

PLUi Val d'Ille-Aubigné

Montreuil-le-Gast

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

A - Présentation de la commune

Chiffres clés

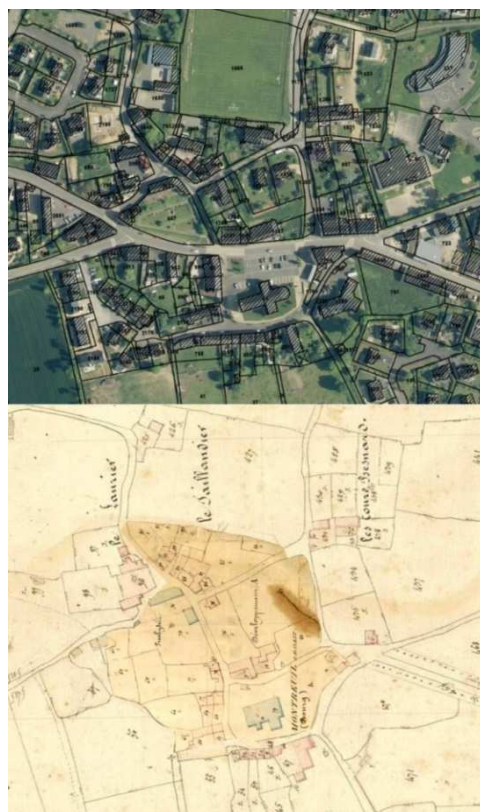
Population - 2015	1 928		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	0,2	Nombre de logements - 2013	723
Nombre de ménages - 2013	701	Part des maisons - 2013 (%)	96,2
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	810	Part des résidences Principales occupées propriétaire - 2013	81,9
Pourcentage actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	84,4	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	16,2

Note historique

L'origine de Montreuil-le-Gast est probablement liée à la présence d'un monastère ruiné par les invasions vikings. Petit village agricole au nord de Rennes, en retrait des voies de communication, il ne se développe que tardivement. Un ancien château détruit avant la révolution était édifié à l'est de la commune. On retrouve la motte d'origine sur la route de Vignoc.

L'analyse du cadastre napoléonien nous renseigne sur l'origine de la morphologie urbaine et notamment sur la partie au sud de l'église, qui semble constituer une des parties les plus anciennes du village et qui se trouve aujourd'hui à l'écart des axes de communication. La forme du bourg est complexe avec une église placée au milieu d'un espace central mal délimité. Cette faiblesse d'origine qu'on peut lire sur le cadastre napoléonien s'est perpétuée jusqu'à aujourd'hui. Si le centre-bourg est bien identifié, la partie basse en dessous de l'église reste à l'écart.

La voie qui traverse le bourg est assez récente puisqu'elle n'apparaît pas sur le cadastre du 19^{ème}. Elle a en partie déstructuré le front bâti et explique la difficulté pour lire la structure urbaine du bourg d'origine.



Cadastre napoléonien, Photographie aérienne

Contexte géographique

La commune de Montreuil-le-Gast se situe sur les premiers contreforts au nord du bassin rennais. Le bourg se place sur une ligne de crête du relief orienté Est-Ouest, qui borde le bassin depuis Saint-Germain-sur-Ille jusqu'à la Chapelle-Chaussée. Installé entre le ruisseau de la Touche au Sud et celui du Chardonneret au Nord, la ville s'est construite le long d'une route qui parcourt, à mi pente, le coteau

En arrivant depuis la route de Saint-Malo par la RD 24 on peut apprécier ce paysage de coteau qui se poursuit en direction de Saint-Germain sur Ille et constitue un paysage de qualité malgré la faible déclivité du terrain.

La partie agglomérée couvre plus de 60 hectares. Elle se positionne au cœur du territoire communal. Le paysage environnant est un paysage de bocage traditionnel encore bien conservé.

Le cœur du bourg a pris place au carrefour des routes provenant de la Mézière, de Vignoc et de la route de Montgerval. Cette croisée des chemins forme un système de voirie composé de deux pattes d'oie qui se rencontrent au centre du bourg. Ce système rend difficile la lecture historique du site. Chaque route a généré un développement urbain en doigt de gant marqué par la création de nombreux lotissements qui se sont agrégés sans véritable plan d'ensemble. Seuls les radiaux historiques du bourg font le lien entre les différentes parties de l'agglomération.

Contexte géographique



D – Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet

Extensions urbaines et programmation habitat

Programmation de logements

Avec presque 2 000 habitants (dont environ 300 dans les hameaux), la commune connaît une croissance démographique assez récente. L'objectif fixé au PLH est de 17 logements par an soit près de 200 logements d'ici 2032.

La station d'épuration dispose d'une capacité de 3 000 équivalent / habitants ce qui est suffisant au regard du développement projeté.

Des opérations en cours comme le projet de logements sociaux, rue des Bégonias porté par Néotoa ou encore un lotissement de quelques lots près du cimetière (rue de Vignoc) participent à la densification des dents creuses.

Trois secteurs d'urbanisation futurs ont été retenus sur la commune :

Secteur Haute Gorge

Sur environ 4 ha en entrée ouest de bourg, la commune souhaite voir se développer un nouveau quartier d'habitat mixte (lots libres, habitat intermédiaire) connecté aux quartiers déjà existants par un système de cheminement piéton. Cette extension urbaine est aussi l'occasion de traiter l'entrée de ville notamment dans un souci de sécurité routière.

Ce futur quartier en cohérence avec les objectifs PLH proposera une diversité d'habitat (logements locatifs sociaux, petits lots groupés, lots libres...). Une liaison routière Nord-Sud structurera le quartier. Cette voie de desserte locale n'a pas vocation à permettre le contournement du bourg.

Secteur Le Châtelier (20 logements)

Au nord du bourg, la communauté de communes avait aménagée une zone d'activité. Jamais commercialisée à ces fins, il est retenu de basculer cette zone vers une destination d'habitat. Un axe vert la borde au Sud. Il devra être mis en valeur et créer un contact de qualité entre le lotissement de la rue Picasso et le nouveau quartier.

Secteur des Douetoux (30 logements)

Cette dent creuse de 1.5 ha en centre-bourg offre une vue intéressante sur la vallée. La densification de cette parcelle aujourd'hui nue de toute construction fait partie des choix retenus par la commune de Montreuil le Gast. L'éventuelle connexion avec l'impasse des Camélias est à étudier afin de mieux désenclaver le futur quartier.

Renouvellement urbain, centralités patrimoine et espaces publics

La forme du bourg nous renseigne sur les enjeux d'urbanisme. La forme en patte d'oie semble avoir étiré le bourg le long des axes historiques, en affaiblissant de fait la centralité. Le cœur du bourg possède une valeur patrimoniale qu'il faut donc conforter et redynamiser. Plusieurs secteurs de densification ont été retenus pour optimiser le foncier en centre-bourg.

Rue des Bégonias, le projet devra s'attacher à reconstituer un front bâti cohérent tout le long de cet axe. Un projet sur la base de programmation de maison de ville ou semi collectifs permettrait la constitution d'un front bâti suffisamment dense et compact pour conforter l'aspect rue traditionnelle.

L'îlot centre est plus complexe à appréhender. Il doit permettre une densification par touches « homéopathiques » sans remettre en cause la typologie traditionnelle du village. La construction en fond de parcelle doit être privilégiée sans démolition du bâti existant.

L'îlot Mairie dispose d'un potentiel limité. Un programme d'une dizaine de logements pourrait être organisé face à la rue de la Mairie au deuxième rang dans le fond de parcelle. La traversée de cet îlot par un cheminement piéton afin de relier la rue de la Mairie à la rue de la Mézière est souhaitable. La réorganisation du bâtiment des services techniques serait souhaitable afin de retrouver une certaine cohérence dans l'organisation du secteur d'aménagement.

Le traitement de l'espace public central doit être l'occasion d'un abaissement de la vitesse de la traversée. Les deux verrous urbains évoqués précédemment doivent permettre de réguler la vitesse du trafic.

L'enjeu du développement et du renouvellement urbain est donc multiple :

- renforcer la centralité des espaces publics autour de l'église et de la rue des Hirondelles,
- conforter les axes historiques (rue des Bégonias, rue la Mézière) par des opérations de densification du tissu bâti,
- relier les différentes parties de l'agglomération par des liaisons inter-quartiers.

Les équipements

La commune dispose d'une médiathèque, d'une maison des jeunes, d'une salle polyvalente et d'une Mairie qui viennent d'être rénovées. Parmi ses projets, la commune souhaite rénover l'école primaire. Aujourd'hui elle compte une école publique (190 enfants scolarisés) et une école privée (60 enfants scolarisés).

La commune porte également un projet de maison médicale.

Transports et déplacements

Le centre-bourg connaît des problèmes de circulation (vitesse). La route de Saint-Malo ramène du trafic (D 25) ainsi que la route de la Mézière et Cap-Malo (RD 425). La traversée du bourg supporte un trafic d'environ 2 300 véhicules/jour.

En termes de déplacement en mode actifs (piétons, vélos...), l'armature du réseau doux doit être complétée à l'occasion d'aménagement urbain ou d'opération de densification. Le projet pourrait ainsi s'articuler autour de trois axes :

L'axe vert au Sud du bourg qui borde la frange urbaine est un cheminement de loisirs et sportifs ;

- L'axe central qui suit la rue des Bégonias et la rue de la Mairie ;
- L'axe Nord qui relie les lotissements anciens et les nouveaux quartiers en cheminant à travers les espaces verts existants. Le chemin relie aussi les principaux équipements de la commune. Le réseau que l'on pourrait qualifier de primaire est enrichi de liaison Nord-Sud qui permettront de relier ces trois axes entre eux et offre ainsi aux habitants un choix de parcours intéressant.

Entrées de ville

L'entrée Est de la ville

L'entrée Est de la ville se structure à partir de la rue des Bégonias. Le long de cet axe, les potentialités de renouvellement urbain induisent une recomposition profonde du front bâti et donc de l'image de cet axe urbain. Il conviendrait de mettre en valeur l'espace public en laissant une place aux modes actifs. L'organisation du front bâti est aussi primordiale avec un recul sur rue limité afin de garder l'effet de vue traditionnelle. Au droit de la médiathèque l'effet verrou devra être préservé afin de bien marquer l'entrée dans la partie ancienne du centre-bourg.

L'entrée Ouest

La recomposition du front rue de la mairie va être alimentée par les projets de réaménagement de l'arrière de l'îlot mairie. Là aussi l'effet verrou avec un réaménagement de l'espace public entre le parking du cimetière, la pharmacie et l'arrière de l'îlot Mairie. L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est maintenu.

C- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteurs d'OAP



Orientations d'aménagement N°1 : Haute-Gorge

Descriptif du site

Le site de Haute Gorge s'étend sur environ 4 hectares à l'Ouest du bourg. Il occupe une partie d'un coteau orienté vers le sud et particulièrement bien exposé. C'est un paysage agricole : des cultures occupent la majeure partie du site. Quelques haies témoignent de la présence d'un ancien bocage agricole plus dense devenu un paysage de type semi-ouvert.

La partie basse présente sur la partie sud du bourg un intérêt écologique (trame verte et bleue du SCoT). Toutefois, cela s'arrête en limite de la zone d'étude qui n'est pas concernée directement par des sites de valeur écologique.

Une vue intéressante se déploie depuis la départementales 25 qui borde le site au Nord.

Le site compte la présence de deux haies bocagères particulièrement intéressantes en limite basse.



Enjeux d'urbanisme et de paysage.

La création du nouveau quartier s'inscrit dans un paysage d'entrée de ville. L'image du bourg en arrivant depuis la route de Saint-Malo sera profondément modifiée par ce projet. Une attention particulière devra être portée au travail sur la frange Nord de la zone avec un traitement paysager de qualité pour ce qui concerne les abords de la voie. L'aménagement, outre l'entrée de bourg, qui s'appuiera sur le projet de carrefour, devra prendre en compte les vues et perspectives sur le fond de vallée.

Les objectifs

L'objectif est de réussir l'insertion paysagère de ce quartier relativement excentré dans l'agglomération de Montreuil.

Le traitement des franges devra se faire en interface avec la plaine agricole. Les lots en bordure des parcelles agricoles devront être préservés par des espaces tampons assurés par la plantation d'arbres, de haies et d'arbustes.

A l'intérieur du quartier, la création de noues et bassins paysagers, la plantation d'arbres en accompagnement des voiries et cheminements piétons, la préservation de la trame bocagère existante, mais aussi la création de cheminement en direction des quartiers existants devront garantir l'aspect paysager dominant du quartier.

Le système viaire devra anticiper des connexions futures vers l'ouest si ces zones devaient devenir un jour des zones urbanisables.

Principes d'aménagement

L'orientation d'aménagement se structure autour de plusieurs objectifs :

- Un axe nord-sud qui dessert la zone et permet une jonction entre la RD 25 et la rue de la Mézière ;
- Celui de mutualiser l'aménagement de l'accès nord au quartier et l'aménagement de l'entrée d'agglomération afin de sécuriser l'accès par un carrefour et aussi d'éviter des accès privatifs directs sur la RD 25 ;
- De proposer une composition qui préserve les masses végétales existantes présentes sur le site en protégeant durablement les haies existantes ;
- Le maintien de la trame bleue en intégrant et en mettant en valeur le ruisseau existant dans l'aménagement du quartier ;
- Une répartition équilibrée et favoriser une bonne intégration des différentes formes urbaines ;
- Le désenclavement du quartier par des connexions piétonnes avec les quartiers environnants ;
- Une gestion la plus amont possible des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre	
		Hydrologie	
		Secteur soumis au risque inondation	

Éléments de programmation

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Echéance : Court terme, moyen terme/ Programme d'aménagement attendu :

- Environ 40 lots libres,
- Environ 25 logements intermédiaires,

- Environ 25 maisons groupées.

Le secteur accueillera environ 18% de logements aidés.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement N°2 : Les Douetaux

Descriptif du site

Le secteur des Douetaux est situé au cœur de la zone urbanisée de Montreuil-le-Gast. C'est un site composé d'une vaste prairie bordée au Nord par des bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés. Le terrain occupe une parcelle légèrement en pente sur coteau orienté vers le sud et donc propice à un ensoleillement de qualité. Le site est enclavé au milieu de lotissements et n'a aujourd'hui plus aucun intérêt du point de vue de l'agriculture.

La surface des parcelles concernées couvre environ 1,3 hectare. Disponibles à l'urbanisation grâce à une desserte par les réseaux urbains, ces parcelles offrent un potentiel important de constructions en cœur de bourg à environ 400 mètres de l'église.



Enjeux d'urbanisme et de paysage /Justification de l'OAP

L'urbanisation de ce secteur doit s'organiser dans une perspective d'intégration urbaine et de liaison avec les quartiers existants. Le secteur en limite nord de la zone vient border un axe vert majeur de la commune qui relie les lotissements de l'est de l'agglomération au centre-bourg. La connexion du périmètre d'étude vers cet axe passe par des acquisitions foncières sur des tissus bâtis.

Objectifs

L'aménagement de ce secteur devra permettre de retravailler le profil actuel de la rue des Lilas et celui de la rue de Bellevue qui borde la parcelle coté Est. A l'intersection de ces deux rues, l'entrée du futur quartier devra être signifiée par un micro espace public qui pourrait s'appuyer sur l'ancienne maison à l'angle des deux rues, pour composer un espace public en belvédère de qualité.

Un accès sur chaque rue devra être aménagé afin d'éviter une desserte en impasse qui engendrerait des difficultés de circulation.

La présence d'arbres en milieu de parcelle doit permettre la création d'un espace vert sur lequel pourrait s'appuyer un bassin de rétention au besoin.

Principes d'aménagement

L'orientation d'aménagement se structure autour de plusieurs objectifs :

- un axe nord-sud qui dessert la zone et permet une jonction entre la rue des Lilas et la rue de Bellevue ;
- un espace public au nord du quartier qui marque l'entrée et permet de sécuriser l'accès par une place/carrefour ;
- une composition paysagère qui maintient une perspective sur le fond de vallée et sur les arbres existants pour mettre en valeur les masses végétales présentes sur le site ;
- une répartition équilibrée du bâti privilégiant des implantations de jardin au sud sans remettre en cause l'organisation du bâti en rue (alternance d'implantation en pignon et à l'alignement) ;
- une bonne intégration des différentes formes urbaines avec des systèmes en courée pouvant accueillir plus facilement des opérations d'habitat groupés innovantes ;
- le désenclavement du quartier par des connexions piétonnes avec les quartiers environnants.

La connexion de l'axe principal avec l'impasse de la rue des camélias est une option qui devra être étudiée sur le moyen ou le long terme. Un passage devra être préservé à cet effet jusqu'en limite des propriétés voisines.

Eléments de programmation

Echéance : Moyen terme.

Programme d'aménagement attendu : 20 à 30 logements.

- Environ 20 lots libres,
- Environ 10 logements intermédiaires ou maisons groupées.

Densité minimale : 20 logements à l'hectare.

Principes généraux

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation