

NOTE

Vitré Communauté – Personne Publique Associée

Révision du PLU de la commune de

Montreuil-sous-Pérouse

Direction Mobilité Aménagement du Territoire Habitat

Direction Développement Economique

Références : 2020_PPA_Montreuil-sous-Pérouse_RévPLU

OBJET : Avis PPA sur le PLU de Montreuil-sous-Pérouse arrêté le 4 septembre 2020

La Commune de **Montreuil-sous-Pérouse** a arrêté son nouveau Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 4 septembre 2020. Il a été transmis à Vitré Communauté, personne publique associée le 14 OCTOBRE 2020. La Communauté d'Agglomération dispose de 3 mois pour émettre un avis, soit jusqu'au 14 JANVIER 2021.

Après des observations de portée générale sur le projet de PLU arrêté, cet avis sera structuré en tenant compte des champs de compétence de Vitré Communauté, à savoir l'habitat, le développement économique, l'aménagement du territoire et la mobilité.

I/ Remarques d'ordre général

PADD

La commune vise un objectif de croissance démographique ambitieux, au taux de 1,4% par an, afin d'atteindre environ 1 200 habitants à l'horizon 2032, soit supérieur au rythme moyen de la communauté d'agglomération. En effet, les statistiques sur la croissance démographique du SCoT présentent des données entre 1999 et 2011, qui peuvent paraître obsolètes. Il conviendrait de les actualiser.

La commune vise un objectif de densité d'habitat bien supérieur aux dernières années. Elle était limitée en effet précédemment à 7 logts/ha, elle atteindra dans ce nouveau PLU 16 logts/ha (supérieur aux objectifs d'une densité moyenne de 15 logements/ha au SCoT pour les pôles de proximité comme Montreuil). Les hameaux n'auront pas pour vocation de recevoir de nouvelles constructions, seul le bâti existant pourra être occupé et réhabilité.

Dans un souci de favoriser la « *mixité urbaine et sociale* », le PLU prévoit de faciliter l'implantation de « *commerces, services* » « *plus particulièrement dans les futures extensions* ». Ces fonctions de dynamique communale n'ont-elles pas plutôt vocation à se positionner en centralités, comme le précise le chapitre 3 du PADD (Activité économique – p8) ?

En terme économique, la commune prévoit de conforter la ZA de Gérard, dans laquelle quelques lots demeurent encore disponibles, et de renforcer la présence de commerces et services en centre bourg. Ainsi aucune extension de zone d'activité n'est envisagée.

Le PADD ne prévoit pas de proportion de renouvellement urbain dans son PADD. L'inventaire des capacités de densification de la tâche urbaine ne se traduit pas en proposition d'offre nouvelle de constructions en raison de la

topographie très prononcée du site. L'outil développé par le Syndicat d'urbanisme et en phase de déploiement pourrait cependant apporter une réelle réflexion et des opportunités sur le sujet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations thématiques présentent des outils importants à utiliser pour qualifier les nouveaux projets à s'implanter, tant en extension urbaine qu'en densification. Elles seront de réels atouts pour la commune dans l'application quotidienne de ses autorisations du droit des sols.

La commune envisage de consommer 6,7 ha de foncier pour le développement de l'habitat entre ses 4 OAP sectorielles. Soit une surface beaucoup plus faible que dans le précédent document d'urbanisme.

OAP 2 : Ribert

L'extension des programmes d'habitat de cette ZAC ne semble pas tenir compte des boisements en partie Sud-Ouest de l'emprise. Ceux-ci ne sont repérés ni sur le document graphique du PLU ni sur l'OAP. Il n'est fait mention qu'aux boisements ceinturant le site. Alors que l'OAP ne définit pas les conditions de gestion des eaux pluviales du projet, l'extrait de la ZAC figurant à la p130 du rapport de présentation les prévoit justement dans ce boisement existant.

OAP 4 : La Tachelais

Petit secteur de seulement 7 000m² urbanisable, il se détache de la continuité du bourg. Son urbanisation paraît peu compatible avec les principes du PADD, d'extensions en continuité, d'autant plus que son accès est positionné en extrémité Sud (en raison de la topographie). Sa connexion douce avec le bourg n'est pas inscrite dans le document, pas d'emplacement réservé, bien que la voie soit très encaissée, sinueuse et étroite. Le principe de liaison cycle-piéton empruntant la RD035 ne dessert pas l'opération et pourra nécessiter des aménagements de sécurisation.

Plans de zonage

Le document graphique prévoit une zone NC (STECAL de l'ancienne carrière) au Nord de la zone 1AUe de la ZAC de Ribert alors que l'extrait figurant dans l'OAP y prévoit un espace uniquement en zone NP. Il conviendra d'ajuster les documents.

Règlement

UE

UE3 et 1AUe3 : Le règlement permet la construction de commerces jusqu'à 1 000m² de surface de plancher. Ne faut-il pas plutôt limiter cette possibilité en zone de centralité (UC) où la même règle est prévue ?

UE7 : il pourra être prévu une adaptation du nombre de stationnements exigible pour la création de nouveaux logements, dans le cas de logements locatifs sociaux. En effet, il ne peut leur être imposé plus de un stationnement par logement. L'OAP du Tertre prévoyant notamment 3 logements aidés, l'hypothèse pourrait se présenter.

UA

L'article « 5.4 Performances énergétiques et environnementales » n'apparaît pas dans le zonage UA, alors qu'il figure dans tous les autres. Il pourrait être pertinent de le prévoir en effet, la construction de grandes surfaces de toitures en zones d'activités peut être propice au déploiement d'installations solaires PV notamment, outil figurant dans les actions du PCAET communautaire.

II/ AU TITRE DE LA COMPETENCE HABITAT

→ RAPPEL

Le programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement sur le territoire de Vitré Communauté.

Suite à un premier PLH (2009 – 2015), Vitré Communauté s'est engagé sur la réalisation d'un second document de programmation pour la période 2016 – 2022 arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 4 novembre 2016.

⇒ Deux grands objectifs majeurs sont poursuivis par la politique locale de l'habitat :

- Economiser le foncier tout en maintenant l'identité des communes
- Economiser l'énergie

⇒ Quelques chiffres sur les objectifs du PLH n°2 de Vitré Communauté

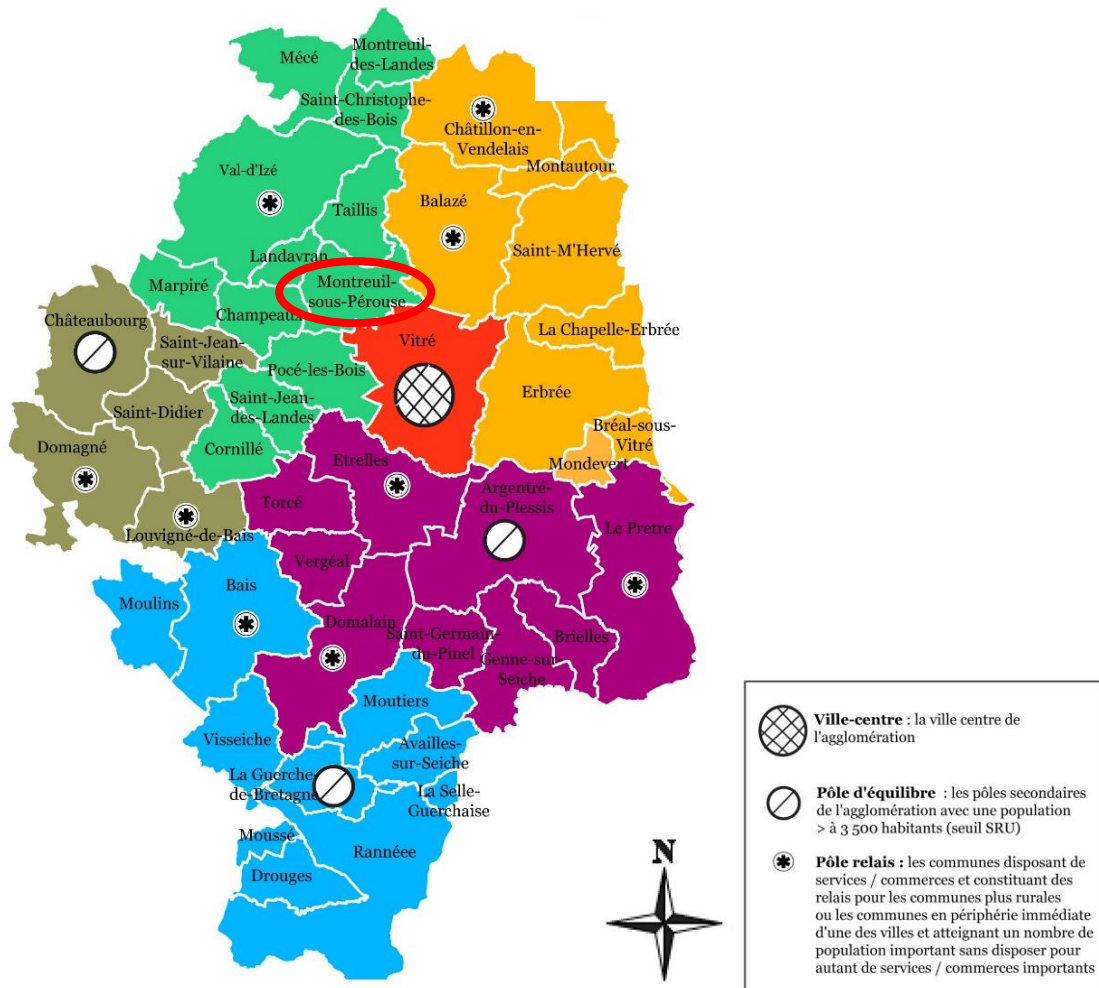
⇒ Maintien d'une croissance soutenue de la population à 1.35%

⇒ 650 logements/an produits sur le territoire (marge de + ou - 10%) soit environ 4 000 logements sur les 6 prochaines années

⇒ 5 à 7 % de cette production à partir d'immeubles vacants soit 40 à 50 logements/an (250 à 300 logements en 6 ans)

⇒ 15% de cette production dédiée au locatif aidé (tout confondu, parc locatif social, locatif privé ANAH, PLS-Prêt locatif social) soit 650 logements sur 6 ans.

⇒ Une répartition par secteurs géographiques – Maintenir un développement équilibré du territoire (urbain-rural)



répartition des 650 logements

Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
-------	-------	-----	-----	----------	------------

Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

4 AXES ET 17 ACTIONS

- ⇒ 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**

➔ **HABITAT ET ARRET DU PLU DE Montreuil-sous-Pérouse**

CONTEXTE

⇒ Une population en baisse depuis 2011 (taux annuel moyen de la population de -0,6% lors de la dernière période intercensitaire)

⇒ Une tendance au vieillissement ces dernières années (indice de 1,09 en 2016)

⇒ Une taille des ménages en baisse continue (2,6 en 2013)

⇒ Un rythme de construction très faible depuis 2011

⇒ Une vacance faible (3,9% en 2016)

⇒ Parc locatif social : taux de 4,8% (inférieur à la moyenne communautaire)

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune envisage un taux de croissance de 1,4%/an pour une moyenne d'environ 10 logements par an.

La commune est fléchée comme « commune rurale » et appartient au secteur nord-ouest au titre du PLH n°2 de Vitré Communauté. Elle partage un objectif de 64 logements par an avec les 11 autres communes rurales de son secteur (moyenne de 6 par an).

La commune de Val d'Izé est identifiée comme pôle relai du secteur.

Le PLH n°2 prévoit un objectif de 64 logements par an au total sur le secteur nord-ouest. Les objectifs cumulés des documents d'urbanisme sont actuellement inférieurs : 58 logements.

Le nombre de logements autorisés en moyenne par an sur la période 2016-2019 est de 31 logements (inférieur au PLH et aux documents d'urbanisme additionnés).

Le PLH n° 2 prévoit un objectif de 20 logements par an pour le pôle relai du secteur, Val d'Izé.

Le nombre de logements autorisés en moyenne par an sur la période 2016-2019 est de 12 logements.

La commune propose une production d'environ 10 logements par an soit environ 20 logements supplémentaires entre 2020 et 2022 (fin du PLH n°2). Entre 2016 et 2019, 9 logements ont été autorisés.

Ce secteur connaît globalement « un retard » au regard des objectifs PLH n°2 et de l'équilibre territorial.

Cette production de 10 logements, supérieures à la moyenne (6), doit être envisagée au regard des objectifs des communes aux tailles moins importantes et de moindre proximité avec la ville centre (ex : Landavran, Mecé, Montreuil des Landes...cf carte ci-dessous). La commune de Montreuil-sous-Pérouse est raccordée à la ville centre, Vitré, par le réseau urbain Vito'bus.

Les objectifs fixés dans le PLU restent donc compatibles avec ceux indiqués dans le PLH n°2 de Vitré Communauté.

Préciser la croissance : Le taux de 1,4% de croissance annuelle semble élevé au regard des objectifs du SCoT et du PLH, sachant que la commune n'est pas dans cette dynamique démographique durant les dernières années.

Que du neuf : les OAP de la commune ne proposent qu'un type d'habitat, contrairement aux objectifs du PADD (p4), soit la construction neuve en lots libres individuels. Il n'est pas proposé de logement locatif social, de lots groupés en bande...

Objectifs du PLH

répartition des 650 logements

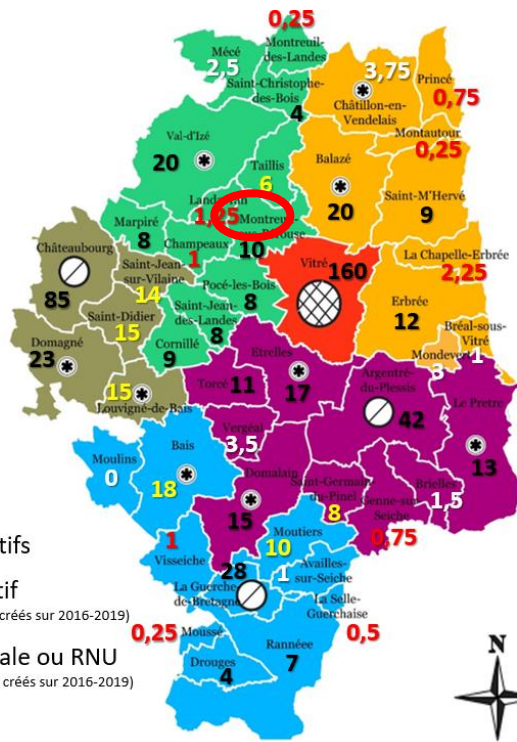
Vitré Ouest Est sud nord-est nord-ouest

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
<i>moy. pôle-relais</i>	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
<i>moy. communes rur.</i>	0	16	6	4	5	6

Objectifs des PLU

	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
Total	160	152	111	70	53	78
ville-centre	160	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	85	42	28	0	0
total pôle-relais	0	38	45	18	24	20
<i>moy. pôle-relais</i>	0	19	15	18	12	20
total communes rurales	0	29	24	24	29	58
<i>moy. communes rur.</i>	0	15	5	3	4	5

Scénario 1 - répartition de la production



- PLU en cours d'élaboration
- PLU avec objectifs
- PLU sans objectif
(Moyenne des logements créés sur 2016-2019)
- Carte communale ou RNU
(Moyenne des logements créés sur 2016-2019)



III/ AU TITRE DE LA COMPETENCE MOBILITE

Rapport de présentation

La piste cyclable entre Vitré et l'étang de la Cantache est gérée par Vitré Communauté. Son intérêt majeur est de connecter Vitré et Montreuil-sous-Pérouse à la Voie Verte qui mène jusqu'à Fougères, et son enjeu est autant fonctionnel/quotidien que touristique. En ce sens, c'est un des leviers intéressants pour répondre à l'enjeu de réduction du trafic automobile sur la commune de Montreuil-sous-Pérouse, d'autant que Vitré concentre la majorité des actifs résidant sur la commune.

PADD

L'objectif annoncé est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux (piétons, cycles) ; or l'axe « améliorer les déplacements » propose bien différents projets dont certains emplacements réservés visant à favoriser la pratique du vélo et de la marche mais aucun n'évoque le covoiturage par exemple, bien que ce soit une solution qui puisse être pertinente pour la commune (distance des pôles d'emploi, topographie...). Les données extraites du Registre de preuve du Département 35 expriment un très fort potentiel d'aménagement ou d'identification d'une aire de covoiturage en centralité, en connexion avec l'arrêt du réseau urbain, sur la commune de Montreuil-sous-Pérouse.

La liaison cycle vers la ville de Vitré, via la route des Landes (D305) ne fait pas l'objet d'une continuité de projet sur le PLU de Vitré. Il conviendra d'assurer une cohérence entre les deux communes.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Des liaisons douces sont prévues entre les nouveaux programmes d'habitat, le bourg, ainsi que vers la Ville centre. Ceci exclut implicitement le traitement entre la zone d'activités de Gérard et le bourg. En effet, la liaison douce existante entre le bourg et Gérard, le long de la Pérouse est plus dédiée à un usage loisir que domicile-travail en raison de son revêtement. Il conviendrait d'y remédier afin de s'inscrire dans les objectifs communautaires du futur schéma directeur cyclable de Vitré Communauté. Cette liaison permettrait, en plus, de rejoindre la liaison cycle existante avec Vitré.

IV/ AU TITRE DES COMPETENCES DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

PADD

La commune prévoit de « conforter » le parc d'activités Gérard 1 et 2. Il serait plus adéquat de convenir de la nécessité de confirmer (et non de conforter) l'existence de cette offre d'accueil, à vocation artisanale et industrielle. En effet, il n'est pas envisagé de prévoir d'extension.

Déjà aménagé en grande partie, le parc d'activités « Gérard 2 » permet de proposer une solution immédiate aux artisans de la commune qui souhaiteraient s'installer ou se développer.

Par ailleurs, cette offre d'accueil en terrain d'activités s'intègre parfaitement bien dans l'offre globale de Vitré Communauté puisqu'elle permet aussi d'apporter une réponse adéquate aux entreprises implantées à proximité de la commune de Montreuil-sous-Pérouse qui souhaitent pouvoir se développer sans trop s'éloigner de la ville centre (Vitré), distante de 2 km.

OAP

Sans observations car pas d'OAP dédiée à l'activité économique

Règlement

Article UA1 : une distinction est opérée entre le secteur UAa dans lequel le commerce de détail est autorisé et le secteur UAb dans lequel cette même activité est interdite. Cela est cohérent par rapport à l'objectif de renforcer la présence des activités commerciales dans la commune.

Article UA3 : Afin de faciliter les conditions de réussite de cet objectif, il aurait été néanmoins plus pertinent de chercher à concentrer l'activité commerciale dans le cœur de bourg en autorisant uniquement l'implantation de commerce de détail d'une surface de plancher supérieure (et non inférieure) à 1 000 m² en secteur UAa.

Article UA4-2 : La commune prévoit la possibilité d'implanter les constructions en limite séparative. Cela est effectivement une orientation pertinente pour permettre une utilisation optimale du foncier d'activités.

Article 1AUE-1 : La commune prévoit la possibilité d'implanter des activités de commerce de gros dans ce secteur. N'est-il pas préférable de supprimer cette disposition afin de conforter la vocation économique du parc d'activités de Gérard 2 ?