



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



SOMMAIRE

Avant-propos	p.3
1. Maîtriser l'urbanisation et préserver l'identité Montreuillaise	p.4
2. Valoriser le cadre de vie	p.6
3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole	p.8
4. Sauvegarder les paysages et protéger l'environnement	p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour les douze années à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Montreuillais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Maîtriser l'urbanisation et préserver l'identité Montreuillaise
2. Valoriser le cadre de vie
3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole
4. Sauvegarder les paysages et protéger l'environnement

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. MAÎTRISER L'URBANISATION ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ MONTREUILLAISE

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de Vitré Communauté s'est fortement améliorée (+1,4% de croissance annuelle entre 1999 et 2011).

Même si on observe un léger recul démographique dernièrement, MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE suit globalement cette tendance puisque sa population a gagné une centaine d'habitants depuis 1999.

La commune possède des caractéristiques rurales. Cependant, la proximité immédiate de Vitré soumet MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE à une pression foncière de plus en plus forte. L'objectif est de conserver cette identité qui lui est propre en maintenant les caractéristiques urbaines d'un village.

La commune doit répondre à cette demande en matière d'habitat, tout en conservant la qualité de son cadre de vie et en veillant aux capacités des infrastructures urbaines (réseaux, école...). Elle doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit être raisonnée et accessible à toutes les catégories de population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction de lieu de vie tout en préservant l'identité communale, tels sont les enjeux de ce PLU.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,1%, afin d'atteindre à l'horizon 2032 environ 1 160 habitants.

Une centaine de logements neufs sera donc à prévoir pour les 12 années à venir.

L'extension urbaine est contrainte par un relief très marqué, la vallée de la Pérouse, des boisements remarquables et des périmètres sanitaires agricoles.

Malgré cela, dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement majoritaire de l'urbanisation à proximité du centre-bourg et de ses principaux équipements.

Ainsi, l'urbanisation future de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE s'effectuera :

- par le biais du lotissement des Hameaux du Courtil et de la ZAC Ribert.
- en extension limitée sur un secteur d'une superficie d'environ 2,5 hectares situé à l'est du bourg. Ce futur aménagement fera l'objet d'un projet d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.

L'analyse de la consommation d'espaces montre une consommation foncière de l'ordre de 5 hectares dans le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE entre 2004 et 2014 pour la

construction de 38 logements, soit une densité de 7 logements par hectare.

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 17 logements par hectare dans le secteur d'extension urbaine.



FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Le bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE, et plus particulièrement ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

- des types d'habitat.
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

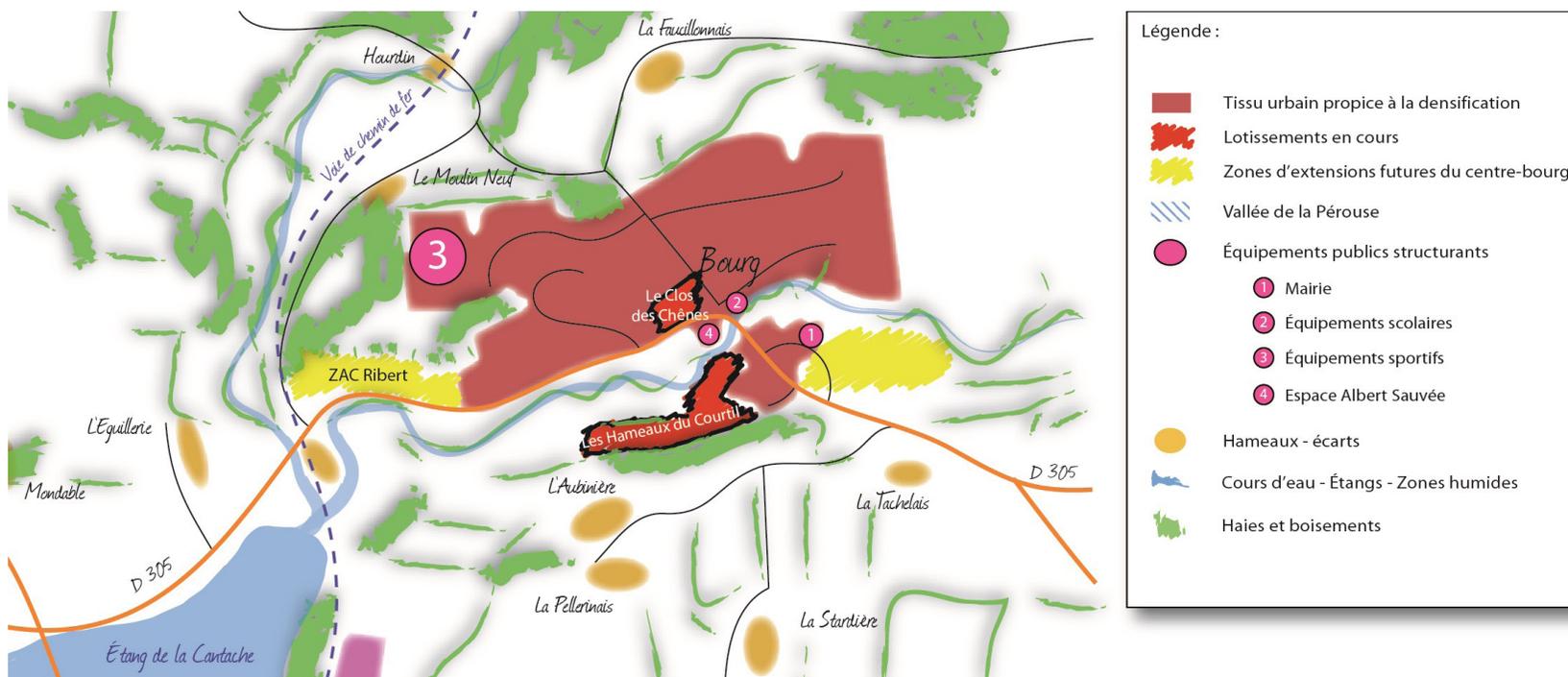
PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation dans le respect de l'activité agricole avoisinante. Seule la densification du village de Gérard sera possible.



PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions aux abords des rivières de la Cantache et de la Pérouse seront limités.



2. VALORISER LE CADRE DE VIE

La commune de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE possède l'essentiel des équipements nécessaires. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

Des séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal et présentent une bonne connexion entre elles. Elles peuvent être développées et sécurisées dans le cadre des nouvelles opérations d'urbanisme. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux (piétons, cycles).

CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS

La commune dispose d'une école, d'une bibliothèque, d'un gymnase, de l'espace Albert Sauvée, de terrains de sport et de salles pour les activités associatives et culturelles.

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune

souhaite conforter les structures existantes.

Dans cette perspective, les élus envisagent :

- le déménagement de la mairie dans l'ancien presbytère.
- le réaménagement de l'actuelle mairie en pôle de services à la population.
- la création d'un lieu de vie pour personnes âgées au coeur du bourg.

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

L'effort en matière de cheminements piétons sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

Afin de lier les futures zones d'extensions au centre-bourg, les élus envisagent :

- la création d'une liaison douce à travers l'espace boisé jouxtant le Tertre.
- un réaménagement avec mise en sécurité de l'entrée de ville par la RD 305.

Un emplacement réservé sera aussi inscrit au PLU pour permettre la continuité du projet de voie cyclable Vitré-Balazé, le long de la RD 178, au niveau du lieu-dit La Mare. Un autre emplacement réservé sera inscrit pour créer une voie cyclable en direction de Vitré, sur la route des Landes.

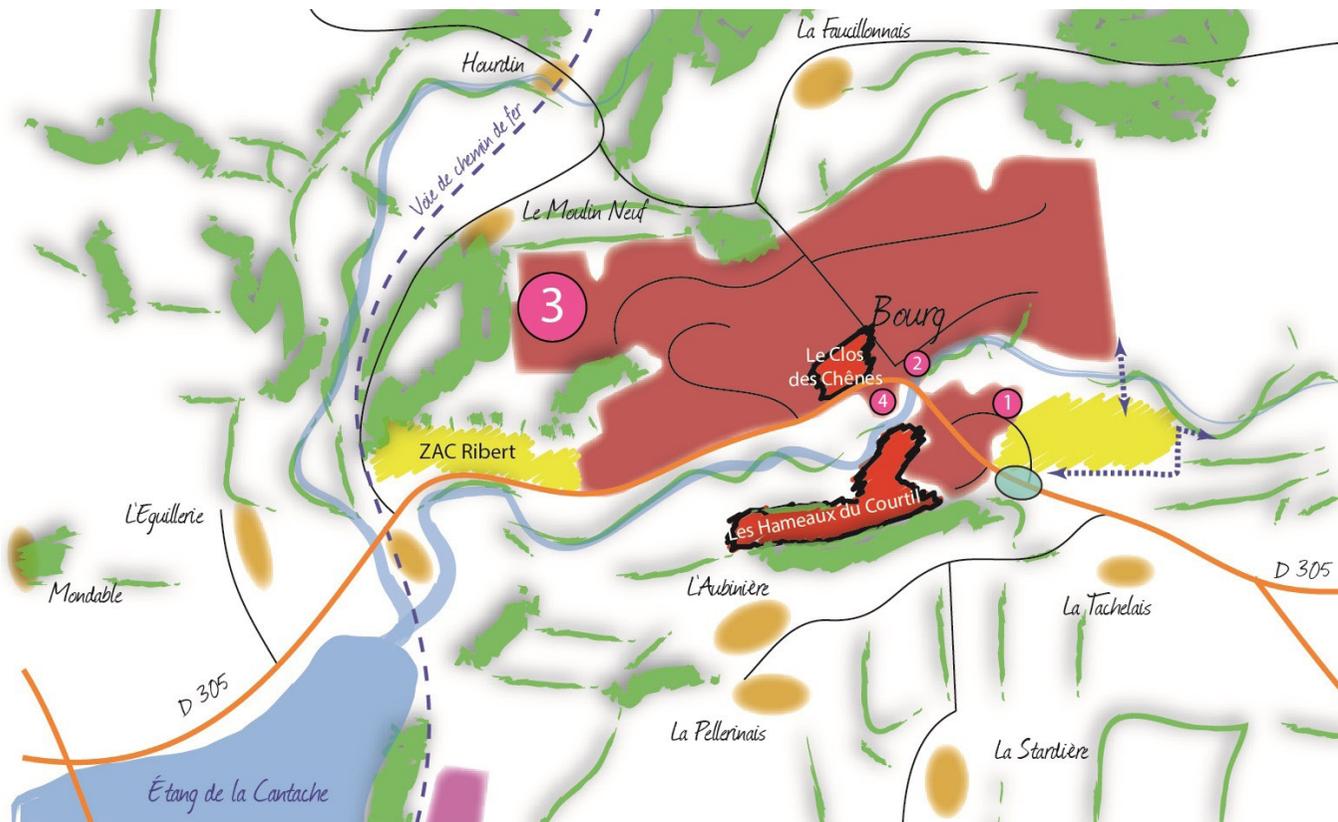
Rappelons aussi que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE sera privilégiée le plus proche possible des équipements et services.

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le recours aux énergies renouvelables et la construction de bâtiments économes en énergie seront préconisés. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales.

DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Légende :

- Tissu urbain propice à la densification
- Lotissements en cours
- Zones d'extension futures du centre-bourg
- Équipements publics structurants
 - 1 Mairie
 - 2 Équipements scolaires
 - 3 Équipements sportifs
 - 4 Espace Albert Sauvée
- Hameaux - écarts
- Aménagement et mise en sécurité du carrefour
- Mise en sécurité des piétons
- Cheminement doux à conforter ou réaliser
- Voies de contournement (à vocation agricole)
- Passage pour animaux



3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La surface agricole Montreuillaise couvre une grande majorité du territoire communal. L'agriculture demeure donc une composante importante de l'économie locale.

Par ailleurs, la commune compte un certain nombre d'activités économiques, notamment dans le village de Gérard, pourvoyeuses d'emplois.

Conforter la dynamique économique, tout en pérennisant l'activité agricole, tels sont les enjeux fixés par le PADD de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE.

POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE compte quelques artisans, mais très peu de commerces. Ces activités apparaissent pourtant comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services.

Dans le but d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre aux structures présentes de se développer, la zone d'activités de Gérard, qui

possède encore quelques lots disponibles, sera confirmée en tant que telle.



Le PLU offrira également la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE mais également ceux traversant le territoire communal. Rappelons que dans le but de conforter ces éventuels futurs commerces, l'urbanisation future sera privilégiée au plus près du centre-bourg.



PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et sites d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée. De même, le parcellaire agricole de rattachement jouxtant ces sièges et sites d'exploitation sera préservé.



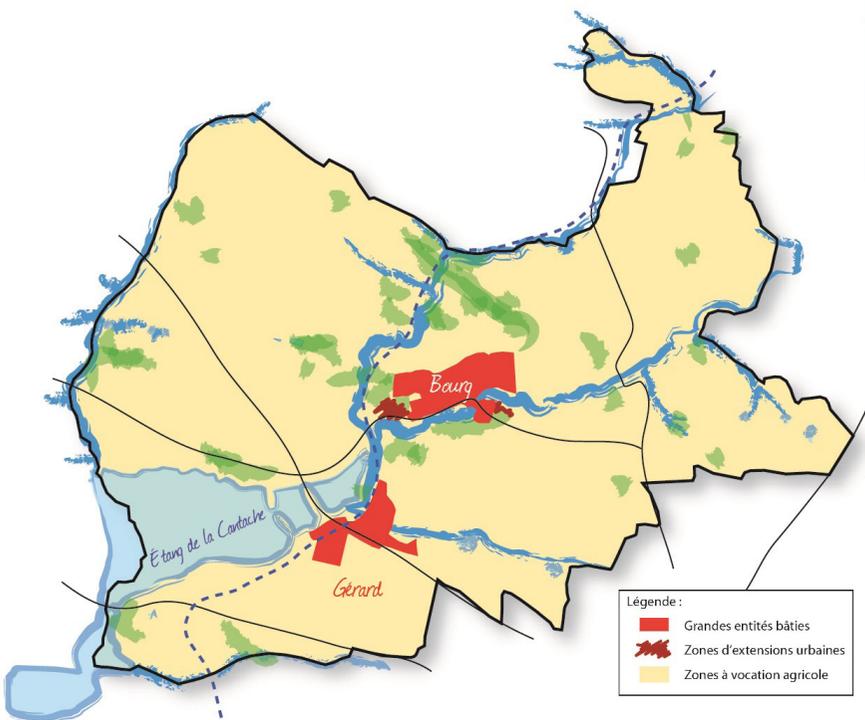
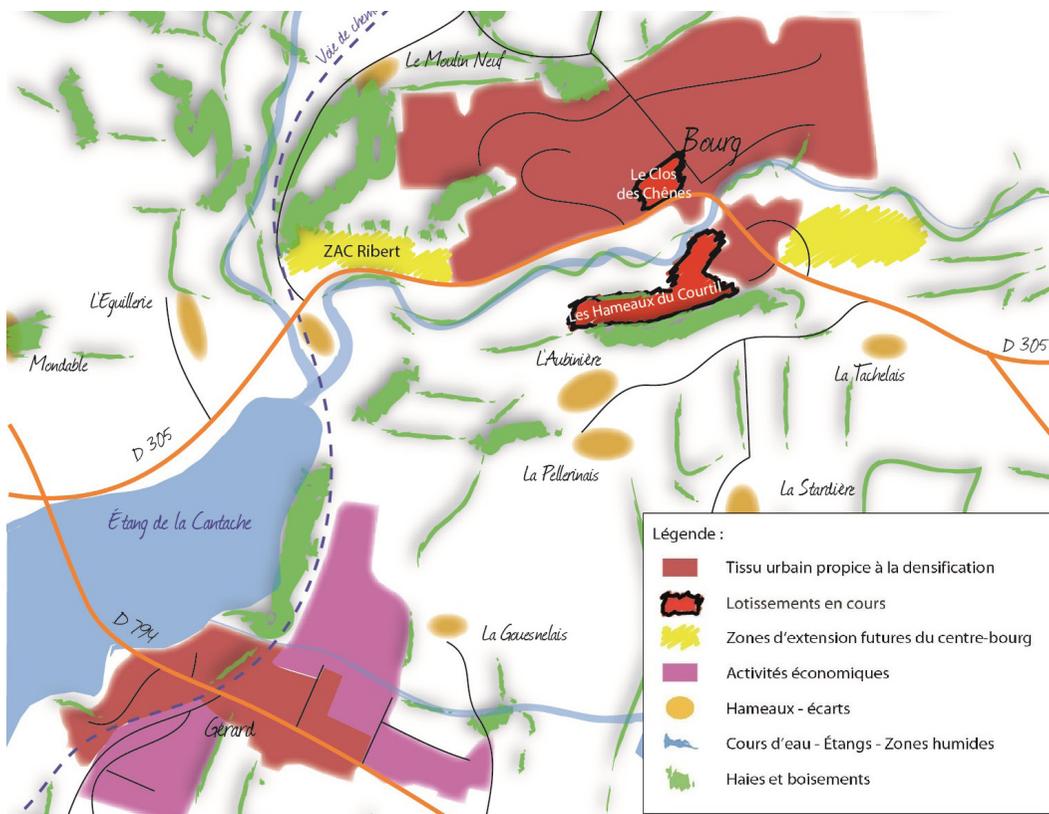
Enfin, pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de conflits et de contentieux, les constructions de logements neufs non liés à l'activité agricole, dans tous les hameaux, et donc le phénomène de mitage, seront interdits.

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



4. SAUVEGARDER LES PAYSAGES ET PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

L'observation du contexte géomorphologique de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE montre que la commune occupe une portion de territoire assez animée en termes de relief. Les formes de relief les plus significatives sont les encaissements qui matérialisent le tracé des rivières de la Pérouse et de la Cantache, ainsi que l'étang éponyme qui marque la limite ouest de la commune.

Trois composantes géographiques distinctes se dégagent de cette analyse :

- les collines : elles se distinguent par leur forme en dôme.
- les coteaux : ils se caractérisent par leurs pentes, qui s'orientent vers les ruisseaux qui les ont créés en creusant le socle. La partie nord du bourg de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE s'y est implantée.
- les fonds de vallons : les ruisseaux se signalent par la ripisylve qui les accompagne quasi-systématiquement. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée.

Les milieux naturels sont inégalement répartis sur la commune. Le nord concentre la majorité des boisements, l'ouest étant occupé par l'étang de la Cantache. Enfin, le sud-est se distingue par une trame bocagère intéressante.

Par ailleurs, la commune ne possède pas de monuments inscrits ou classés au titre des

monuments historiques. Cependant, il existe des bâtiments et des éléments architecturaux ayant une valeur patrimoniale.

Ces éléments de patrimoine sont peu nombreux dans le bourg, mais plutôt répartis sur le reste du territoire communal.

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.



L'eau est un élément très présent sur le territoire communal. Les vallées, vallons, cours d'eau, l'étang... font de l'eau une composante importante du développement de la biodiversité Montreuillaise.

Le PLU de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE préservera cette ressource et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau, périmètre

de captage d'eau potable).

Il s'agira également de :

- préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- préserver la ZNIEFF «Réservoir de la Cantache».
- remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trame verte et bleue), les grandes liaisons naturelles et les fonds de vallons définis aux échelles communales et supracommunales. A ce titre, afin de permettre une meilleure circulation des espèces entre les grands habitats naturels de la commune et du territoire intercommunal, la vocation agricole et/ou naturelle des parcelles situées dans ces corridors sera maintenue.
- définir les haies et boisements remarquables. Le maillage bocager, ainsi que les espaces boisés, méritent d'être protégés. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver. En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.
- limiter les extensions urbaines vers les milieux naturels.



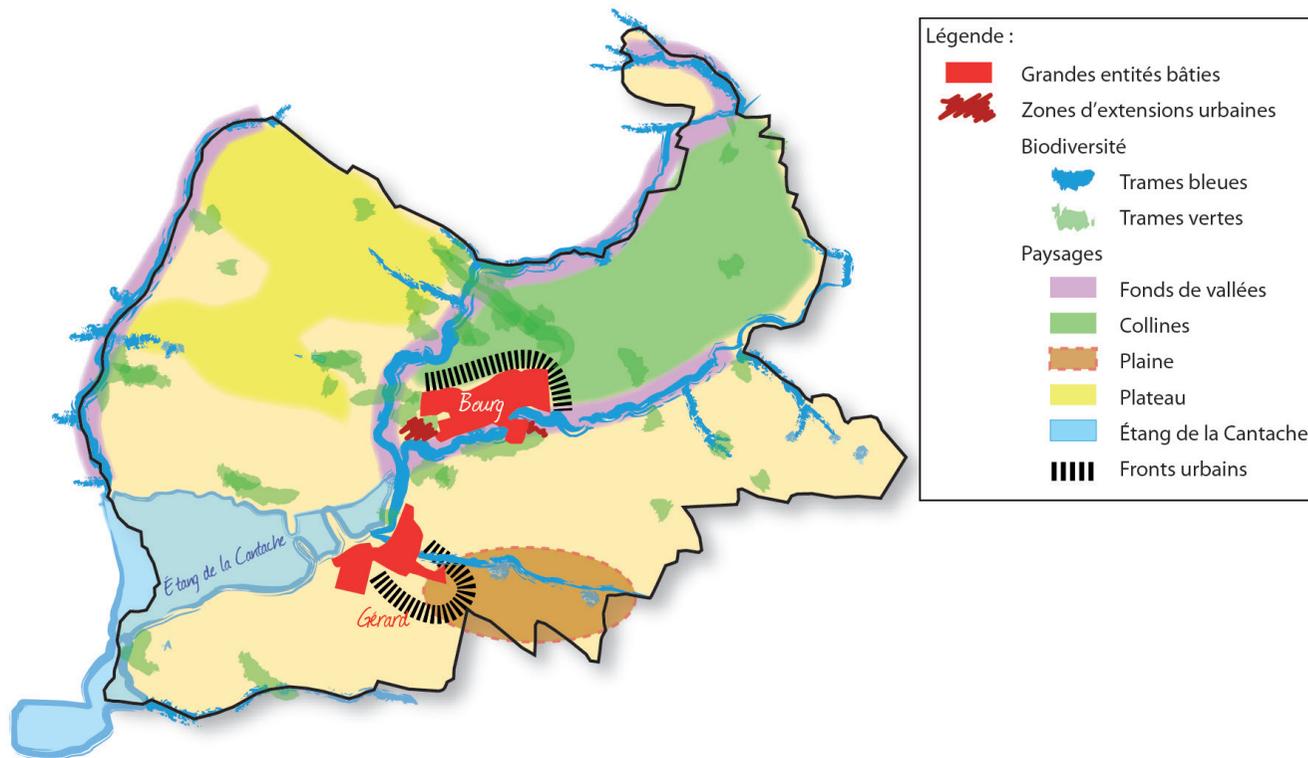
PROTÉGER LES PAYSAGES IDENTITAIRES

Plusieurs enjeux ont été définis :

- conforter les scènes fluviales des vallées en préservant les abords des cours d'eau ainsi que leur ripisylve.
- préserver les paysages de plaine en stoppant le mitage et en maîtrisant l'urbanisation des hameaux.
- protéger les collines nord identifiées pour leur grand intérêt paysager.
- conserver les fenêtres et ouvertures sur cette grande pièce de paysage qu'est le plan d'eau de la Cantache.
- maintenir la vocation champêtre du plateau et ses vues lointaines sur le grand paysage.
- respecter les fronts urbains définis et préserver l'intégration du bourg et de ses extensions dans le paysage, notamment en protégeant ses haies limitrophes.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (croix...) de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE fera l'objet d'une identification et sera protégé.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

