 160 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'une **centaine de logements** nouveaux :

- **4 logements** pourraient se faire en densification du bourg et du village de Gérard.
- il est par ailleurs prévu **58 logements** dans les opérations déjà programmées (lotissement des Hameaux du Courtil et ZAC de Ribert).
- la production parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination représente **3 logements**.
- quant au secteur d'extension, **environ 42 logements** pourront y voir le jour.



L'objectif initial de la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

### 2.3 Les objectifs de mixité sociale

Au moins 3 logements aidés devront être réalisés sur la zone à urbaniser du Tertre. Ils prendront place dans sa partie sud-ouest, le long de la RD 305, et permettront de marquer l'entrée de ville.



*Secteur d'implantation des logements aidés sur la zone AU du Tertre*

Par ailleurs, pour rappel, un collectif de 10 logements sociaux est prévu sur le lot n°1 du lotissement des Hameaux du Courtil. Il sera réalisé par Néotoa et viendra en partie compenser la destruction programmée de 6 logements sociaux au Clos de la Vallée.

## 2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

### 2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

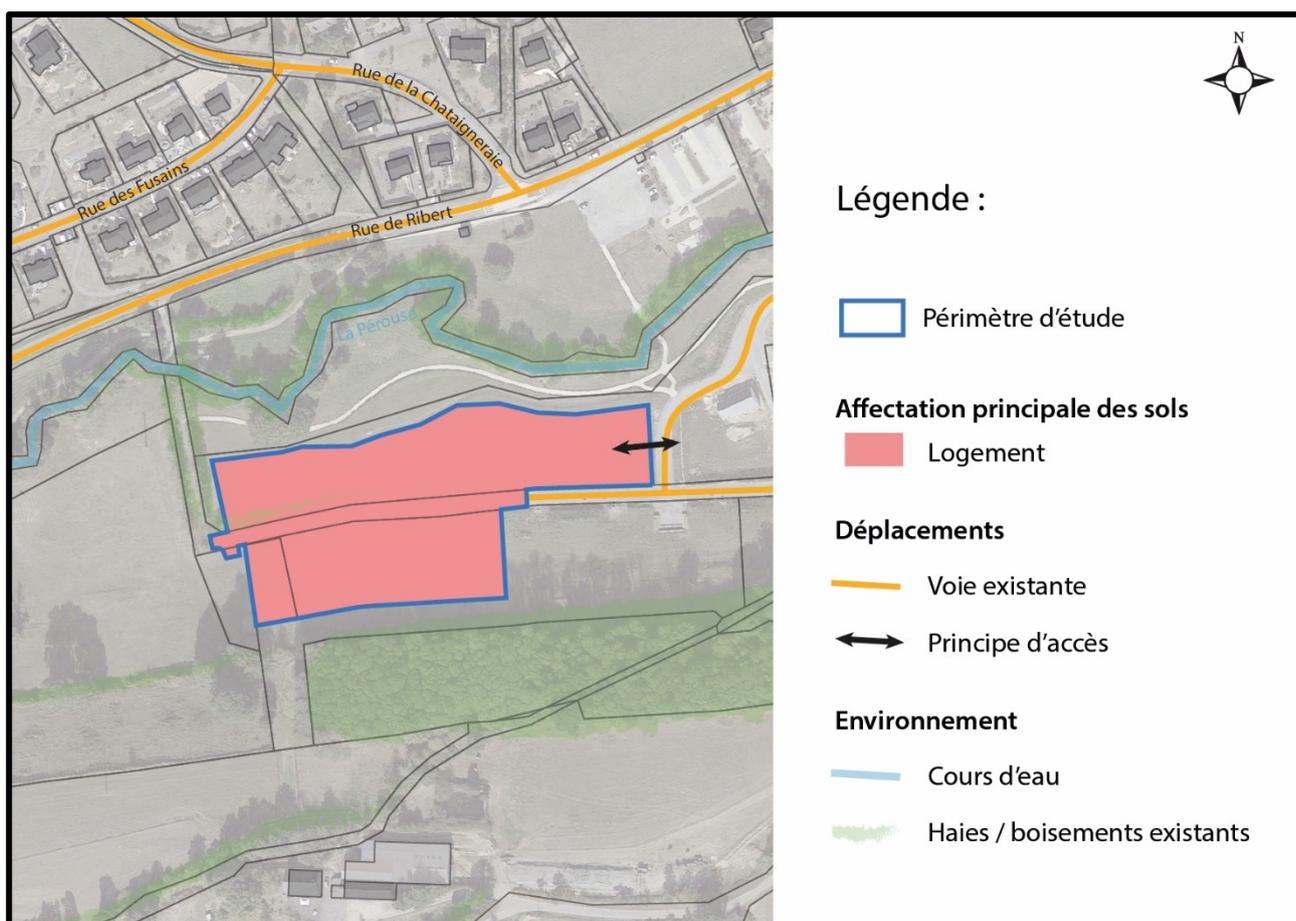
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

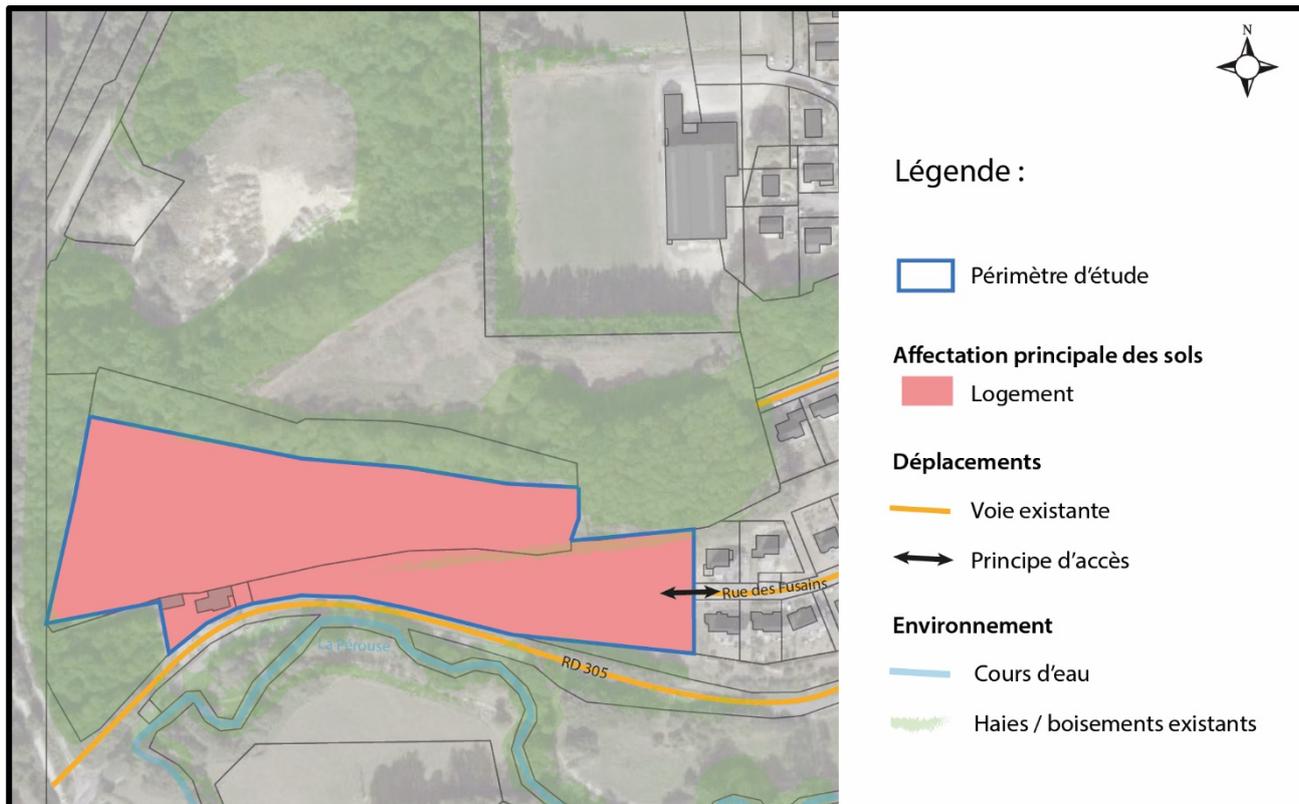
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les trois zones à urbaniser du PLU.

Elles comprennent des prescriptions en matière d'organisation globale du site, de mobilité, de paysage, d'environnement, de densité et de modalités d'urbanisation.

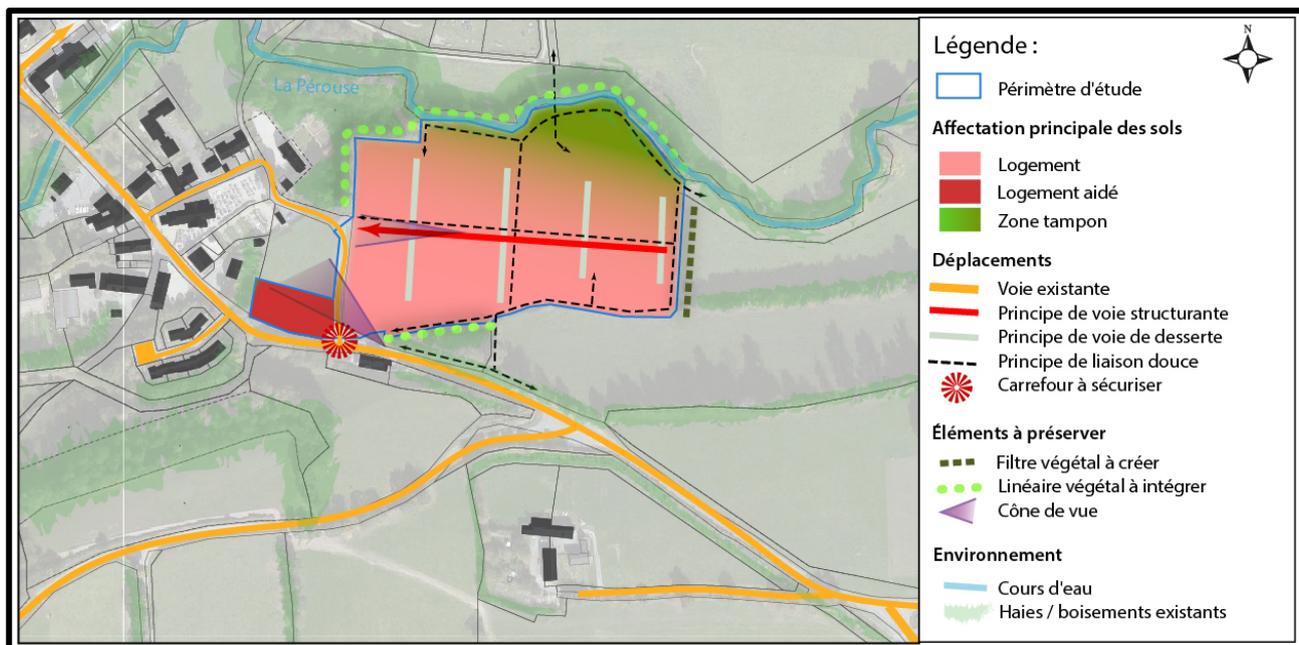
#### OAP « Les Hameaux du Courtil »



**OAP « Ribert »**



**OAP « Le Tertre »**



### **2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques**

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Mutualisation des accès et du stationnement.
- Division parcellaire.
- Trame verte et bleue.

### 3. La valorisation du cadre de vie

#### 3.1 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi deux zones dédiées sont prévues, afin de conforter les équipements existants suivants :

1. Terrains de football, gymnase.
2. Espace Albert Sauvée, école.



*Zones à vocation d'équipements*

## 3.2 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

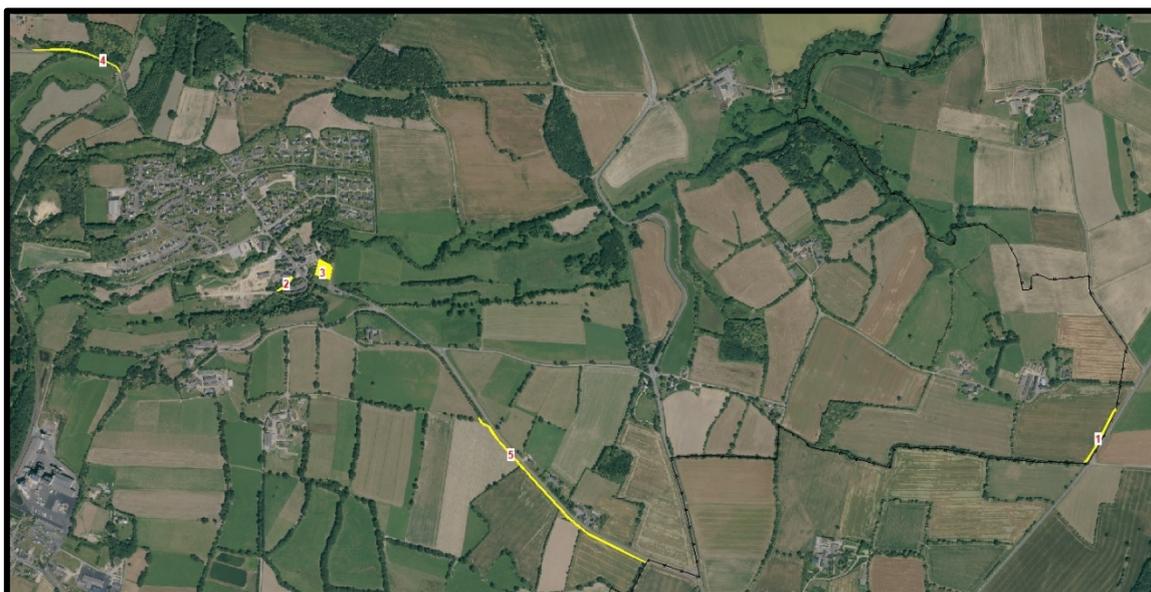
L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 5 emplacements réservés au PLU :

- 1 emplacement réservé pour permettre la continuité du projet de voie cyclable Vitré-Balazé, le long de la RD 178, au niveau du lieu-dit La Mare.
- 1 emplacement réservé pour la création d'un chemin d'accès au nouvel atelier communal, qui prendra place dans la partie sud du bourg.
- 1 emplacement réservé pour l'extension du cimetière.
- 1 emplacement réservé pour conforter une liaison douce entre Hourdin et La Cordionnais.
- 1 emplacement réservé pour créer une voie cyclable en direction de Vitré, sur la route des Landes.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcelle
1	Voie cyclable	Commune	990	ZD 21 (en partie)
2	Chemin d'accès à l'atelier communal	Commune	415	ZK 22 (en partie)
3	Extension du cimetière	Commune	2 250	ZE 39 (en partie)
4	Liaison douce	Commune	1 100	ZV 22 (en totalité)
5	Voie cyclable	Commune	3 596	ZH 26, ZH 27, ZH 31, ZH 34, ZH 43, ZH 56 (en partie)



*Localisation des emplacements réservés*

## 4. L'activité économique

### 4.1 La confortation des zones d'activités

Afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou de permettre l'évolution des entreprises existantes, des zones à vocation économique (UA) sont délimitées sur les zones d'activités Gérard 1 et 2, identifiées en tant que parcs d'activités structurant à l'échelle du SCOT.



*Zones d'activités Gérard 1 et 2*

La ZA « Gérard 2 » dispose encore de 3,7 ha de terrains viabilisés. C'est pourquoi aucune extension n'est prévue pour ces deux ZA, l'objectif étant l'occupation des lots libres.

## 4.2 La définition de STECAL à vocation économique

### 4.2.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Deux STECAL à vocation économique ont été définis, d'une superficie totale de 5,8 ha.

#### STECAL de La Faucillonnais

Ce STECAL, d'une superficie de 1,8 ha, est situé au nord du bourg, au lieu-dit La Faucillonnais.



Il est créé pour permettre un projet de création d'hébergement, d'une salle de réception et d'une activité équestre.

En matière d'hébergement, des lodges en bois seraient réalisées dans la partie nord-ouest du STECAL, sur la parcelle cadastrée ZW 5. Ces lodges sont des constructions légères en bois, construites sur pieux qui ne nécessitent pas la mise en œuvre de plateformes bétonnées et les accès seront constitués par de petits chemins sablés. Ces aménagements démontables permettent la réversibilité et le retour à l'agriculture en cas de cessation d'activité.

De plus, dans les bâtiments existants, seraient aménagés des dortoirs, des gîtes et des chambres d'hôtes.

Par ailleurs, une salle de réception verrait le jour dans un bâtiment existant.

Enfin, une piscine est prévue dans la partie sud du STECAL, de même que des boxes en bois pour chevaux.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique ».

### STECAL du Moulin Neuf

Ce STECAL, d'une superficie de 4 ha, est situé à l'ouest du bourg, au lieu-dit Le Moulin Neuf.



Il est créé pour permettre un projet de requalification du site de l'ancienne carrière en champ photovoltaïque.

Sur ce secteur, il y a eu par le passé de nombreux dépôts de toute nature, un retour à l'agriculture est donc impossible.

Aucun agriculteur ne s'était porté acquéreur de la petite parcelle agricole située au sud du secteur lors de l'attribution des terres après le remembrement lié à l'opération du barrage de la Cantache.

Cette parcelle a donc été attribuée à la commune qui n'a trouvé aucun agriculteur pour en assurer l'exploitation. Elle est donc restée en friche.

La sous-destination autorisée dans ce STECAL est « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

#### 4.2.2 Règlement applicable

Dans le règlement applicable dans ces STECAL, les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

Afin de répondre aux besoins identifiés, la construction de nouveaux bâtiments est possible, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les extensions des constructions existantes sont également autorisées.

#### 4.2.3 Impact sur l'activité agricole

Etant donné que la délimitation de ces STECAL n'affecte aucune parcelle exploitée, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul.

## 4.3 La préservation du commerce

### 4.3.1 La création de nouveaux commerces

En zones UC, UE (excepté à Gérard), UAa (ZA Gérard 1) et 1AUE, conformément au SCoT du Pays de Vitré, la création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.

### 4.3.2 L'interdiction du changement de destination d'un commerce

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, le commerce « La Pérouse » ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination.



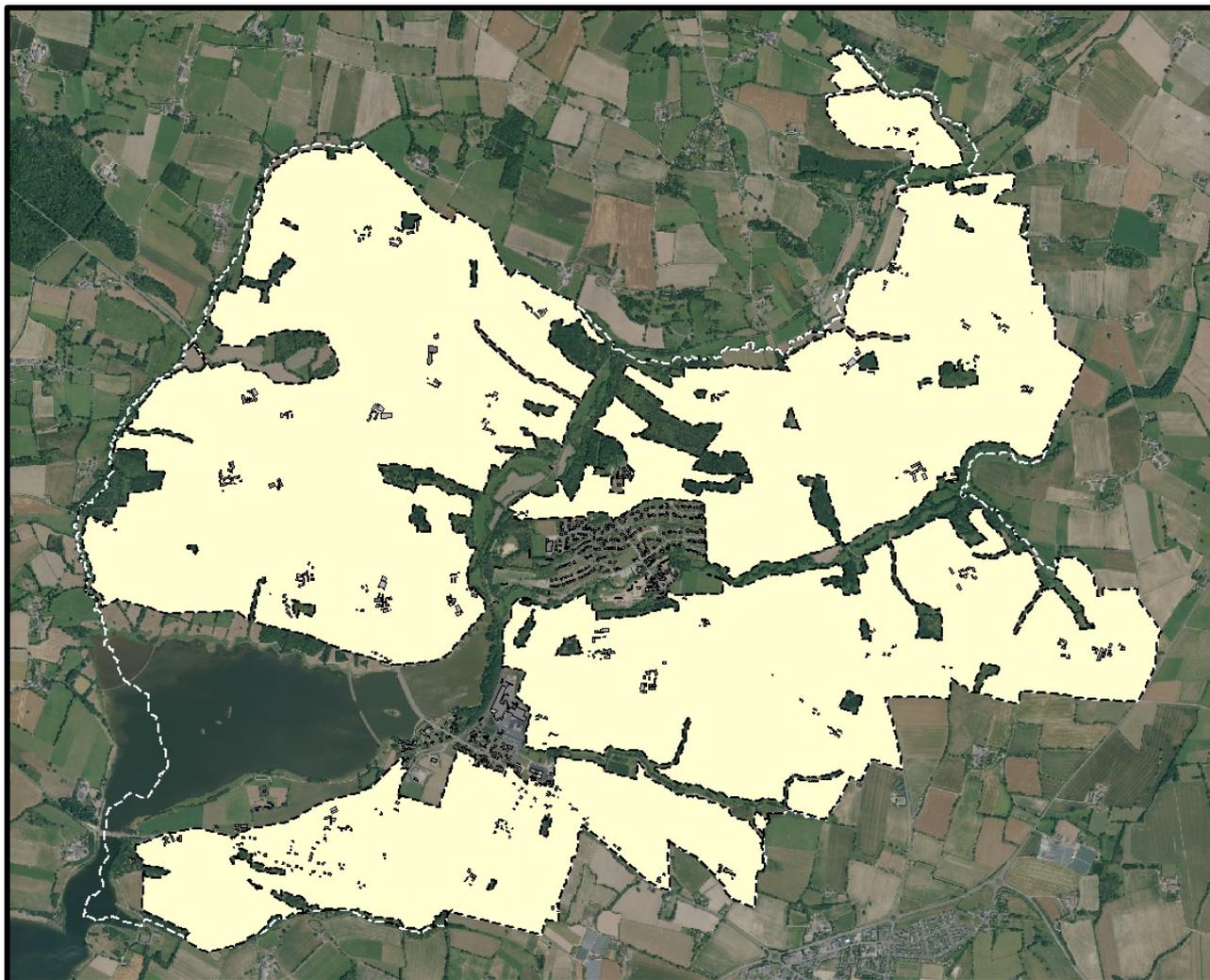
*Localisation du commerce ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination*

## 4.4 La protection de l'activité agricole

La quinzaine de sièges d'exploitations (source : étude agricole 2012) et les 808 ha de surface agricole utile (source : RGA 2010) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit plus de 1 100 hectares.



*Zone agricole du PLU*

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Seul le village de Gérard pourra accueillir de nouveaux logements. Dans tous les hameaux, les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 17 logements par hectare, contre une densité effective de 7 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est largement diminué par rapport au précédent PLU (cf. paragraphe 4 du chapitre 7).

## 5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

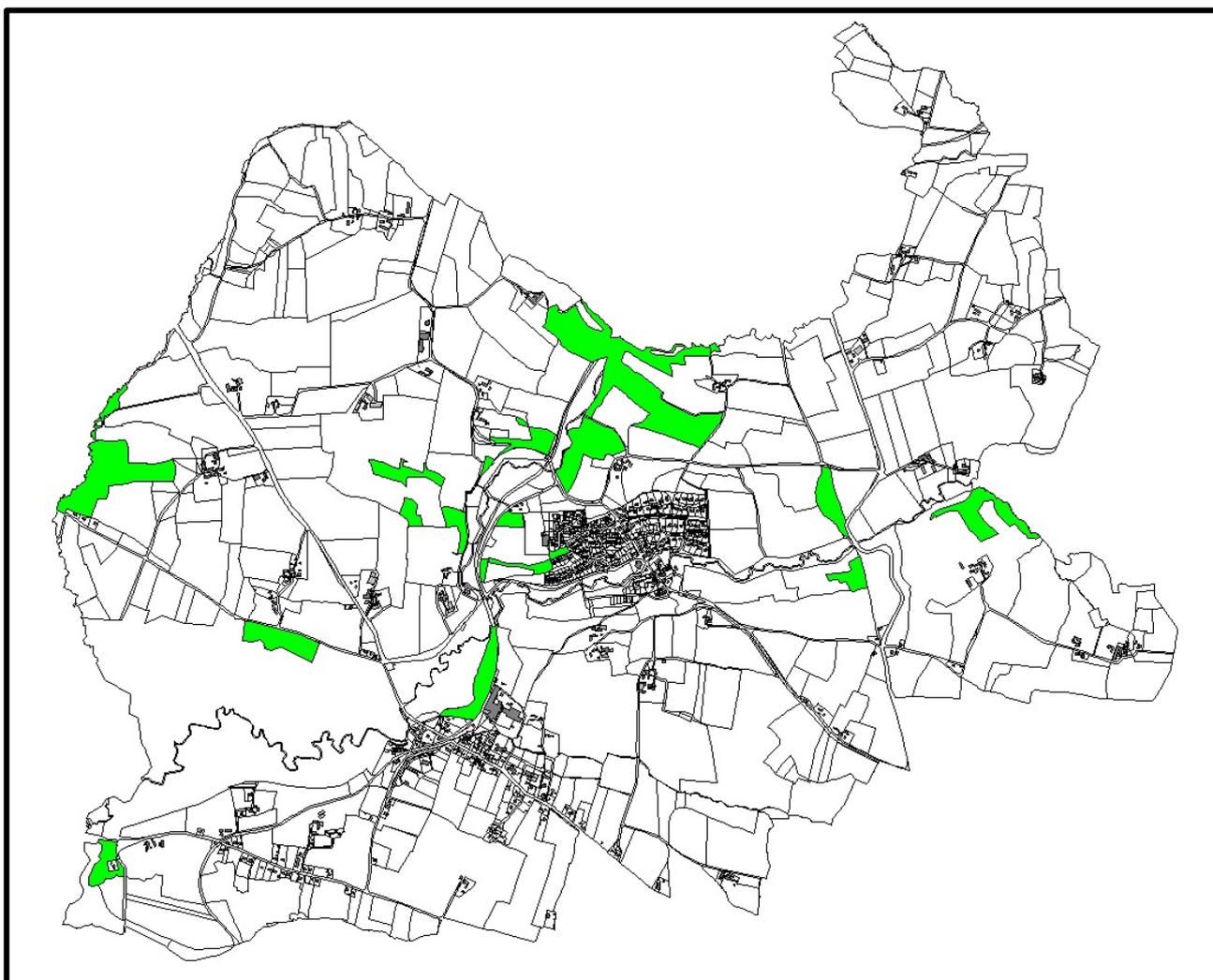
### 5.1 La protection du patrimoine naturel

#### 5.1.1 La protection de la trame verte

Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame verte est définie dans ce PLU.

Par ailleurs, comme dans le précédent POS, et conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans ce nouveau PLU.

Les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité identifiés (le long de la Cantache, de la Pérouse, du ruisseau de Corbanne et de l'étang) sont classés en EBC. Ainsi, le PLU protège plus de **66 ha** de boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



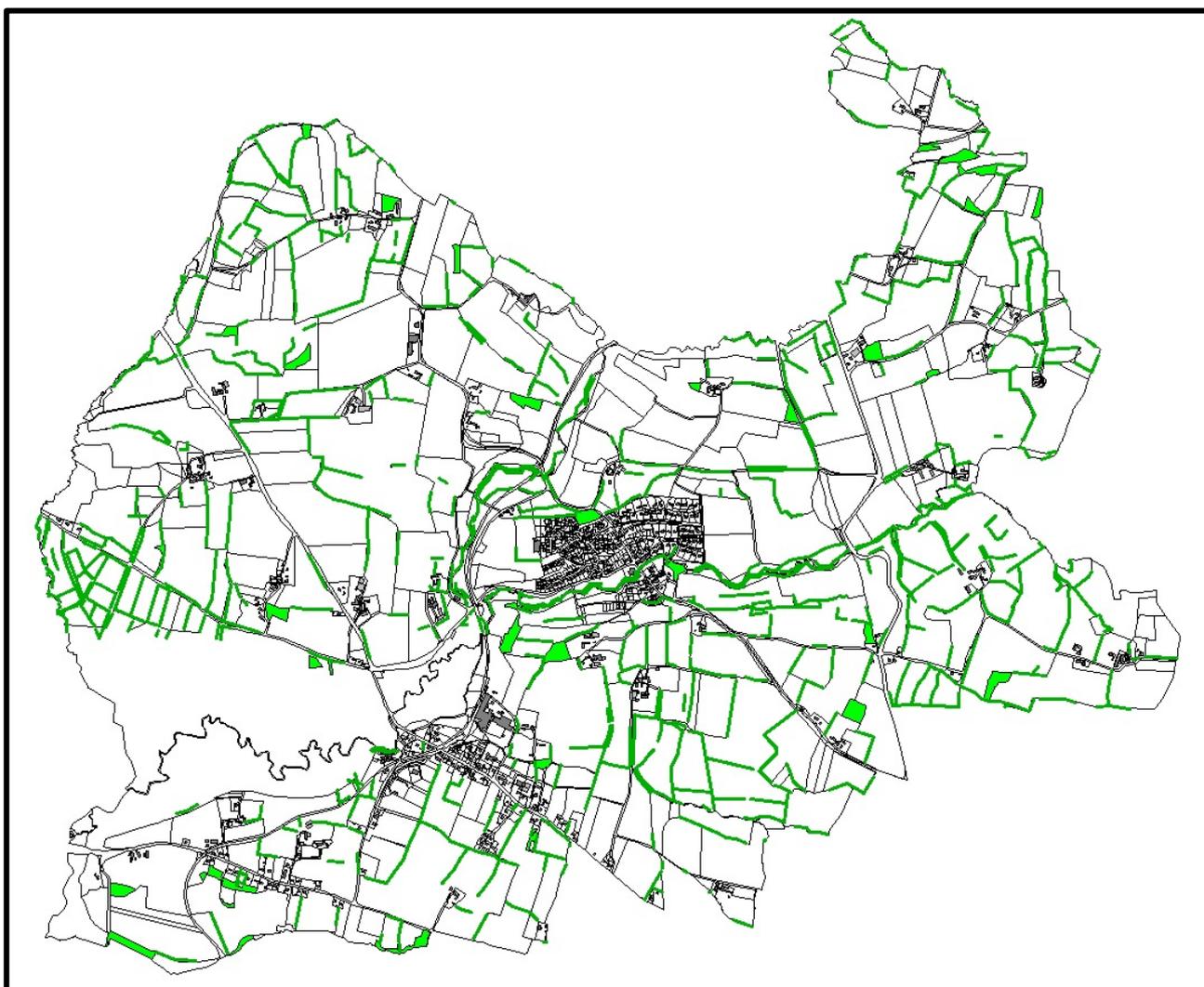
*Localisation des boisements protégés au titre des EBC*

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond :

- aux boisements inférieurs à 1 ha situés en dehors des réservoirs de biodiversité (déjà classés en EBC), car leur faible superficie les rend vulnérables. Rappelons que le code forestier protège déjà les boisements supérieurs à 1 ha dans le département d'Ille-et-Vilaine.
- à la totalité du bocage. Le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau : conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles, diminution de l'érosion éolienne, régulation de écoulements, préservation de la qualité de l'eau...

Ainsi, ce sont finalement **18 ha de boisements** et **73 km de haies** qui sont protégés.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). Toute destruction d'un élément protégé devra être compensée à hauteur de 100% minimum par la plantation d'un élément qui présentera une fonctionnalité au moins identique.



*Localisation des haies et boisements protégés au titre de la Loi Paysage*

## 5.1.2 La protection de la trame bleue

### La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau issus de la cartographie des cours d'eau en Ille-et-Vilaine (mise à jour du 1er janvier 2020).



*Localisation des cours d'eau*

Le règlement des zones U, A et NP interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une **bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau**.

### La protection des zones humides

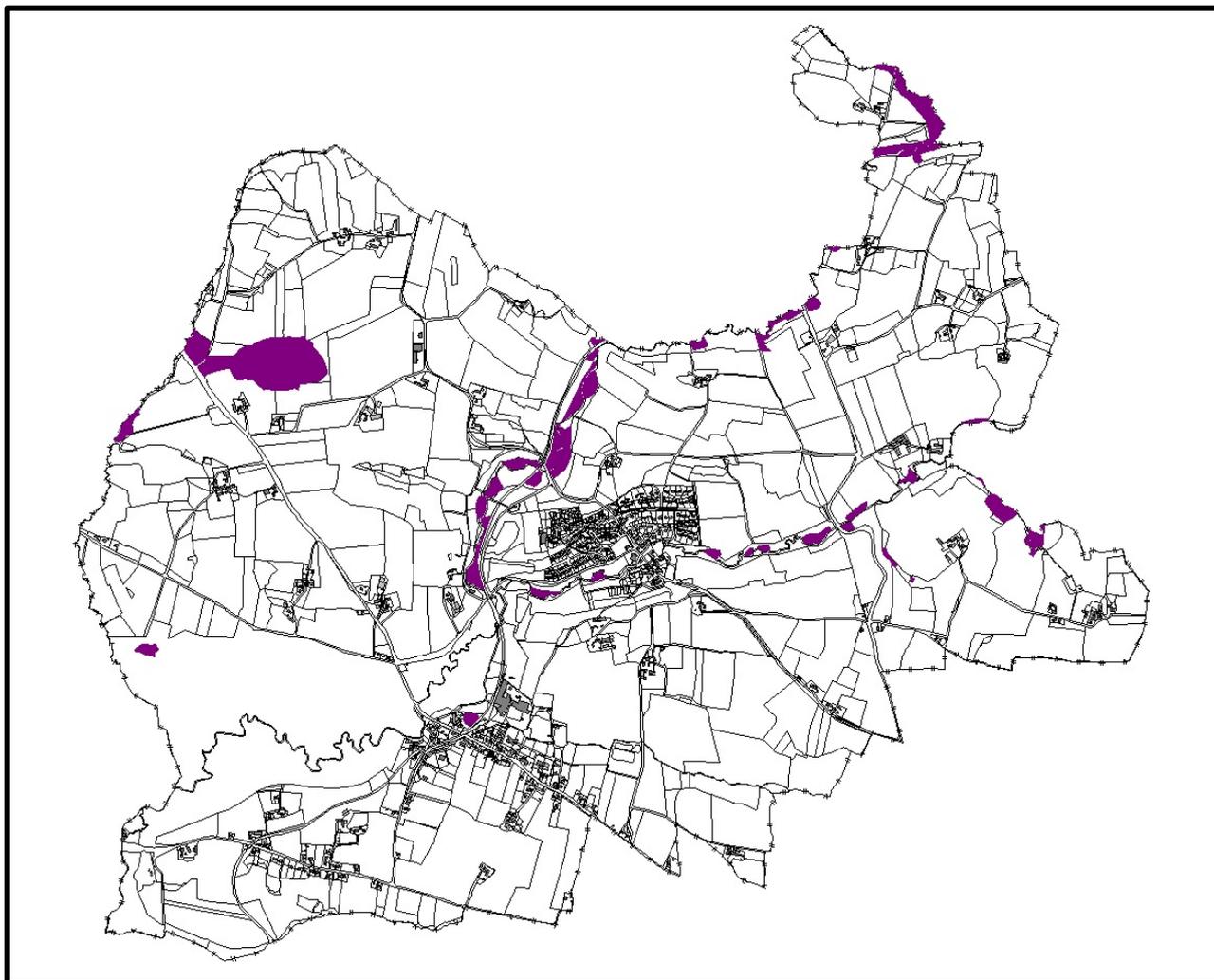
Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du SAGE Vilaine, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les

drainages...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire réalisé en 2008 et actualisé en 2014. **Au total, 41 ha de zones humides sont repérés.**



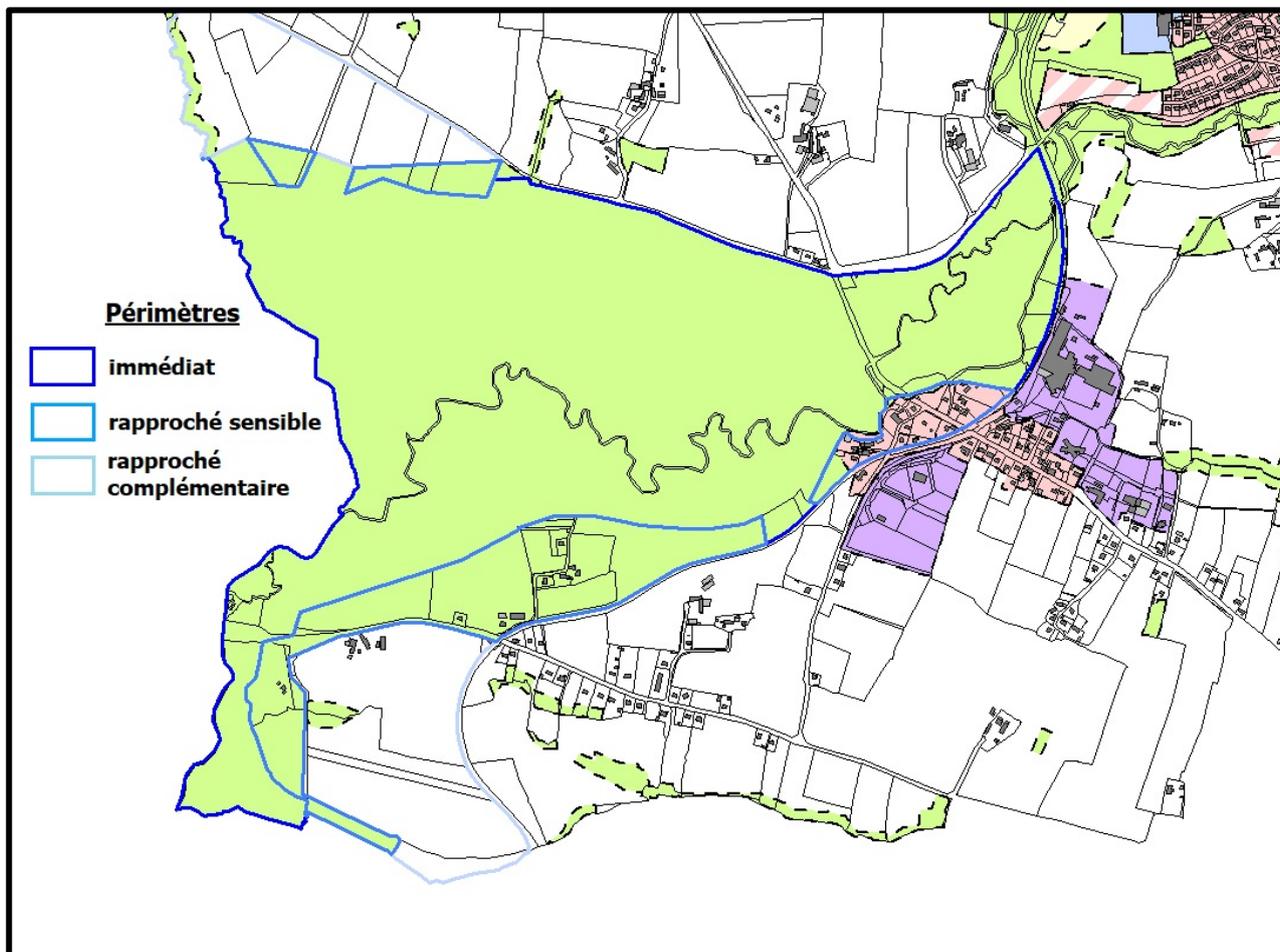
*Localisation des zones humides recensées*

### **Le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Cantache**

Les périmètres immédiat et rapproché sensible du captage d'eau potable de la Cantache sont classés en zone naturelle, excepté dans la zone agglomérée du village de Gérard.

Le périmètre rapproché complémentaire est, lui, majoritairement classé en zone agricole.

Rappelons qu'en tant que servitude, ce périmètre de protection prévaudra sur les règles du PLU.



Zonage du PLU et périmètres de protection du captage d'eau potable de la Cantache

## 5.2 La protection du patrimoine paysager

### 5.2.1 La protection du patrimoine bâti

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE a souhaité instaurer dans le règlement du PLU une protection ciblée d'éléments du patrimoine bâti, conformément à l'article 151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le PLU 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. »

Les éléments suivants du patrimoine bâti sont protégés :

LOCALISATION	NATURE DES BATIMENTS
Rue de l'Abbé Pierre Leroy	Pont
Rue du Petit Manoir	Four
Rue du Petit Manoir	Four
Le Grand Breil	Etables, grange, hangar, porcherie, puits

La Corbinais	Ecurie, étable, porcherie, remise
Les Landes	Four
Les Grandes Landes	Four
Les Hamelinais	Fournil, porcherie, puits
Villaury	Ecurie, étable, four, grange, logement des commis, porcheries
La Grange	Pigeonnier, porcheries
Les Feux	Four, fournil, pigeonnier, puits
Les Petits Feux	Four
La Cordionnaie	Cellier, étable, four, grange, logement des commis, porcheries
Le Moulin Neuf	Four
La Faucillonais	Hangar, étable, écurie, puits
La Pelleterie	Puits



*Localisation des éléments du patrimoine bâti protégés*

## 5.2.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que 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.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR.

Ce sont finalement plus de **21 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



*Localisation des chemins protégés*

### 5.3 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, 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. »

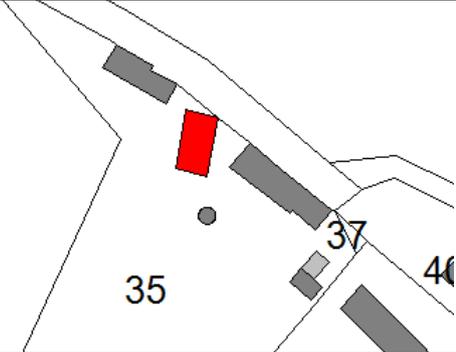
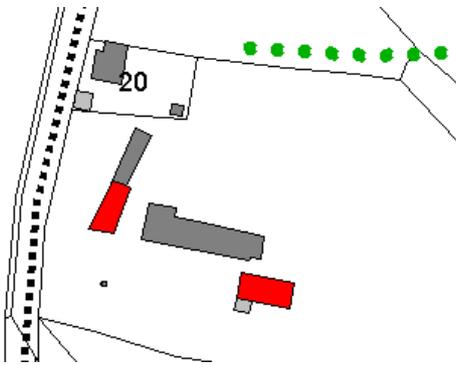
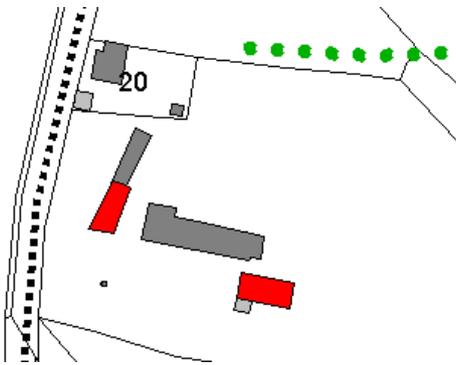
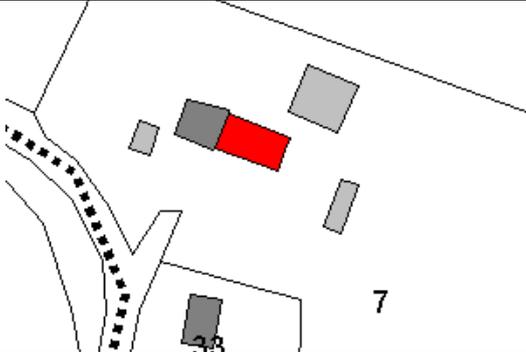
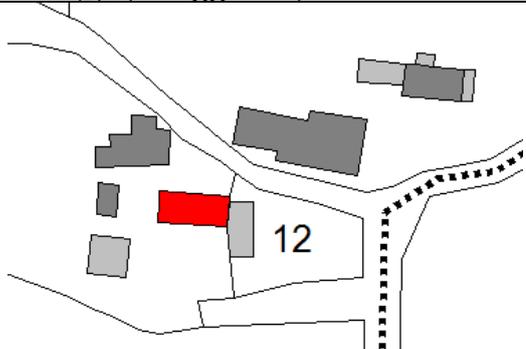
Les élus de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE ont souhaité permettre le changement de destination de **29 constructions** situées en zone agricole ou naturelle, répondant à ces critères :

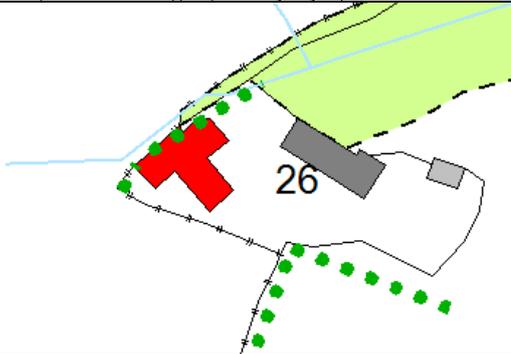
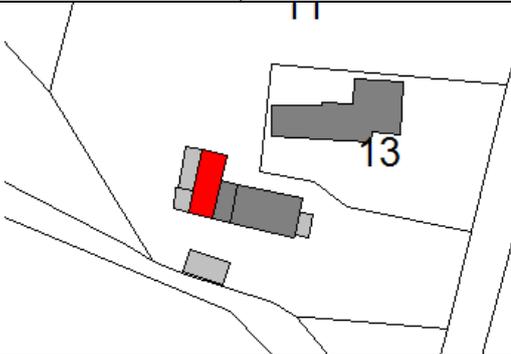
- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 50 m<sup>2</sup>.

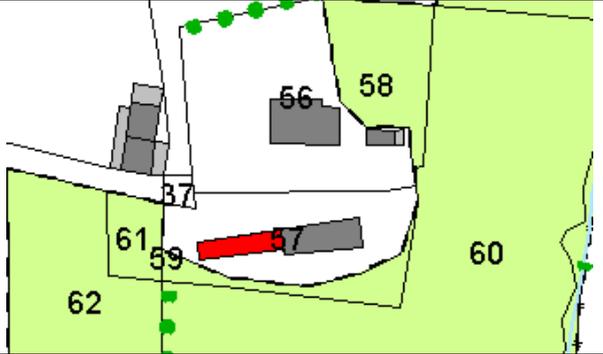
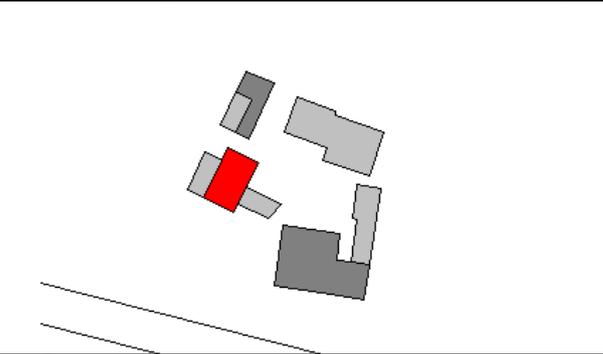
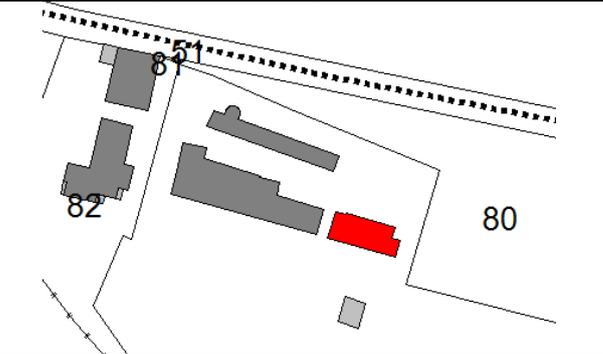
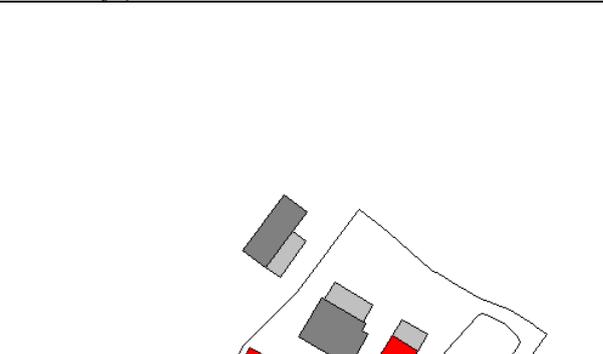
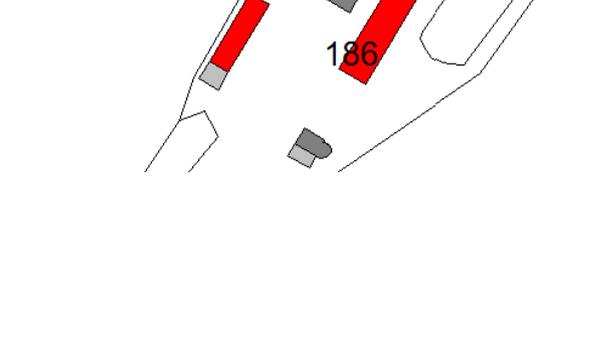
Ces constructions sont identifiées en rouge sur le plan de zonage.

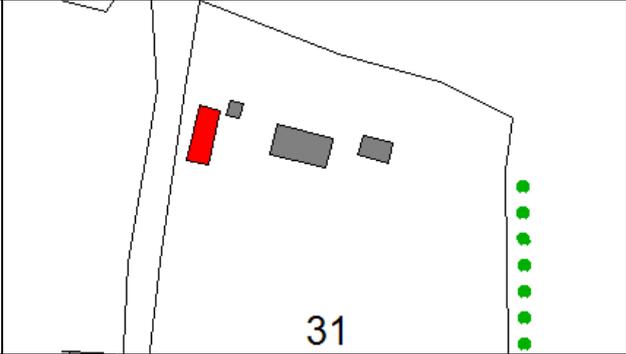
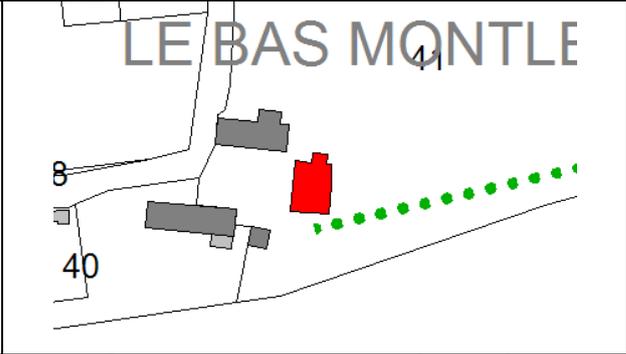
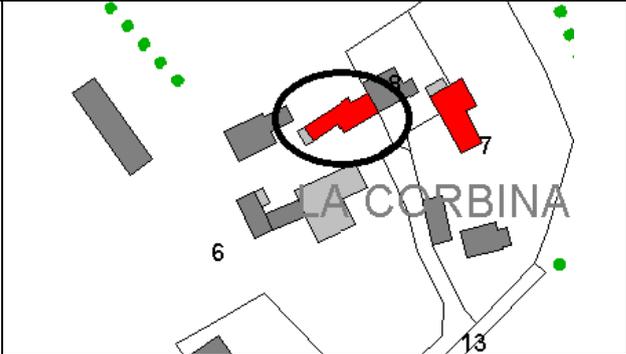
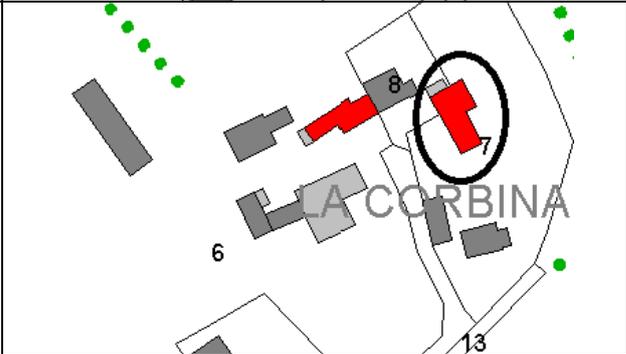
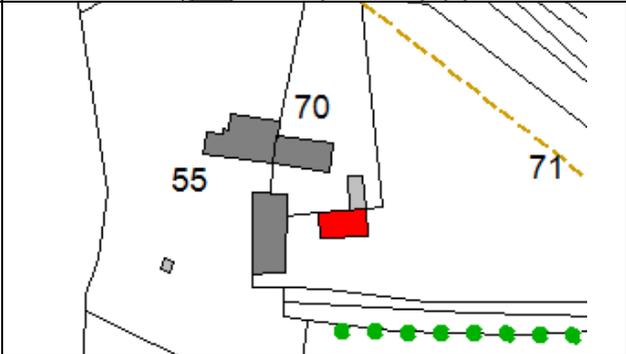
Lieu	Référence cadastrale	Extrait du plan de zonage
Les Feux	ZS 35	
Les Feux	ZS 36	

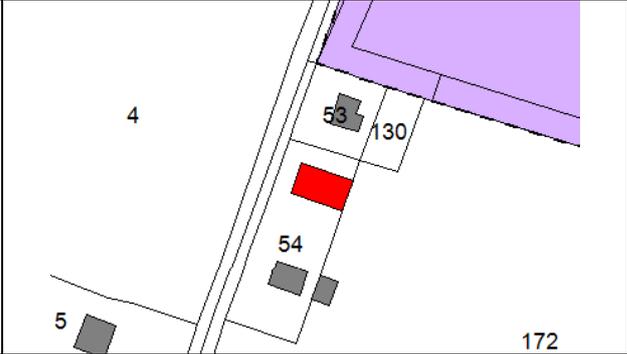
<p>Les Feux</p>	<p>ZS 41</p>	
<p>La Croix du Feu</p>	<p>ZO 20</p>	
<p>La Richardais</p>	<p>ZS 24</p>	
<p>Le Chêne</p>	<p>ZT 28</p>	
<p>Le Chêne</p>	<p>ZT 57</p>	

<p>La Roche</p>	<p>ZV 35</p>	
<p>La Cordonnais</p>	<p>ZV 31</p>	
<p>La Cordonnais</p>	<p>ZV 31</p>	
<p>La Brosse</p>	<p>ZV 7</p>	
<p>La Pelleterie</p>	<p>ZW 11</p>	

<p>L'Enchevinière</p>	<p>ZB 60</p>	
<p>L'Enchevinière</p>	<p>ZB 60</p>	
<p>La Touche Brigault</p>	<p>ZB 46</p>	
<p>Le Moulin de Rivet</p>	<p>ZX 26</p>	
<p>La Roulerie</p>	<p>ZX 11</p>	

<p>Le Bas Plessis</p>	<p>ZC 57</p>	
<p>L'Epéyère</p>	<p>ZD 27</p>	
<p>La Grange</p>	<p>ZI 83</p>	
<p>La Chevalerie</p>	<p>ZL 186</p>	
<p>La Chevalerie</p>	<p>ZL 186</p>	

<p>La Gouesnelais</p>	<p>ZK 31</p>	
<p>Le Bas Montlévrier</p>	<p>ZM 41</p>	
<p>La Corbinais</p>	<p>ZD 06</p>	
<p>La Corbinais</p>	<p>ZD 07</p>	
<p>La Tachelais</p>	<p>ZH 71</p>	

<p>Route de Robiquette</p>	<p>ZL 54</p>	 <p>The map shows a street layout with several parcels. Parcel 4 is a large area on the left. Parcel 5 is a small grey rectangle at the bottom left. Parcel 53 is a grey rectangle at the top. Parcel 54 is a red rectangle in the center. Parcel 130 is a white rectangle to the right of 53. Parcel 172 is a large area on the right, partially shaded in purple. A road runs vertically through the center of the parcels.</p>
----------------------------	--------------	---

---

# **CHAPITRE 6**

## **JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL**

---

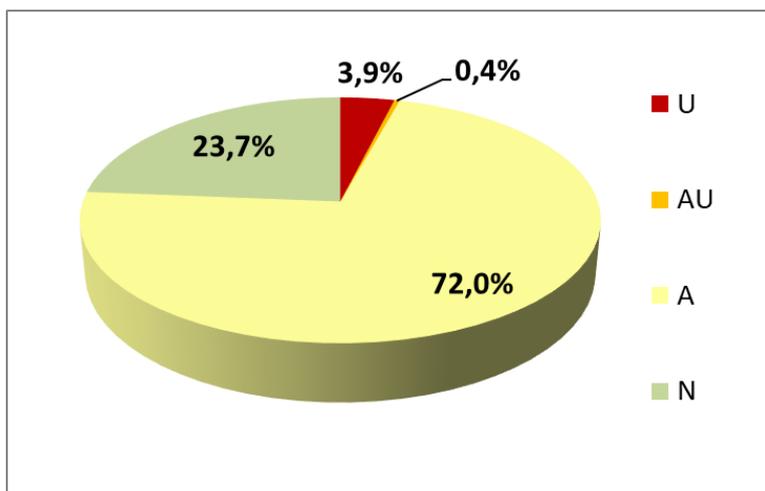
## 1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en neuf zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 1 zone à urbaniser : 1AUE.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 2 zones naturelles : NP et NC.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
<b>U</b>	<b>60,2</b>	<b>3,9%</b>
UC	2,9	0,2%
UE	35,5	2,3%
UL	4,2	0,3%
UA	17,6	1,1%
<b>AU</b>	<b>5,9</b>	<b>0,4%</b>
1AUE	5,9	0,4%
<b>A</b>	<b>1 115,8</b>	<b>72,0%</b>
A	1 114,0	71,9%
AI	1,8	0,1%
<b>N</b>	<b>367,1</b>	<b>23,7%</b>
NP	363,1	23,4%
NC	4,0	0,3%
<b>TOTAL</b>	<b>1 549,0</b>	<b>100,0%</b>

## 2 Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 2.1 Les zones urbaines

Ce sont 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.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation économique (UA).

**Zone UC**



La **zone UC** correspond au secteur d’habitat ancien du bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE. Elle correspond à un type d’urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L’objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l’offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l’utilisation de l’espace public.

**Les objectifs des règles applicables en zone UC**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation », « Commerce et activité de service » et « Équipements d’intérêt collectif et services publics ». Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l’installation et l’évolution de commerces, d’équipements d’intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d’habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit. Implantation de nouveaux commerces possible.	Préserver le commerce.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au faitage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à l'alignement de la voie. Implantation différente possible si justification architecturale.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation sur au moins une limite. Implantation différente possible si justification architecturale. Règles particulières pour les extensions et les annexes.</li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (aspect) pour les façades et les toitures.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Préservation du patrimoine bâti.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Protection des boisements.</p> <p>Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone UE**



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Elle comprend une sous-zone **UEg** couvrant le village de Gérard. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

**Les objectifs des règles applicables en zone UE**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation », « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. Sont interdites les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en sous-zone UEg.	Réduire les risques de nuisances. Ne pas autoriser l'implantation de nouveaux commerces à Gérard.

Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation de nouveaux commerces possible dans le bourg.	Préserver le commerce.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au faitage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation pouvant être imposée.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à au moins une limite. Implantation différente possible si justification architecturale. Règles particulières pour les extensions et les annexes.</li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (aspect) pour les façades et les toitures.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Protection des boisements.</p> <p>Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles de stationnement pour les nouvelles habitations.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone UL**



La **zone UL** couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

**Les objectifs des règles applicables en zone UL**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destination « Logement ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Permettre les logements de fonction.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	

<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Protection des boisements. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend deux sous-zones couvrant les zones d'activités de Gérard :

- **UAa** correspondant à la zone d'activités de Gérard 1.
- **UAb** correspondant à la zone d'activités de Gérard 2.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

## Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<b>En zone UAa</b> Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.  Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
	Sous-destinations « Logement », « Artisanat et commerce de détail », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».	
Interdiction et limitation	<b>En zone UAb</b> Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
	Sous-destinations « Logement », « Commerce de gros », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».	
Mixité fonctionnelle et sociale	<b>En toutes zones</b> Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées les loges de gardiennage sous conditions. Limitation de la constructibilité dans les périmètres de risques liés à la COOPERL.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
	Implantation de nouveaux commerces possible.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de ces limites au moins égale à 5 mètres.</li> </ul>	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (aspect) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Protection des boisements. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.  Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Limiter l'utilisation de l'espace public.

III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 2.2 La zone à urbaniser

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement du PLU comporte une zone à urbaniser : la zone **1AUE**, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zone 1AUE



L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUE en zone UE. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUE reprennent très largement celles de la zone UE.

## 2.3 Les zones agricoles

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone **A** qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ la zone **AI** qui couvre un STECAL à vocation économique.

### Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

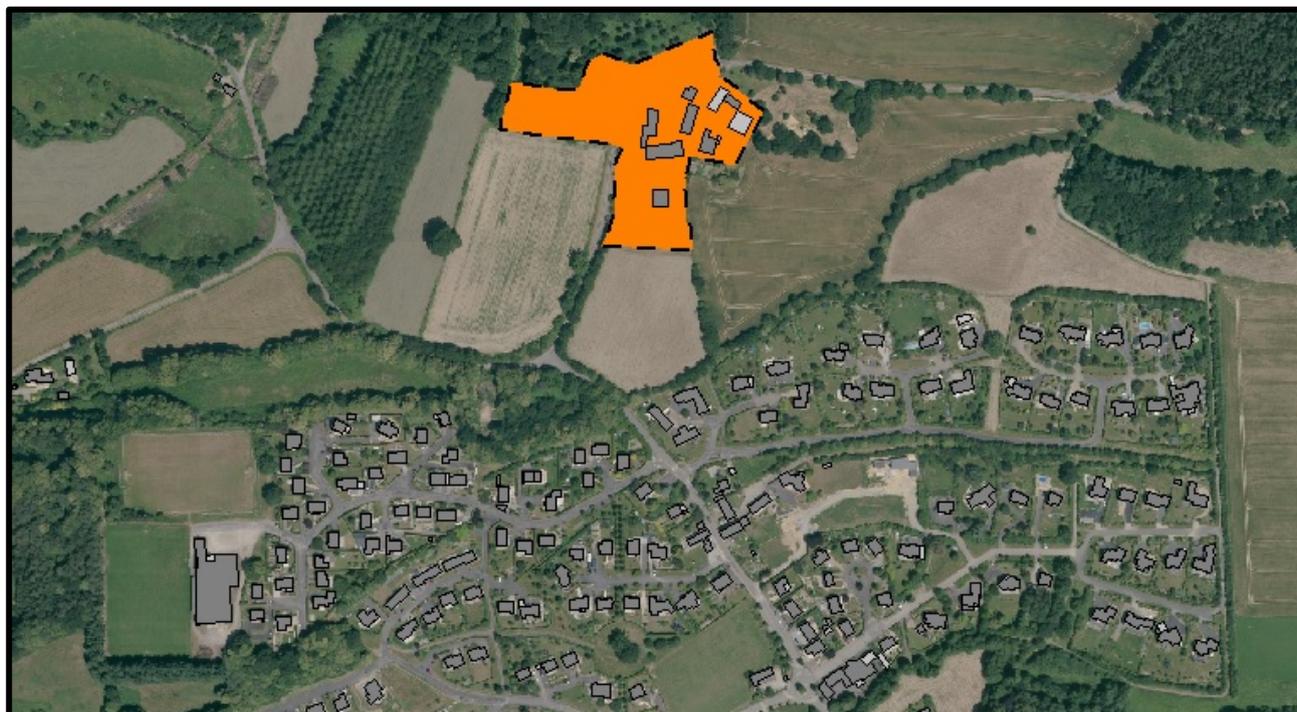
### Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

Interdiction et limitation	<p>Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Limitation de la constructibilité dans les périmètres de risques liés à la COOPERL.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 6 mètres au faitage ou au point le plus haut.</li> <li>Règles particulières pour les annexes.</li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux) pour les clôtures.</p> <p>Préservation du patrimoine bâti.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Protection des boisements.</p> <p>Plantations en accompagnement des</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu</p>

Stationnement	constructions et installations. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.	allergisantes et non invasives.
	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

**Zone AI**



La **zone AI** est située dans un secteur à dominante agricole. Elle couvre un STECAL à vocation économique situé à La Faucillonnais.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

## Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » (sous conditions), « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique ».	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont autorisés sous conditions les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les aménagements et installations, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont directement liés et nécessaires ; les habitations légères de loisirs. Sont autorisées les constructions nouvelles en lien avec l'activité envisagée. Sont autorisées sous conditions les extensions des constructions existantes et les annexes.	Protéger l'activité agricole. Permettre le développement du projet identifié.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul> Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux bâtiments d'activités, les extensions et les annexes.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 7 mètres au point le plus haut.</li> </ul> Règles particulières pour les annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux) pour les clôtures. Préservation du patrimoine bâti.	Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.

Traitement environnemental et paysager	Protection des boisements. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

## 2.4 La zone naturelle et forestière

Le règlement du PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE comporte deux zones naturelles :

- ✓ la zone **NP** qui couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- ✓ la zone **NC** qui couvre un STECAL correspondant à l'ancienne carrière.

### Zone NP



## Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.	Préserver les espaces naturels.
	Sont autorisées, sous conditions, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Limitation de la constructibilité dans les périmètres de risques liées à la COOPERL.	Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul> Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les extensions et les annexes.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 6 mètres au faitage ou au point le plus haut.</li> </ul> Règles particulières pour les annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Protection des boisements. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.

Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

**Zone NC**



**Les objectifs des règles applicables en zone NC**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	
Interdiction et limitation	Sont seuls autorisés les constructions, aménagements et installations strictement liés et nécessaires à la production d'énergie renouvelable.	Autoriser le projet photovoltaïque.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		

Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les constructions nouvelles.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 7 mètres au point le plus haut.</li> </ul>	<p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>
Traitement environnemental et paysager	Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des haies monospécifiques.	Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

---

# **CHAPITRE 7**

## **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## **1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2006 et 2016 a été effectuée.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	38	5,3
Activité économique	/	6,3

Entre 2004 et 2014, le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE s'est développé en accueillant 38 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans deux opérations de lotissements (Vallée de la Pérouse 4 et Domaine du Vallon Fleuri 2).

Au total, 5,3 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Par ailleurs, la création de la zone d'activités de Gérard 2 a engendré l'artificialisation de 6,3 ha.

## **2 Bilan de la consommation d'espace à venir**

Les zones 1AUE représentent une surface totale d'environ 5,9 ha, soit 0,4% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 60,2 ha, soit 3,9% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 66 hectares, soit 4,3% du territoire.

Les emplacements réservés représentent, quant à eux, 0,8 ha.

## **3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat**

	2004-2014	Projection sur les 12 prochaines années
Surface artificialisée à vocation d'habitat	5,3 ha	Densification + changements de destination + zones 1AUE (5,9 ha)
Nombre de logements réalisés	38 logements	104 logements
Densité moyenne	7 lgts/ha	17 lgts/ha dans le secteur d'extension

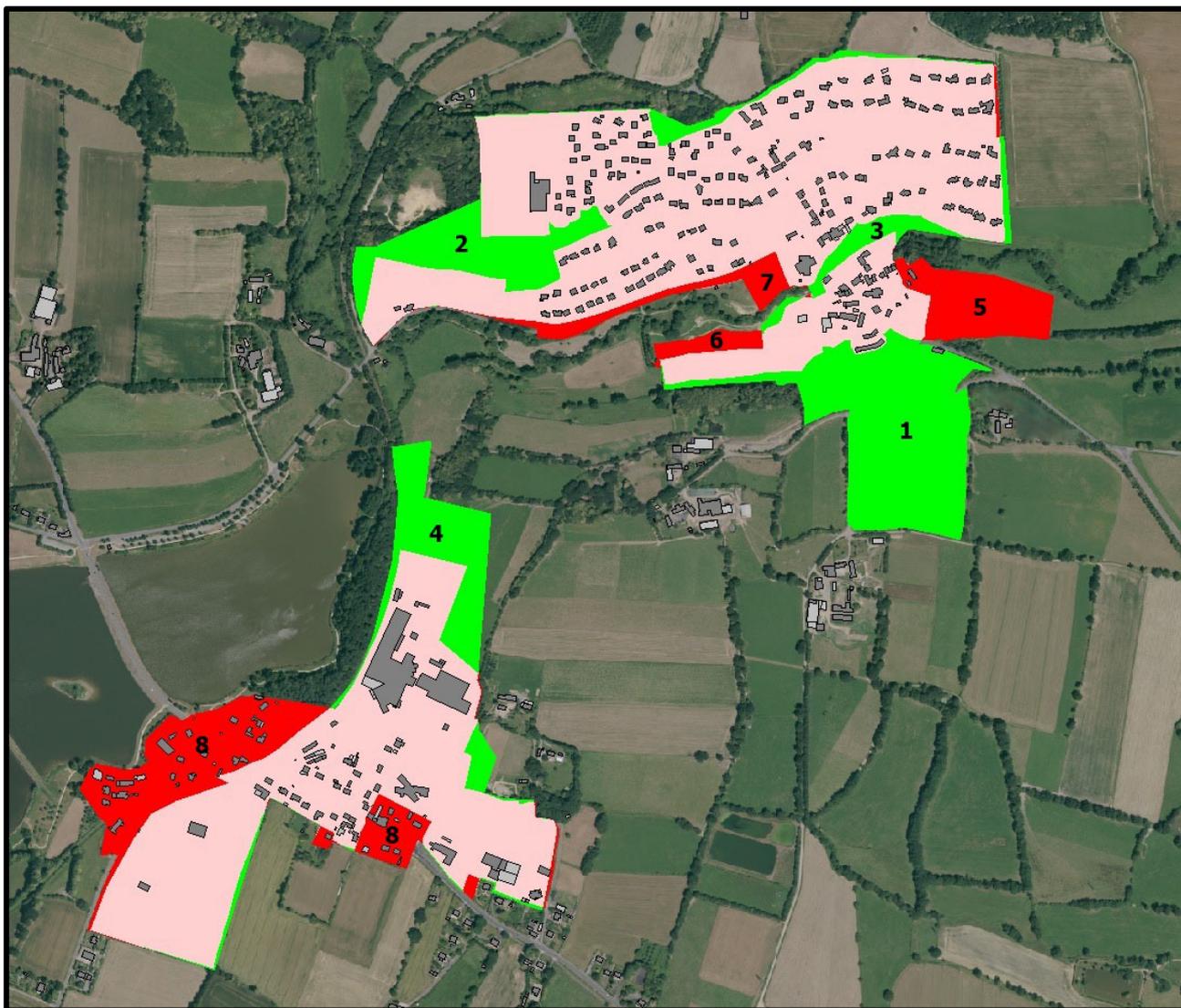
Pour l'horizon 2032, le présent PLU prévoit la construction d'environ 104 logements. Sur toutes les zones à urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Et dans le secteur d'extension urbaine, une densité moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 400 m<sup>2</sup> de terrain entre 2004 et 2014, les futures habitations consommeront moins de 600 m<sup>2</sup> en moyenne dans le secteur d'extension urbaine. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

## **4 Les principales évolutions par rapport au précédent POS**

Les zones constructibles sont largement diminuées par rapport au précédent POS.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les deux zones urbaines du PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, à savoir le bourg et le village de Gérard.



Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible :

- Le secteur n°1 correspond en grande partie à la zone 2NA du POS qui est supprimée.
- Le secteur n°2 correspond à une zone 1NAE du POS qui est largement réduite.
- Le secteur n°3 correspond à la vallée de la Pérouse qui est reclassée en zone naturelle.
- Le secteur n°4 correspond à la zone UA de Gérard 1 qui est largement réduite.
- Les autres secteurs (non numérotés) sont des ajustements du zonage au bâti existant.

Apparaissent en rouge les secteurs devenus constructibles :

- Le secteur n°5 correspond à la nouvelle zone à urbaniser à vocation d'habitat du Tertre.
- Le secteur n°6 correspond à l'ajustement de la zone constructible du lotissement des Hameaux du Courtil.
- Le secteur n°7 correspond aux abords de l'Espace Albert Sauvée.
- Les secteurs n°8 correspondent à l'ajustement de la zone constructible du village de Gérard.
- Les autres secteurs (non numérotés) sont des ajustements du zonage au bâti existant.

### Évolution des surfaces

Zones précédent POS	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent POS/nouveau PLU
U	40,9	U	60,2	+19,3
UC	3,7	UC	2,9	-0,8
UE	23,3	UE	35,5	+12,2
UL	3,1	UL	4,2	+1,1
UA	10,8	UA	17,6	+6,8
NA	32,4	AU	5,9	-26,5
1NAE	14,6	1AUE	5,9	-8,7
1NAA	10,4	/	/	-10,4
2NA	7,4	/	/	-7,4
NC	1 025,9	A	1 115,8	+89,9
NC	1 025,9	A	1 114,0	+88,1
/	/	AI	1,8	+1,8
ND	449,8	N	367,1	-82,7
ND	449,8	NP	363,1	-86,7
/	/	NC	4,0	+4,0

Nous pouvons constater que le présent PLU retire plus de 26 ha de zones à urbaniser par rapport au précédent POS, tout en prévoyant l'accueil de 104 logements.

La superficie de la zone agricole est ajustée et largement agrandie, au détriment de la superficie de la zone naturelle.

---

# **CHAPITRE 8**

## **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

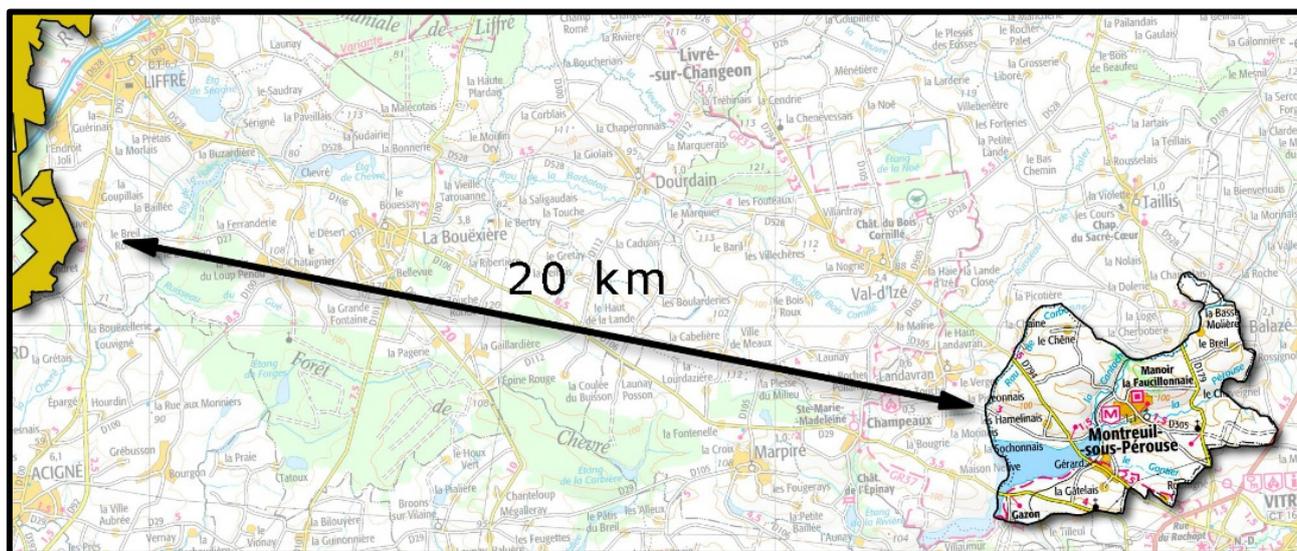
---

## 1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 20 kilomètres des futures zones urbaines de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE : il s'agit du site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025). Cette zone spéciale de conservation s'étend sur 1 730 hectares.



### ✓ Description et Caractéristiques

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

### ✓ Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

### ✓ **Vulnérabilité**

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non-introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

### ✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 - Landes sèches européennes
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

### ✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

- *Barbastella barbastellus*
- *Myotis bechsteinii*
- *Myotis myotis*
- *Rhinolophus hipposideros*
- *Triturus cristatus*
- *Cottus gobio*
- *Lampetra planeri*
- *Euplagia quadripunctaria*
- *Lucanus cervus*
- *Luronium natans*

**Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

## **2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes**

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (périmètre de captage d'eau potable, zones humides, trame bocagère, boisements) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

### **2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

#### **Zones à urbaniser**

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création d'environ 104 nouveaux logements, en densification des tissus urbains existants, par changement de destination, dans une ZAC et un lotissement en cours mais également en extension.

La zone à urbaniser du Tertre est située à proximité du corridor écologique de la Pérouse. Afin de réduire l'impact sur ces milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt, des prescriptions sont introduites dans l'OAP sectorielle, comprenant notamment la création d'une zone tampon entre la vallée de la Pérouse et la zone urbanisable.

#### **STECAL à vocation économique**

Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, pour une superficie totale de 5,8 ha.

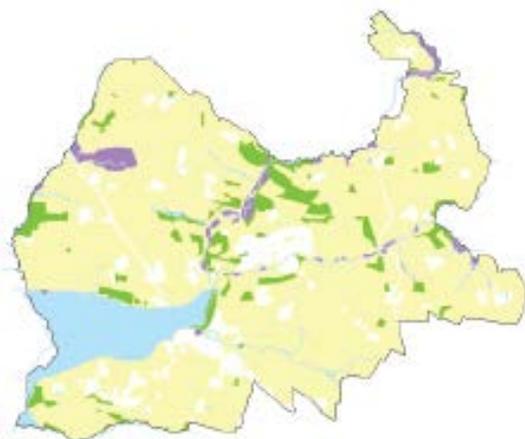
L'un est créé pour permettre un projet de création d'hébergement, d'une salle de réception et d'une activité équestre, l'autre pour permettre un projet de requalification du site de l'ancienne carrière en champ photovoltaïque.

Le nombre restreint de ces STECAL et les activités qui y sont autorisées permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

#### **La trame verte et bleue**

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type NP (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).

Par ailleurs, une OAP thématique sur la protection de la trame verte et bleue est introduite dans le PLU.



*Trame verte et bleue communale*



*Zones NP du PLU*

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO<sub>2</sub> et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

#### La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de plus de 66 ha de boisements au titre des EBC (boisements situés le long de la Cantache, de la Pérouse, du ruisseau de Corbanne et de l'étang), ainsi que de 18 ha de boisements et 73 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à hauteur de 100% minimum par la plantation d'un élément qui présentera une fonctionnalité au moins identique.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces invasives est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les haies monospécifiques sont proscrites.

#### La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 41 hectares de zones humides inventoriées lors du recensement réalisé en 2008 et actualisé en 2014 sont protégés par une trame spécifique.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Par ailleurs, le règlement des zones A et NP interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Enfin, les périmètres immédiat et rapproché sensible du captage d'eau potable de la Cantache sont classés en zone naturelle (excepté dans la zone agglomérée du village de Gérard).

## 2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

### Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone NP.
- Création, au zonage du PLU, d'une trame spécifique protégeant strictement les zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

### Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Protection de plus de 66 ha de boisements au titre des EBC, de 18 ha de boisements et 73 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des haies monospécifiques dans le règlement écrit.

### Mesure de compensation des incidences

- Replantation de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

### **3 L'impact sur la ressource en eau**

Le bassin versant auquel appartient MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.

Sept enjeux principaux y sont identifiés :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

### 3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2008 et actualisé en 2014. L'ensemble des zones humides recensées, soit 41 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone NP. Par ailleurs, pour rappel, le règlement des zones A et NP interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée du bourg, et dans une moindre mesure au sein du village de Gérard, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

D'autre part, le SYMEVAL vient de lancer une étude de schéma directeur eau potable afin d'évaluer l'évolution des besoins dans les années à venir à l'échelle du syndicat, ainsi que les mesures à prendre concernant la protection de la ressource. Le cabinet Bourgois travaille sur cette étude.

Le SYMEVAL va réaliser une interconnexion entre l'usine de production d'eau potable de la Billerie et Vitré en se raccordant sur une conduite existante au lieu-dit "route des eaux" au niveau de l'entreprise LACTALIS.

L'objectif de cette canalisation est de permettre le secours du Nord du SYMEVAL et de Vitré lorsque l'usine de production d'eau potable de la Grange n'est plus opérationnelle (incident ou arrêt volontaire).

La commune souhaite construire 104 logements. Cette croissance démographique aura une incidence sur la consommation en eau potable de la commune.

En 2019, la consommation pour les branchements assujettis à l'assainissement (hors Cooperl) était de 21 330 m<sup>3</sup>/an pour 309 branchements actifs, soit 190 l/j/branchement.

Sur la base de ces ratios, et en partant du principe que 1 logement – 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (104 logements – 104 nouveaux abonnés). L'accroissement démographique prévu au PLU générera une demande supplémentaire d'environ 20 m<sup>3</sup>/j soit environ 7 300 m<sup>3</sup>/an sur le territoire communal.

### 3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide recensée sur les zones à urbaniser du PLU.

#### Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

## **4 L'impact sur le foncier agricole et naturel**

### **4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (seul le village de Gérard est constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées pour une commune telle que MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE (consommation d'espaces prévue de 5,9 ha contre 32,4 ha dans le précédent POS).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans la zone à urbaniser sera de 17 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 7 logements par hectare sur la dernière décennie.

### **4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Identification de gisements en densification et/ou renouvellement du bourg et du village de Gérard permettant de limiter les besoins en extension.
- Réduction de la consommation d'espaces prévue de plus de 26 ha.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

#### **Mesure de réduction des incidences**

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (17 logements par hectare contre 7 logements par hectare).

## **5 L'impact sur le paysage**

### **5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

### **5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Réduction notable des zones à urbaniser par rapport au précédent POS.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

#### **Mesure de réduction des incidences**

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

## **6 L'impact sur les déplacements**

### **6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

Enfin, deux emplacements réservés pour la création de voies cyclables ainsi qu'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce sont inscrits au PLU.

### **6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation majoritaire de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés pour la création de voies cyclables et d'une liaison douce.

## **7 L'impact sur la qualité de l'air**

### **7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

#### La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à fort potentiel allergisant est interdite par le règlement.

#### La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

### **7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures de réduction des incidences**

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Interdiction de planter des espèces à fort potentiel allergisant.

## **8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances**

### **8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU**

#### Les risques

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est exposée aux risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux inondations (exposition faible)
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible)
- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles (aléa faible)
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel élevé)
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains
- ✓ Le risque industriel lié à la Cooperl (exposition faible)
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses (exposition faible)
- ✓ Le risque de rupture du barrage de Villaumur (exposition moyenne)

Concernant ce dernier risque de rupture du barrage de Villaumur, il faut noter que les zones à urbaniser du PLU se situent en amont de ce site.

#### Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Trois sites sont recensés dans la base de données BASIAS (sites susceptibles d'être pollués). Mais ils se situent à distance des zones à urbaniser du PLU.

#### Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance. Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

### **8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

#### **Mesures d'évitement des incidences**

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

**Mesures de réduction des incidences**

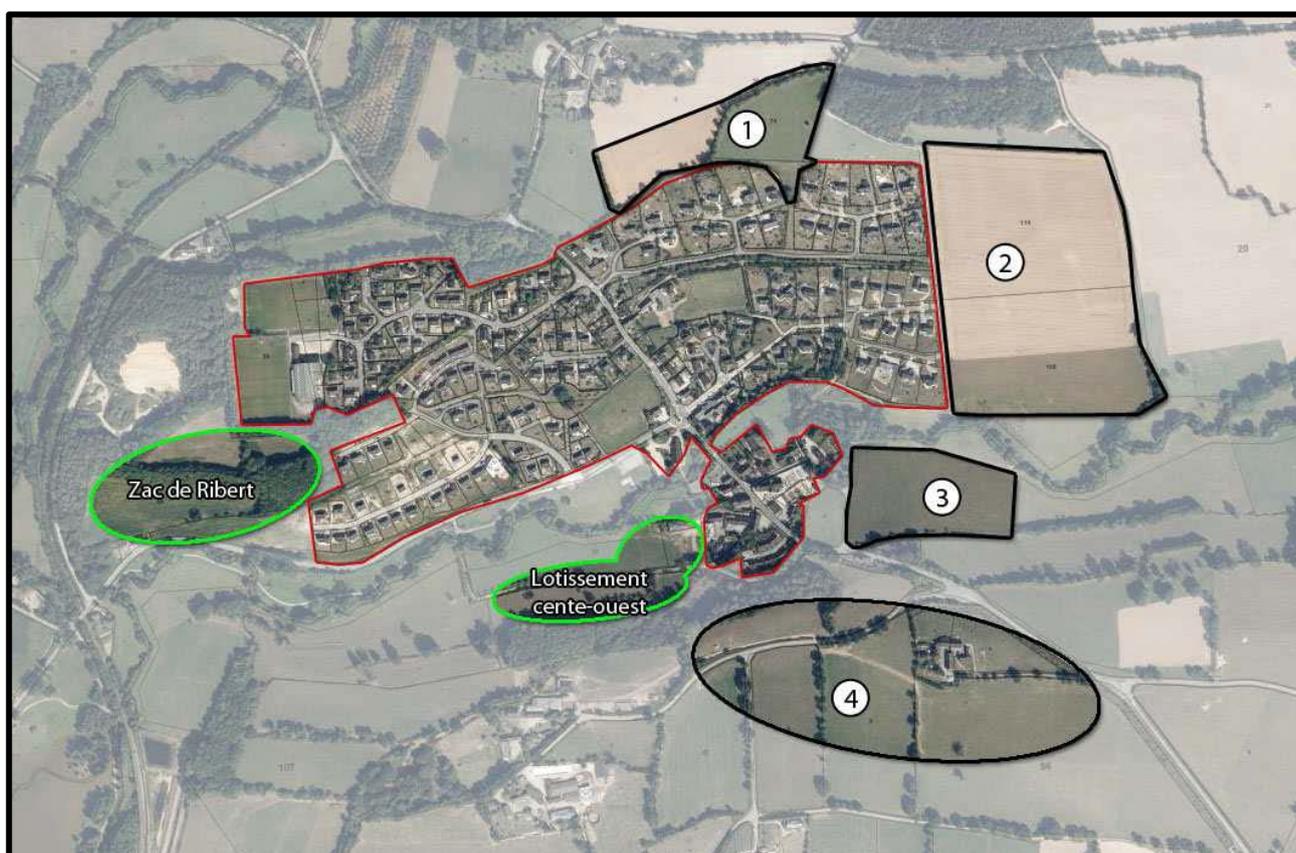
- Le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

## 9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

### 9.1 La continuité de l'urbanisation sur le coteau nord

Avant d'opter pour la zone à urbaniser du Tertre (n°3 sur la cartographie ci-dessous), d'autres secteurs avaient été étudiés, au nord, à l'est et au sud de l'enveloppe agglomérée du bourg.



*Zones à urbaniser potentielles étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLU*

Un architecte conseil de la DDTM 35, M. LE BOURSICOT, avait été invité à une réunion de travail afin de donner son avis sur ces différents secteurs.

Concernant le secteur n°1, il avait indiqué qu'une urbanisation sur les hauteurs du coteau aurait un impact non négligeable sur le paysage. De plus, la gestion des eaux pluviales pose problème sur ce secteur, et le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré avait estimé un prix de revente très élevé (au moins 75 € HT le m<sup>2</sup>).

Concernant le secteur n°2, M. LE BOURSICOT avait indiqué que la problématique paysagère était encore amplifiée par rapport au secteur n°1.

De plus, ces secteurs n°1 et 2 étaient définis comme d'intérêt ou de grand intérêt paysager dans le précédent SCoT du Pays de Vitré.

Des simulations d'urbanisation avaient été réalisées pour rendre compte de l'impact sur le grand paysage d'une ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.



*Etat actuel du coteau nord du bourg*



*Simulation d'urbanisation du secteur n°1*



*Etat actuel du coteau nord du bourg*



*Simulation d'urbanisation du secteur n°2*

Une esquisse d'aménagement avait même été produite sur le secteur n°1.



*Esquisse d'aménagement du secteur n°1*

Cependant, pour toutes les raisons évoquées précédemment (fort impact sur le paysage, gestion des eaux pluviales problématique, prix de revente très élevé), ces secteurs n°1 et 2 avaient été écartés.

Quant au secteur n°4, situé à la Tachelais, il a été écarté suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le projet de PLU.

## 9.2 L'absence d'élaboration du PLU

Premièrement, signalons que MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE était dotée d'un POS, devenu caduc le 27 mars 2017. Le fait de ne pas élaborer de PLU serait problématique à plusieurs niveaux : incompatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Vitré et du PLH de Vitré Communauté, absence de maîtrise de l'urbanisation du bourg...

Incidence positive	Incidence négative
Urbanisation limitée préservant les espaces agricoles et naturels.	Non-respect des objectifs du SCoT du Pays de Vitré et du PLH de Vitré Communauté en matière de production de logements.
Remplissage du lotissement des Hameaux du Courtil et de la ZAC de Ribert favorisé.	Absence de maîtrise de l'urbanisation du bourg (pas de règles en matière de densité, d'accès...).
	Non-renouvellement de la population engendrant une sous-utilisation des équipements (fermeture de classe...).

## 9.3 Des hameaux constructibles

La commune a envisagé, au début de la réflexion sur le PADD, une urbanisation possible au sein de quelques hameaux. Ce scénario présente des avantages mais surtout des contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg.
Comblement des dents creuses des hameaux engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Contraintes pour les exploitations agricoles proches (problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole).
	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.
	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

---

# **CHAPITRE 9**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Vitré Communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

## **1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau.
2. Réduire la pollution par les nitrates.
3. Réduire la pollution organique et bactériologique.
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses.
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
7. Maîtriser les prélèvements d'eau.
8. Préserver les zones humides.
9. Préserver la biodiversité aquatique.
10. Préserver le littoral.
11. Préserver les têtes de bassin versant.
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers.
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## **2 Le SAGE Vilaine**

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU.

## **3 Le SCoT du Pays de Vitré**

Le SCoT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées.
- asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie.
- maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne.
- garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du pays de Vitré.

Quant au DOO du SCoT du Pays de Vitré, il s'articule autour de huit thématiques :

- maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire.
- pour une gestion optimale de l'espace.
- affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré.
- garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté.
- assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée.
- organiser un appareil commercial adéquat.
- préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire.
- œuvrer pour la transition énergétique.

Le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE respecte les orientations suivantes :

- respecter un objectif de densité de 15 logements à l'hectare minimum.
- préserver l'espace agricole.
- interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE avec le SCoT du Pays de Vitré.

Objectifs du DOO	Application locale
<i><b>Axe 1 : MAINTENIR ET ACCUEILLIR LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE</b></i>	Le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, classée pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT, vise l'accueil de 140 habitants d'ici 2032. En découle un objectif de production de 104 logements qui tient compte du desserrement des ménages observé lors de la décennie précédente.
<i><b>Axe 2 : POUR UNE GESTION OPTIMALE DE L'ESPACE</b></i>	
<b>REGLES CONSOMMATION D'ESPACE</b>	
Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés.	En raison d'une topographie très marquée, seuls quelques logements pourraient se faire en densification du bourg.
Limitier les constructions dans l'espace rural pour préserver le cadre de vie et les milieux.	Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Seul le village de Gérard est classé en zone urbaine.
Développer une politique de l'habitat moins consommatrice d'espace.	Une densité moyenne de 17 logements par hectare sera appliquée dans le nouveau secteur d'extension urbaine.  Dans la ZAC de Ribert et le lotissement des Hameaux du Courtil, une densité de 15 logements par hectare est prévue.  Le PLU affiche une densité légèrement supérieure à celle demandée par le SCoT (15 logements par hectare).

Objectifs du DOO	Application locale
<i><b>Axe 3 : AFFIRMER ET RENFORCER LA POSITION ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ</b></i>	
<b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	
Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.	Sans objet
Favoriser un territoire rural dynamique pour assurer le maintien des emplois de proximité (commerces, services, artisanat, agriculture...) et une vitalité dans	Un STECAL visant le développement d'une activité d'hébergement et de réception est prévu.

tous les espaces en s'appuyant sur un réseau de centralités renforcées et un cadre paysager et bâti de qualité.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.
<b>AGRICULTURE</b>	
Préserver un espace dédié aux activités agricoles de qualité qui dessine l'identité du territoire et permette le développement de l'agriculture.	En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Objectifs du DOO	Application locale
<b><i>Axe 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ DURABLE SUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET CONNECTÉ</i></b>	
<b>MOBILITÉS</b>	
Développer le réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces dans les zones à urbaniser.  De plus, deux emplacements réservés sont inscrits au PLU pour création de voies cyclables et un emplacement réservé pour conforter une liaison douce.
<b>COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES</b>	
Renforcer les modes de communication sur l'ensemble du territoire.	Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat dans deux zones agglomérées, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

Objectifs du DOO	Application locale
<b><i>Axe 5 : ASSURER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE</i></b>	
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
Diversifier une offre d'équipements mutualisée et optimiser leurs utilisations.	Sans objet

Objectifs du DOO	Application locale
<b><i>Axe 6 : ORGANISER UN APPAREIL COMMERCIAL ADÉQUAT</i></b>	
<b>COMMERCES</b>	
Renforcer l'attractivité commerciale de toutes les centralités.  Diversifier l'offre commerciale et maîtriser son expansion.	Le PLU préserve l'ancrage commercial par le biais d'outils réglementaires qui offrent aussi la possibilité d'installation de nouveaux commerces et de services de proximité dans le bourg.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>Axe 7 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</b>	
<b>PAYSAGES</b>	
<p>Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire.</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager.</p>	<p>Le PLU détermine les haies bocagères et les boisements à préserver.</p> <p>Il protège le paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en confortant les scènes fluviales des vallées en préservant les abords des cours d'eau ainsi que leur ripisylve.</li> <li>• en préservant les paysages de plaine en stoppant le mitage et en maîtrisant l'urbanisation des hameaux.</li> <li>• en protégeant les collines nord identifiées pour leur grand intérêt paysager.</li> <li>• en conservant les fenêtres et ouvertures sur cette grande pièce de paysage qu'est le plan d'eau de la Cantache.</li> <li>• en maintenant la vocation champêtre du plateau et ses vues lointaines sur le grand paysage.</li> <li>• en respectant les fronts urbains définis et en préservant l'intégration du bourg et de ses extensions dans le paysage, notamment en protégeant ses haies limitrophes.</li> </ul> <p>Le PLU protège également des éléments emblématiques du patrimoine bâti.</p>
Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement.	Dans les secteurs faisant l'objet d'OAP, des prescriptions paysagères sont définies.
<b>RESSOURCES</b>	
Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau.	Les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle.
<b>BIODIVERSITÉ</b>	
<p>Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité.</p> <p>Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques.</p>	Plusieurs réservoirs de biodiversité sont recensés sur le territoire. Le PLU s'attache à favoriser le bon fonctionnement de ces réservoirs et des corridors écologiques identifiés.
Préserver les éléments qui composent la trame verte et la trame bleue et les dynamiques des milieux associés.	L'ensemble de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic est classé en zone naturelle et les haies bocagères identifiées sont préservées.

Objectifs du DOO	Application locale
<b>Axe 8 : ŒUVRER POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE</b>	
<b>ÉNERGIE</b>	

Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.	Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé, afin de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité. Les OAP facilitent ce type de procédés en n'imposant pas l'implantation des bâtiments, chaque opération sera libre de s'adapter aux contraintes topographiques.
Développer les bâtiments sobres.	Le PLU facilite également ce type de procédés en limitant les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.
Diversifier et décarboner les transports.	Le PLU prévoit un maillage de liaisons douces dans les zones à urbaniser.  De plus, deux emplacements réservés sont inscrits au PLU pour création de voies cyclables et un emplacement réservé pour conforter une liaison douce.

#### **4 Le PLH de Vitré Communauté**

Le PLH 2016-2022 de Vitré Communauté, approuvé en novembre 2016, repose sur 4 orientations :

- améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant.
- favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve.
- assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics.
- poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat.

Le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est compatible avec ces orientations.

#### **5 Le PCAET de Vitré Communauté**

Le PCAET de Vitré Communauté est en cours de révision. Le PCET 2013-2017 a fait l'objet d'un bilan en 2018, il s'articulait autour de 2 objectifs :

- Développer la production d'énergies renouvelables sur le territoire pour atteindre 23% en 2020. Aujourd'hui, la production d'énergies renouvelables atteint 11% et le rythme de développement des projets doit s'accélérer pour atteindre les nouveaux objectifs nationaux de 32% en 2030.
- Maîtriser les consommations énergétiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire.

Pour le moment, aucun élément du futur PCAET n'est consultable. Cependant, le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est compatible avec les objectifs affichés dans le PCET 2013-2017.

## **6 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

# **CHAPITRE 10**

## **INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2017	1 015
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2016	414
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2008-2017	12 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2008-2017	100% individuels
	Parc total de résidences principales	INSEE	2016	395 (95,4%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2016	16 (3,9%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2020	17 logements/ha
<b>Consommation d'espace</b>	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2004-2014	1 400 m <sup>2</sup>
	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2006-2016	5,3 ha
<b>Eau potable</b>	Nombre d'abonnés au syndicat	RPQS	2018	24 920
	Nombre d'abonnés sur la commune	RPQS	2018	454
	Consommation à l'échelle du syndicat	RPQS	2018	3 789 530 m <sup>3</sup> vendus aux abonnés du SIE de Châteaubourg
	Volumes d'eau consommés	RPQS	2018	154 m <sup>3</sup> /an/abonné (moyenne pour l'ensemble du Syndicat)
	Qualité de l'eau distribuée	RPQS	2018	Conformité 100%
<b>Assainissement</b>	Charge organique	DM EAU	2019	59%
	Charge hydraulique	DM EAU	2019	95%
	Nombre d'assainissements autonomes	DM EAU	2019	117
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DM EAU	2019	82%
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2021	40 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2018	RD 178 : 8 018 RD 794 : 6 389 RD 179 : 2 020 RD 29 : 1 689 RD 305 : 640
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2016	84,6%
<b>Zones d'activités</b>	Nombre de PC accordés en ZA	Mairie	2004-2014	2
	Surfaces créées en zones UA et 1AUA	Mairie	2004-2014	6,3 ha
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2016	456 (67,9%)
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2010	23
	SAU	RGA	2010	808 ha
<b>Biodiversité</b>	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2006	41 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2021	68 ha de boisements au titre des EBC ; 18 ha de boisements et 73 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage