

# **PLUi Val d'Ille-Aubigné**

# **Montreuil-sur-Ille**

**Orientation d'aménagement et de programmation**

**Cahier communal**

**Approuvé le 25 février 2020**

## A - Chiffres clés

Population - 2013	2 209
-------------------	-------

Taux d'évolution de la population 2008-2013 (%)	11,1	Nombre de logements - 2013	1 003
Nombre de ménages - 2013	851	Part des maisons - 2013 (%)	90,3
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	754	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	75,2
Pourcentage d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence – 2013	76,6	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	17,7

## B - Note historique

Le toponyme de Montreuil vient de *Monasteriolum super insulam* qui signifie en latin « le petit monastère sur l'Ille. Il semblerait que la fondation de ce village soit ancienne puisqu'elle remonte au XII<sup>e</sup> siècle. Des moines se seraient établi au sud de l'église paroissiale encore existante et autour de ce Monastère s'est progressivement formé un village où se sont installés des commerçants et des cultivateurs.

A l'époque moderne, six manoirs ont été édifiés dont le plus ancien et l'un des mieux conservés est celui des Fougerais. A ce jour on ne compte aucun monument classé ou inscrit Monument Historique, et le bâtiment le plus ancien est le presbytère qui abrite aujourd'hui des associations.

Lorsque le canal de l'Ille-et-Rance et la voie ferrée arrivent à Montreuil-sur-Ille, se mettent en place les conditions d'un développement économique important. Les frères Rey - dont Alexis Rey, maire entre 1925 et 1936 - construisent une usine d'extraits de tanin en 1891. En 1896 s'ouvre également la tannerie GUEZILLE puis MARCAIS et Cie, fermée en 1959. De nos jours, il existe encore des bâtiments anciennement réservés à la tannerie en état de vétusté. L'industrie laitière est un temps demeurée une activité notable (La laiterie Payot, rue de la Haute Ville).



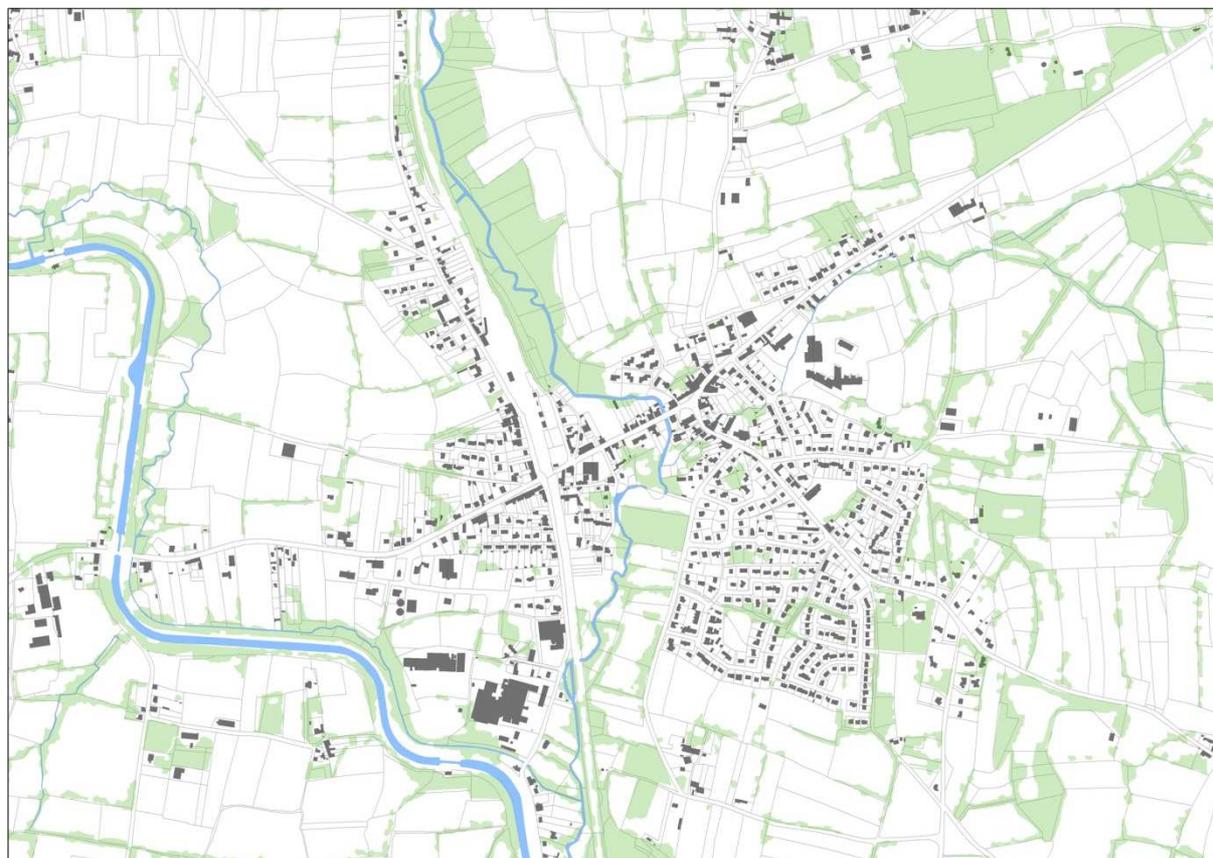
Cadastre napoléonien, photo aérienne

## C - Contexte géographique

Montreuil-sur-Ille couvre une surface de 1 500 hectares. Cette dernière se situe au Nord du bassin rennais, sur la rivière de l'Ille et aux abords du canal d'Ille-et-Rance. Le berceau du village, comme le souligne le cadastre napoléonien de 1828, se situe au croisement de la Rue des Ecoles et de l'Avenue Alexis Rey, carrefour où se trouve d'ailleurs l'église. C'est le centre historique du bourg qui est aujourd'hui concurrencé par le « nouveau » centre à l'ouest du bourg, datant du XIX<sup>e</sup> siècle. Le bourg s'est donc développé autour du croisement des routes menant à Guipel, Feins et Aubigné, les trois communes environnantes. La route Est-Ouest repose d'ailleurs sur un pont ancien, surmonté d'un moulin à eau, qui permettait de franchir la rivière de l'Ille.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, la morphologie urbaine de Montreuil-sur-Ille est modifiée du fait de l'aménagement du canal d'Ille-et-Rance en 1804, et de l'implantation du chemin de fer et d'une gare ferroviaire dans les années 1950, tous deux à l'ouest du village. Ces deux infrastructures excentrées en comparaison avec l'église du bourg, relient Rennes à Saint-Malo et traversent ainsi le département de l'Ille-et-Vilaine du Nord au Sud. Ces axes commerciaux font de Montreuil-sur-Ille une commune attractive concernant l'activité industrielle et commerciale. La commune se scinde alors en deux, créant ainsi un deuxième pôle au carrefour de la voie ferrée et de la route de Guipel-Feins. A l'ouest de la voie ferrée s'installent des entreprises et des usines, le long de la rue que l'on nomme aujourd'hui « rue des usines ». Dans la foulée s'accroît la population du bourg qui en 1846 ne comptait encore que 97 habitants.

La commune est scindée par la ligne ferroviaire, avec les équipements et services situés à l'ouest. A la fin du XX<sup>e</sup> et au début du XXI<sup>e</sup>, les quartiers d'habitat ont été créés vers le sud, sous forme de lotissements composé de logements individuels. Les typologies bâties présentent dans ces quartiers y sont très homogènes et l'offre en logements collectifs est peu développée.



**Contexte géographique**

Aujourd'hui, la commune est confrontée à cette discontinuité tandis que seule la Mairie et le bureau de Poste font l'intermédiaire entre l'église et le carrefour de la gare. L'enjeu est donc de fortifier une centralité unique et continue le long de la route principale.

A la fin du XX<sup>e</sup> et au début du XXI<sup>e</sup>, les quartiers d'habitat ont été créés vers le sud, sous forme de lotissements composé de logements individuels. Les typologies bâties présentent dans ces quartiers y sont très homogènes et l'offre en logements collectifs est peu développée.

## **D – Enjeux et objectifs d'aménagement – Justification du projet**

### **Conforter son rôle de pôle d'appui de secteur**

La commune a engagé une Zone d'Aménagement Concerté nommée ZAC des Ecluses prévoyant à terme 450 logements. Située à l'ouest de la ligne ferroviaire, cette opération d'envergure tend à la création d'une seconde polarité sur la commune.

Montreuil sur Ille souhaite réaffirmer sa fonction de pôle d'appui tant du point de vue urbain que de l'offre en logements. La centralité du bourg doit être renforcée par une mutation de certains espaces et par la rénovation et la restructuration du patrimoine et les espaces publics attenants. L'objectif est de pouvoir maintenir des commerces et services le long de cet axe principal.

### **Optimiser et sécuriser les déplacements**

La gare de Montreuil sur Ille est un des atouts sur la commune. Un projet de création de pôle d'échange multimodal vise à :

- Optimiser le stationnement sur l'actuel parking en lien avec le futur parking dans le secteur de la ZAC de l'autre côté des rails.
- Faire converger des modes de transports près de la gare pour favoriser l'intermodalité (bus, vélo, voiture)

La commune souhaite qualifier son réseau viaire et aménager des espaces pour les piétons et vélo permettant les déplacements en modes actifs.

### **Accueil d'une population nouvelle dans la ZAC des Ecluses**

La ZAC des Ecluses sur un périmètre de 30aine hectares initiée avant l'élaboration du PLUi va au-delà de l'horizon du PLUi, à terme l'opération accueillera plus de 450 logements.

L'objectif inscrit au PLH est de 25 logements par an soit environ 300 logements d'ici 2032. Il s'agit bien pour la commune de maîtriser un rythme d'urbanisation soutenable pour avoir notamment des équipements et services adaptés.

Afin de répondre aux évolutions démographiques et aux besoins soutenus en équipements scolaires et périscolaires, l'extension de l'école publique est en cours d'élaboration sur le site actuel.

La commune porte le projet d'extension de la station d'épuration pour atteindre une capacité de 3000 Eq/hab pour tenir compte du projet de la ZAC.

### **Patrimoine et renouvellement urbain**

La situation du centre ancien, à cheval sur la rivière, a longtemps contraint son développement et notamment la rénovation de certains îlots aujourd'hui vétustes.

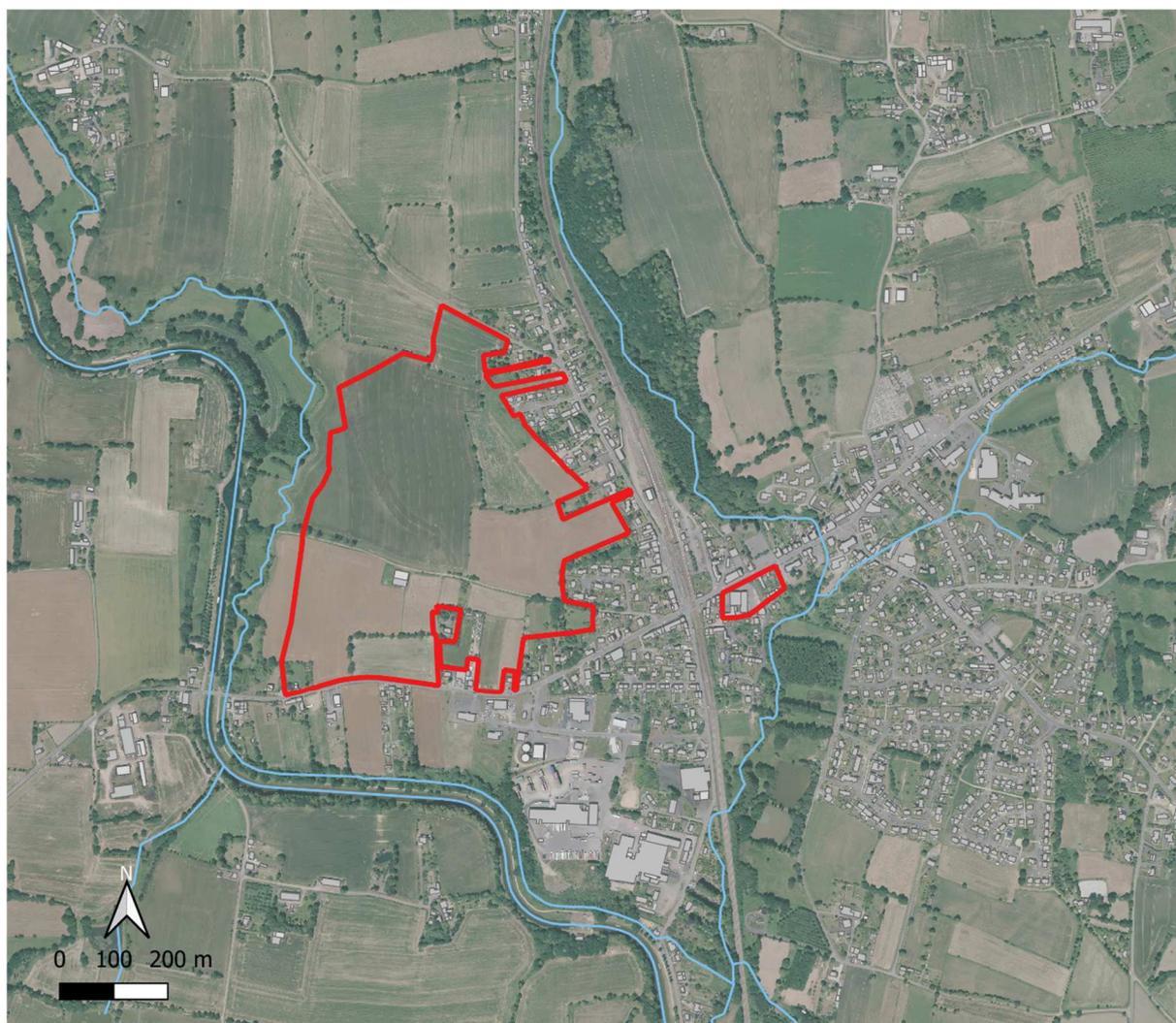
Ce patrimoine naturel en ville constitue aujourd'hui à atout à mettre en avant et à préserver, la commune souhaite que la place Rébillard au bord de l'Ille devienne un support d'animations culturelles et sociales de Montreuil-sur-Ille et constituer le point de départ d'un réseau d'espaces publics et de cheminement. L'ancienne

halle à marchandise située à la gare sera déplacée, à terme sur la place Rébillard, permettant une mise en valeur du patrimoine local.

Le centre-ville est actuellement caractérisé par un tissu bâti ancien pour lequel la revalorisation est un enjeu important car il ne reflète pas le dynamisme démographique et social de la commune. La revalorisation des espaces publics et du bâti ancien doit encourager l'accueil de commerces, services et des usages attendus par l'accueil de nouveaux habitants. Ainsi la commune doit encourager la restructuration de certains îlots au cœur du centre-ville. Afin de maintenir une certaine harmonie architecturale, les projets en renouvellement urbain dans le centre ancien devront s'intégrer de manière harmonieuse au bâti patrimonial préexistant. Ainsi la volumétrie et l'implantation des habitations et équipements devront prendre en compte la volumétrie du bâti ancien. Les opérations de renouvellement urbain pourront être l'occasion de dynamiser certains espaces publics tant par l'articulation des formes urbaines que par la programmation (commerces, logements, services...).

## E – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

### Secteurs d'OAP



## Orientations d'aménagement n°1.

### ZAC des Ecluses

#### Secteur à destination d'habitat et d'espaces verts

Le secteur de la ZAC des Ecluses est situé à l'ouest du centre-ville entre le Canal d'Ille-et-Rance et la rue de la Hauteville qui longe la voie ferrée. Un quartier d'habitat traditionnel borde le site à l'est vers le centre-ville. A l'ouest, le site de projet se prolonge vers les abords de l'Ille.



## **Enjeux d'urbanisme et de paysage**

Ce futur quartier présente deux enjeux majeurs d'un point de vue paysager : étendre la zone urbanisée à l'ouest en limitant l'impact sur le paysage agricole et requalifier l'entrée de ville, le long de la route de Guipel

En termes d'accessibilité piétonne et d'accès au transport en commun, ce quartier sera rendu perméable par de nombreuses voiries secondaires et un réseau de liaisons piétonnes connectées à la rue de la Hauteville afin de rejoindre aisément la halte SnCF, la place Rébillard et le centre-ville à pied.

## **Objectifs et principes d'aménagement**

L'objectif principal de ce quartier est l'accueil d'une population diversifiée au sein d'une programmation d'habitat variée dans le prolongement des quartiers d'habitat existants. La mixité sociale et générationnelle dans l'habitat sera recherchée.

Les opérations proposeront une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en « hameau ») en harmonie avec le patrimoine urbain existant.

## **Programmation**

### **ZAC des Ecluses**

- Sur le temps du PLUi, l'opération accueillera environ 300 logements avec une densité devant tendre vers 25 logement/ha.
- La ZAC est couverte par une servitude de mixité sociale inscrite au plan.

La programmation finalement retenue consiste en la construction d'environ 300 logements, dont l'urbanisation s'étalera sur plusieurs années, et répartis de la manière suivante :

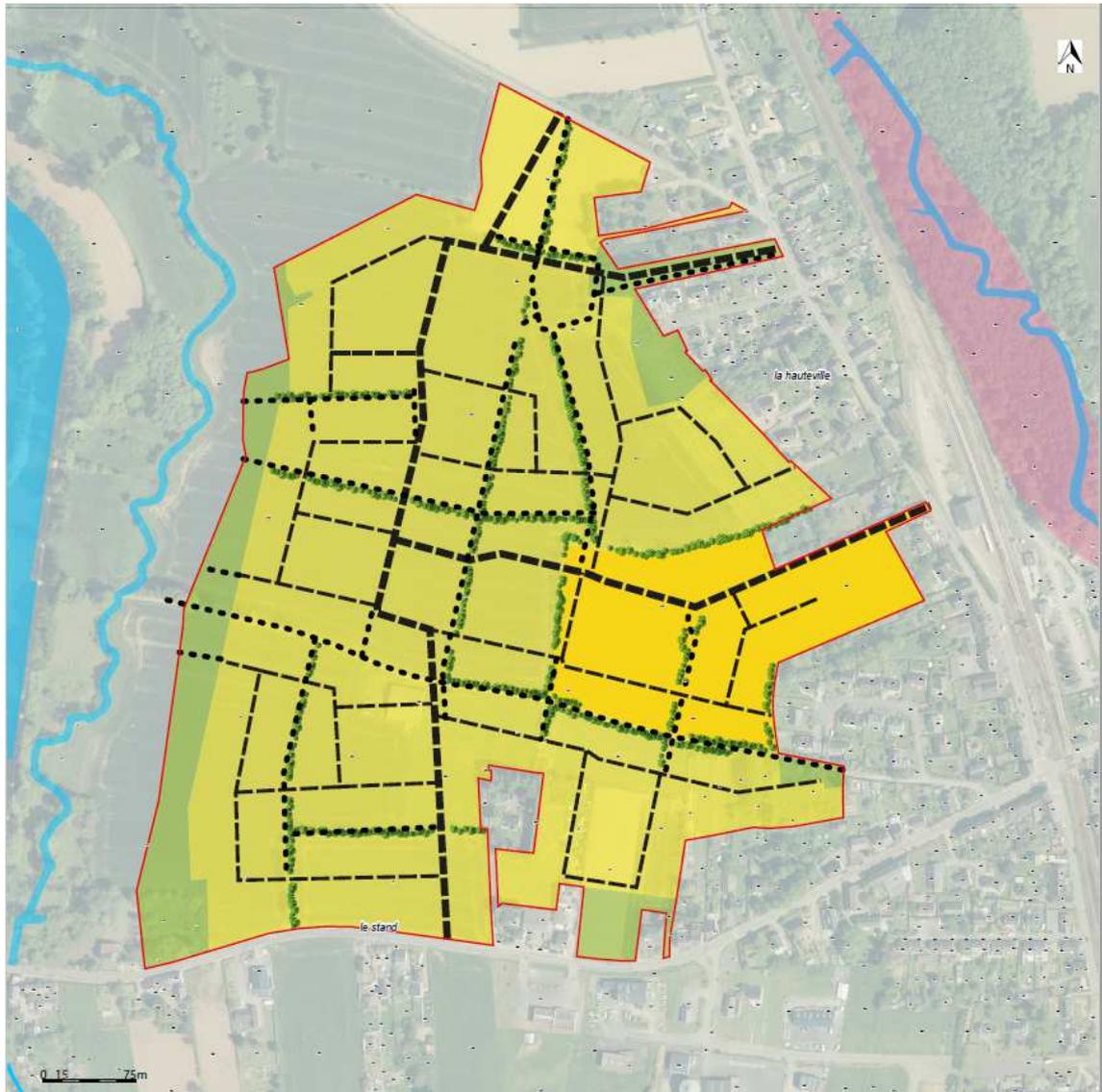
- Environ 100 lots individuels libres et 100 logements individuels groupés de tailles variées pour répondre aux souhaits d'accession à la propriété.
- Environ 30 logements semi-collectifs (individuels superposés groupés), plus facilement loués qu'achetés par les jeunes familles, offriront une variable d'ajustement intéressante pour la commune permettant de renouveler la population scolaire plus efficacement que le lot libre.
- Environ 75 logements collectifs, déclinés sous différentes formes urbaines, et destinés à garder les jeunes quittant le foyer familial en offrant de petits logements sur la commune.
- Des équipements publics à définir dont les droits à construire ne sont pas connus à ce jour.
- Un espace commercial, dont la programmation restera à définir dans le cadre du dossier de réalisation.

A ce programme d'habitat s'ajoute l'aménagement des espaces publics : voirie et places, parcs urbains, dispositifs de régulation des eaux pluviales rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins...) chemins piétons, etc.

## **Principes généraux**

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP.

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.



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		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)	
<b>Principes de voiries</b>		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	<b>Autre</b>	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

## Orientations d'aménagement n°2.

### Destination mixte principalement pour l'habitat et le commerce

Le secteur d'OAP est situé le long de la rue Alexis Rey, à proximité de la halte Sncf. Le périmètre de projet présente une surface d'environ 6 500 m<sup>2</sup> et comporte divers bâtiments. Le long de la rue Alexis Rey, des maisons anciennes sont implantées. Par ailleurs une entreprise de vente en gros couvre presque 1/3 de la surface du site.



### Enjeux d'urbanisme et de paysage

Ce secteur situé sur le long de la rue Alexis Rey à proximité du futur pôle d'échange est un site stratégique pour la revitalisation du centre-ville. La restructuration de ces deux îlots pourrait permettre l'accueil de logements, de commerces ou de services.

### Objectifs et principes d'aménagement

La revalorisation des espaces publics et du bâti ancien favorisera l'accueil de commerces, de services et des usages attendus par l'accueil de nouveaux habitants. Ainsi la commune doit encourager la restructuration de certains îlots au cœur du centre-ville.

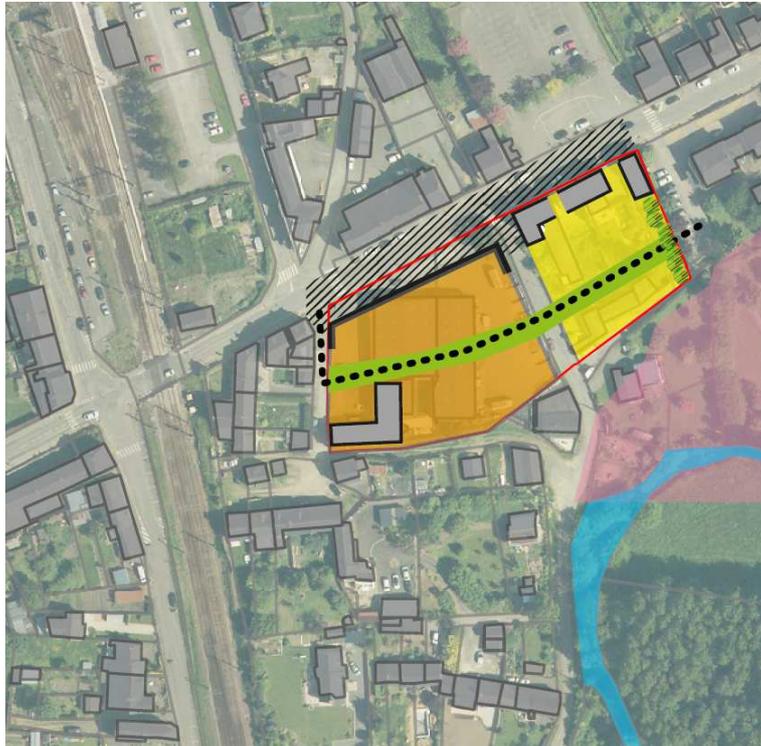
Afin de maintenir une certaine harmonie architecturale, les projets en renouvellement urbain dans le centre ancien devront s'intégrer de manière harmonieuse au bâti patrimonial préexistant. La volumétrie et l'implantation des habitations et équipements devront prendre en compte la volumétrie du bâti ancien. Les opérations de renouvellement urbain pourront être l'occasion de dynamiser certains espaces publics tant par l'articulation des formes urbaines que par la programmation (commerces, logements, services...).

Les objectifs seront de :

- Créer des logements, à proximité des commerces et services, adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.
- Préserver le patrimoine bâti traditionnel de la commune et proposer pour les futurs projets, des bâtiments aux volumétries bâties qui s'en inspirent.

- Accompagner les bâtiments d'espaces publics et piétons propices à la rencontre des habitants, et à l'implantation de commerces
- Permettre la traversée piétonne et des cœurs d'îlots afin de relier le parc de la mairie avec le pôle de la Halte Sncf.

### Schéma d'orientation



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

## **Programmation**

- Permettre l'accueil de commerces, services et équipements en rez-de-chaussée des futurs logements. Des aménagements publics (espaces verts, aires de jeux, parcours piétons-cycles...) pourront accompagner les projets dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- Une part du site accueillera de l'habitat collectif voire de semi-collectif.
- Conformément aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 25 logements/ha. Le secteur accueillera environ 20% de logements aidés, sauf si les objectifs sont déjà atteints sur la période.

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**

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

L'aménagement de la zone sera autorisé à la condition d'une amélioration du système d'assainissement des eaux usées permettant l'accueil du nombre d'habitants projeté sur le périmètre de l'OAP.

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.