



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision générale du PLU approuvée le 09/07/2021

Modification n°1 du PLU approuvée le 05/03/2026



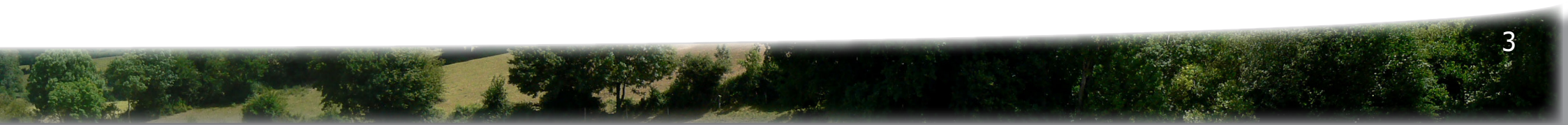
AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

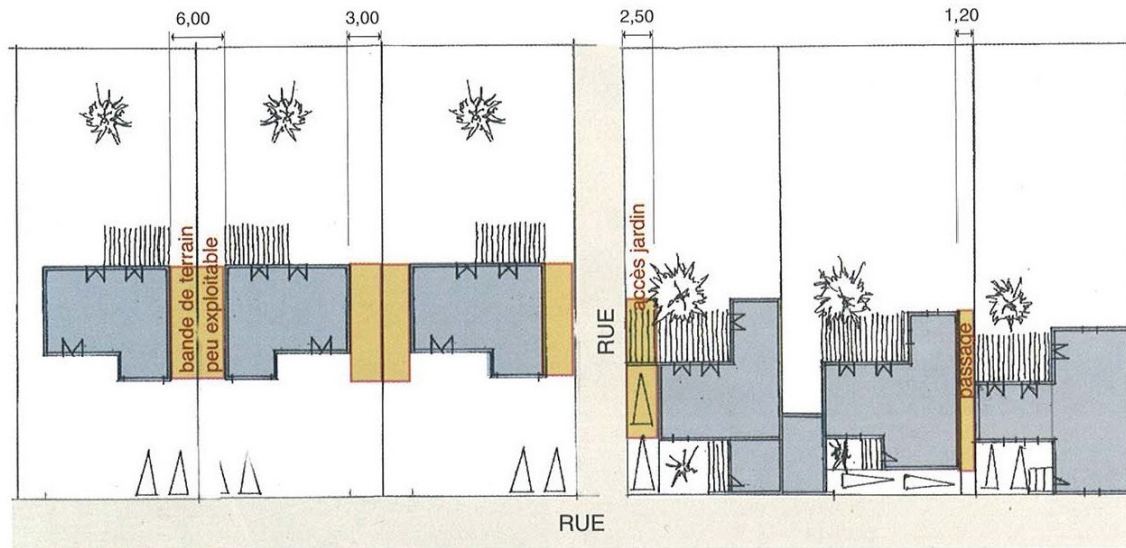
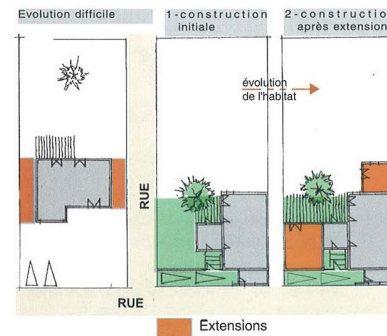
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

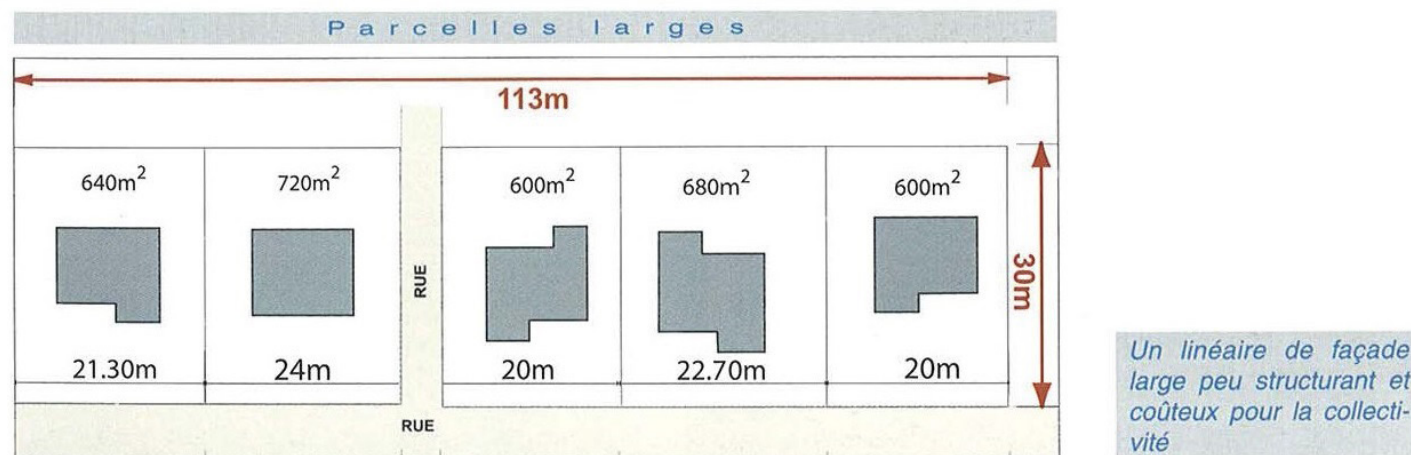
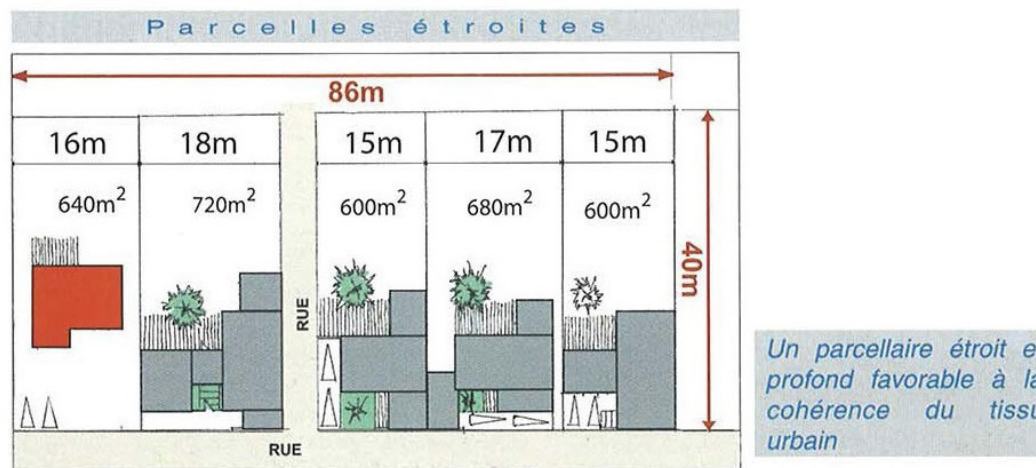
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

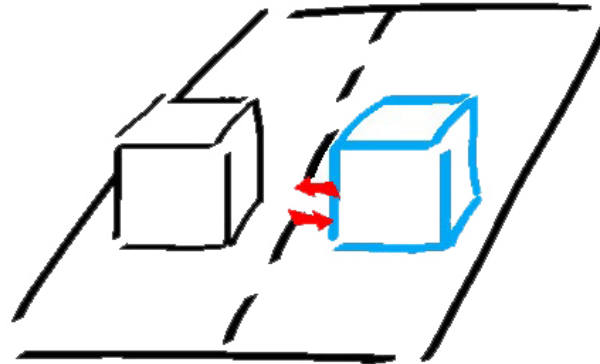
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Limitation du vis-à-vis

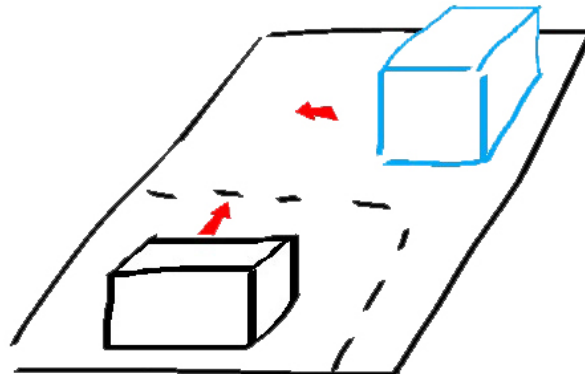
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

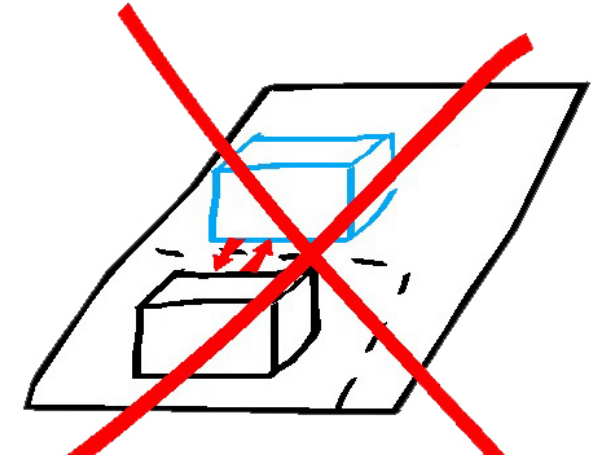
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



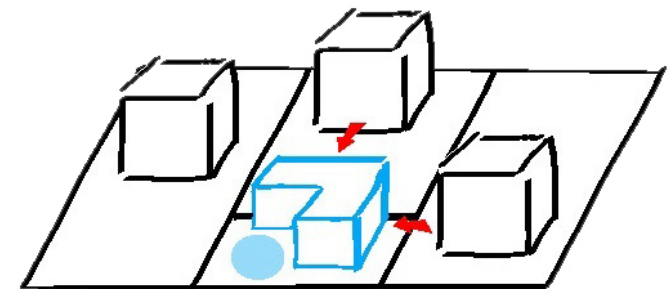
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

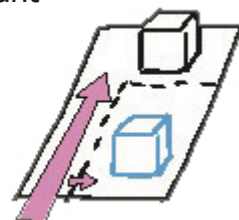
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

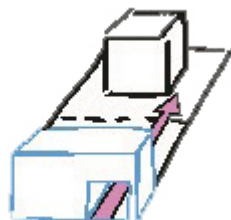
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



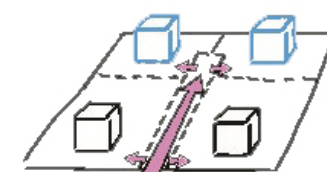
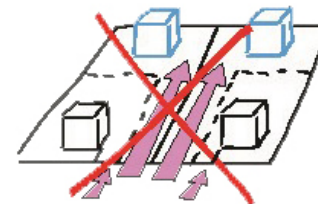
Division à l'avant



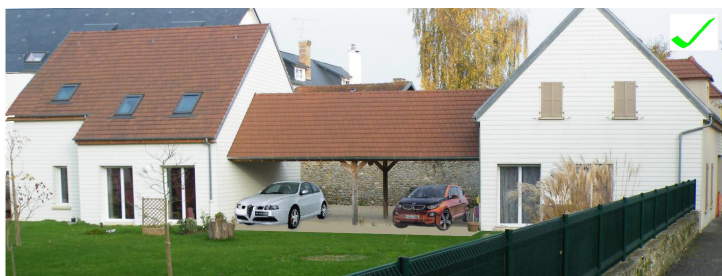
Pour les parcelles contraintes, construire une « maison porche » afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Double division à l'arrière



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

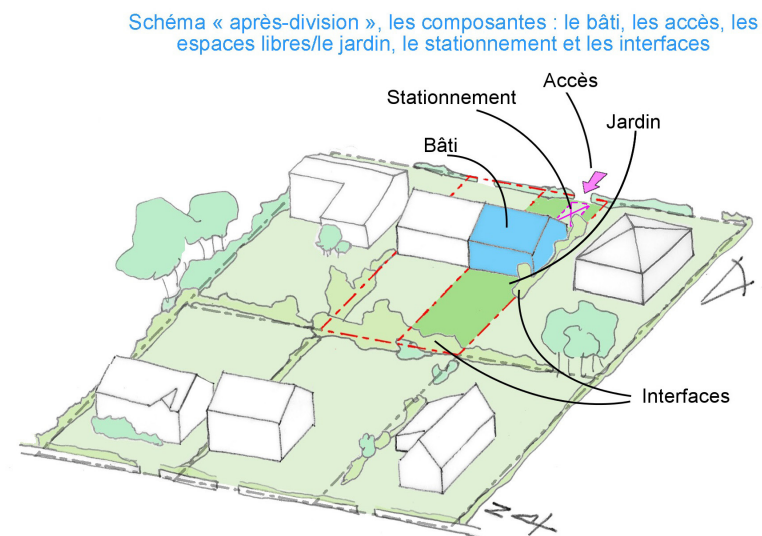
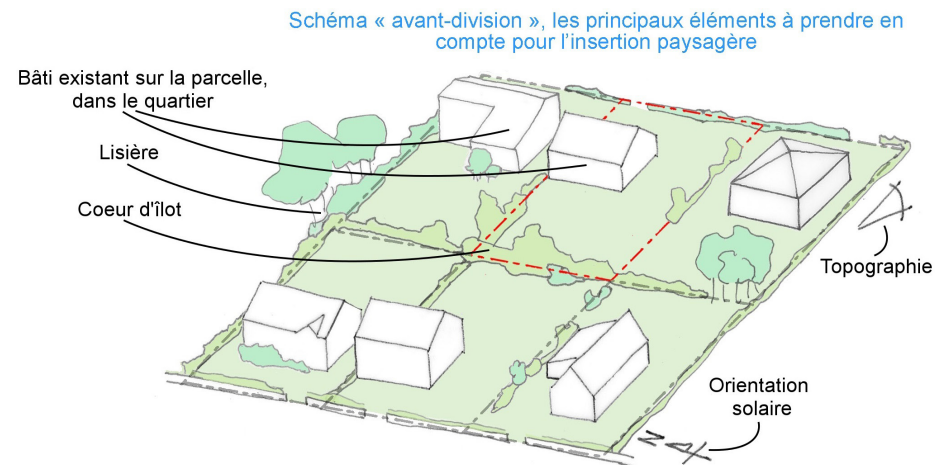
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Autres principes d'aménagement

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Trame verte et bleue

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et quelques boisements disséminés, notamment dans la partie nord du territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par le plan d'eau de la Cantache, les cours d'eau, les zones humides et les quelques mares.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Protéger le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée. Une compensation supérieure à 100% sera prévue sur les secteurs ayant une faible densité bocagère.

b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Trame verte et bleue

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

b) Préserver les cours d'eau

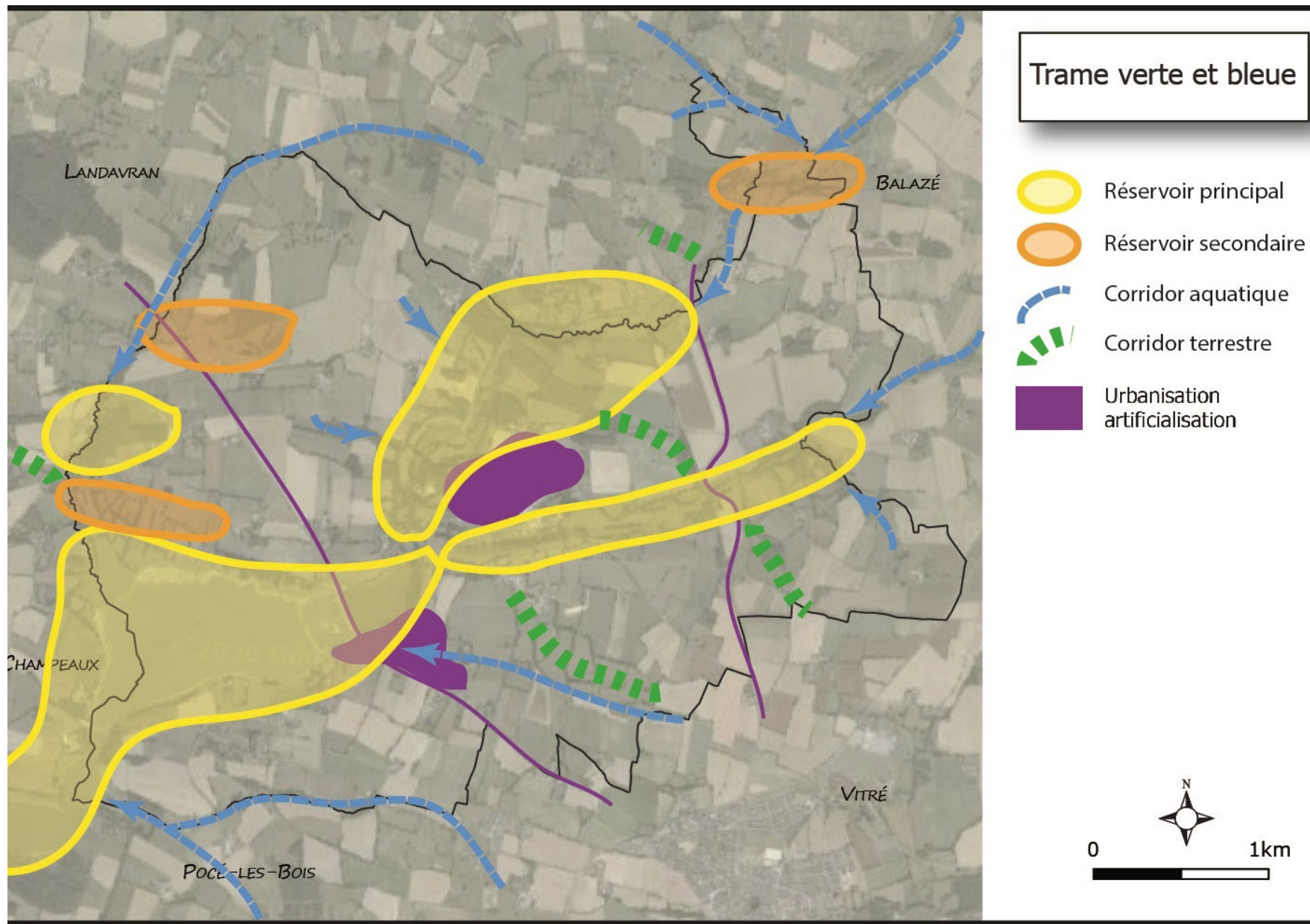
- Préserver la vallée de la Cantache, identifiée comme corridor majeur dans le SCoT du Pays de Vitré.
- Plus globalement, protéger l'intégralité du réseau hydrographique, constitué par ailleurs par la Pérouse, les ruisseaux de Carbanne, de l'Epéyère, de Gazon, du Gontier... Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées le long de la Cantache par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Février 2021

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

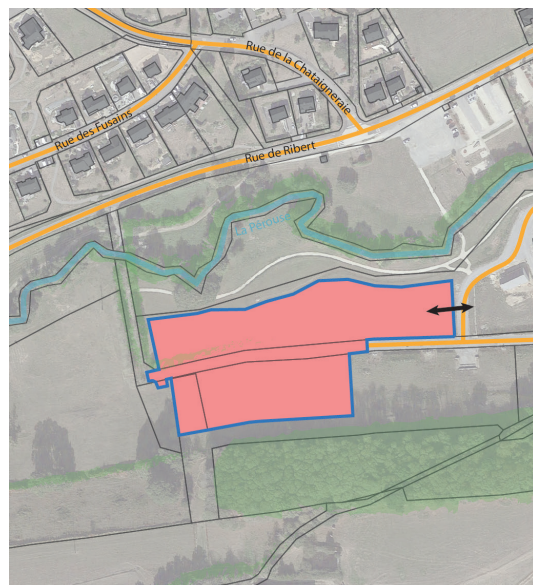
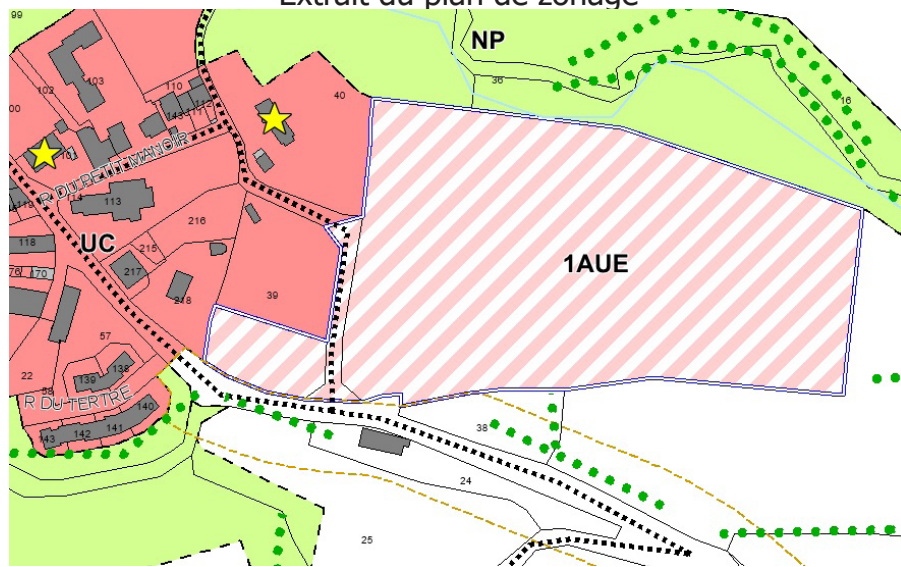
LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Les Hameaux du Courtil (vocation d'habitat)

Extrait du plan de zonage



Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Logement

Déplacements

 Voie existante

 Principe d'accès

Environnement

 Cours d'eau

 Haies / boisements existants

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce secteur correspond à la tranche 2 du lotissement des Hameaux du Courtil.

Le périmètre d'étude, situé au sud de la vallée de la Pérouse, est constitué de prairies. Il est accessible par la voie de desserte de la tranche précédente du lotissement.

Situé dans une vallée et ceinturé au sud par un boisement et au nord par la ripisylve, le secteur est peu ouvert sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la voie de desserte de la tranche précédente du lotissement.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

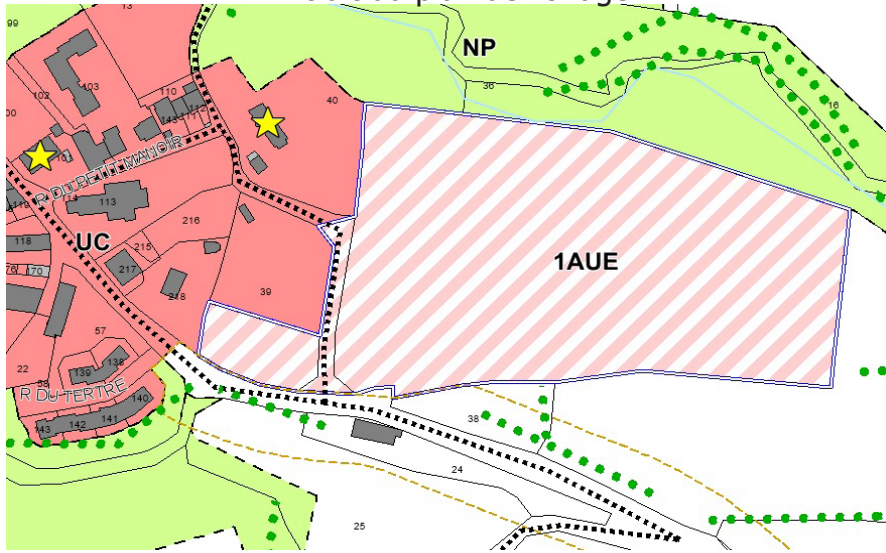
PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,1 ha.
- Nombre minimum de logements : 17 (densité de 15 logements par ha).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Ribert (vocation d'habitat)

Extrait du plan de zonage



DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, au nord de la RD 305, ce secteur d'une superficie totale de 2,2 ha correspond aux îlots C, D et E de la ZAC de Ribert.

Le périmètre d'étude est constitué de parcelles exploitées et est accessible par la rue des Fusains à l'est.

D'un point de vue paysager, le secteur étant ceinturé par des boisements, il est peu visible dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate des équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue des Fusains.

Une voirie traversante est-ouest devra être prévue.

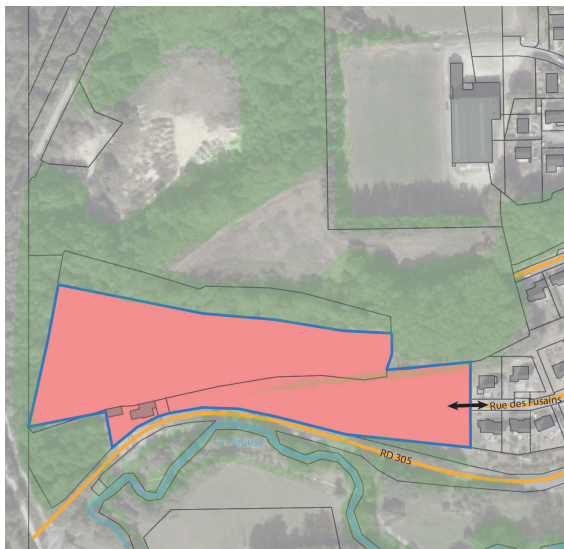
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les boisements ceinturant le site devront être intégrés au projet.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2,2 ha.
- Nombre minimum de logements : 33 (densité de 15 logements par ha).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



Légende :

□ Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

■ Logement

Déplacements

— Voie existante

↔ Principe d'accès

Environnement

— Cours d'eau

■ Haies / boisements existants



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur Le Tertre (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement est de la mairie, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2,6 hectares. Il est bordé au nord par la vallée de la Pérouse.

D'un point de vue paysager, le secteur étant situé sur un coteau, il est relativement visible, notamment depuis les points hauts environnants.

Le secteur n°1 situé à l'est de la rue du Petit Manoir est dénommé «secteur principal».

Le secteur n°2 situé à l'ouest de la rue du Petit Manoir est dénommé «secteur secondaire».

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate des équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Ensemble du secteur

L'accès se fera par la rue du Petit Manoir.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Secteur principal

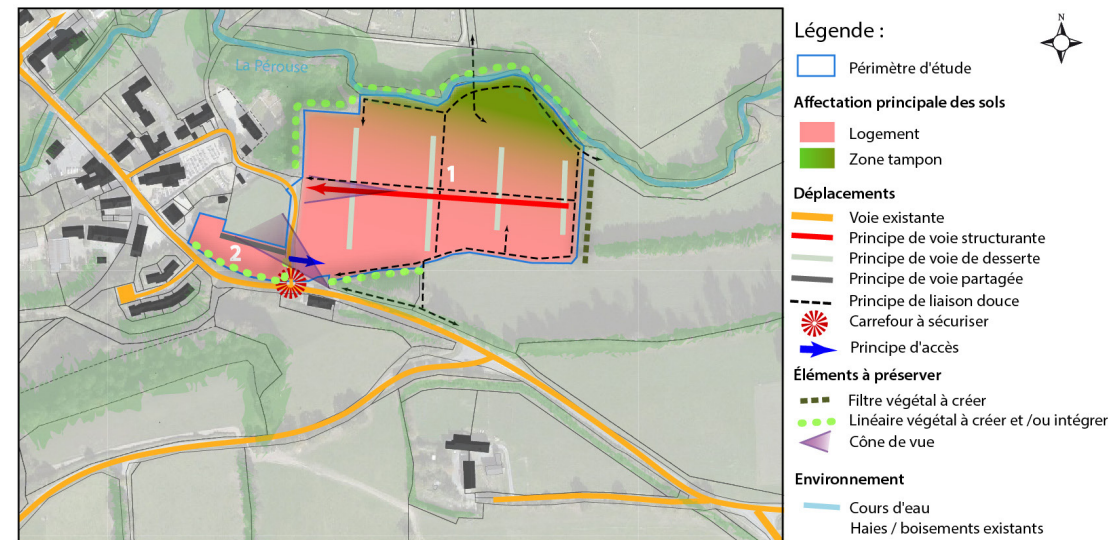
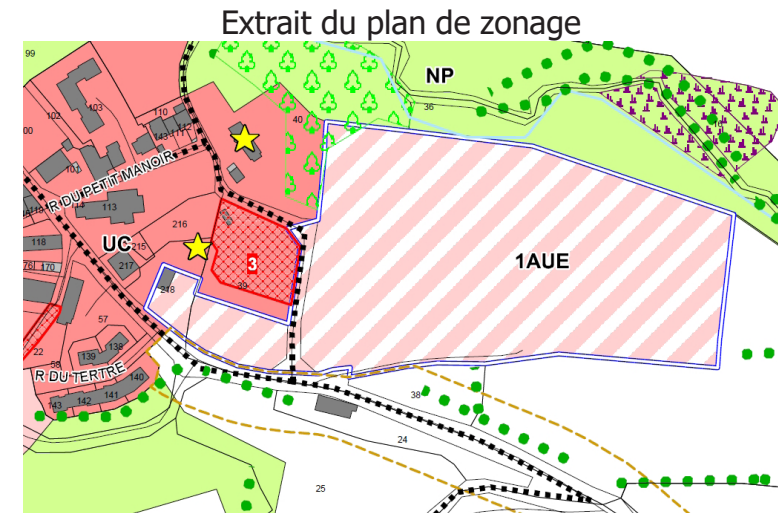
Son aménagement sera subordonné à la mise en sécurité du carrefour (rue du Petit Manoir - RD 305).

Une voie structurante est-ouest devra être créée.

Secteur secondaire

Une voie partagée (piétons, vélos, véhicules à moteurs occasionnels) sera réalisée au nord du secteur, accompagnée d'un aménagement paysager.

Le stationnement sera préférentiellement réuni dans une poche en entrée de site.



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Ensemble du secteur

Les cônes de vue en direction de l'église devront être pris en compte, que ce soit depuis le chemin sud ou la voie de desserte est-ouest.

Secteur principal

Les arbres les plus intéressants situés à proximité de la Pérouse et du chemin au sud du site seront préservés.

Un filtre végétal sera créé sur la frange est du secteur.

Une zone tampon devra être respectée entre la vallée de la Pérouse et la zone urbanisable.

Secteur secondaire

Un filtre végétal sera créé sur la partie sud et est du secteur.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la cote de 87 m NGF, dans l'objectif d'une harmonie des volumes bâtis dans le champ de vision sur l'église.



Principe d'intégration des nouvelles constructions du secteur secondaire dans le champ de vision de l'église

PROGRAMMATION

Ensemble du secteur

- Surface de la zone constructible : 2,6 ha.
- Nombre minimum de logements : 44 (densité de 17 logements par ha).
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

Secteur principal

- Nombre minimum de logements : 40.
- Nombre minimum de logements aidés : 3.

Secteur secondaire

- Nombre minimum de logements : 4, avec un découpage parcellaire orienté nord-sud.

4. Programmation des secteurs à vocation d'habitat

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés
OAP n°1 - Secteur Les Hameaux du Courtil 2	1AUE	1,1	15	17	/
OAP n°2 - Secteur Ribert	1AUE	2,2	15	33	/
OAP n°3 - Secteur Le Tertre	1AUE	2,6	17	44	3 (soit 7%)
TOTAL		5,9	16	94	3 (soit 3%)



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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

