

MONTERBLANC

RÉAMÉNAGEMENT DE LA PLACE ANNE DE BRETAGNE

QUEL CŒUR DE BOURG DEMAIN ?

A l'image de beaucoup de communes du secteur, Monterblanc connaît un **dynamisme important lié notamment à la proximité de Vannes et du Golfe du Morbihan**. Avec une population historiquement stable et disséminée jusque dans les années 1980, la commune est passée de 1 000 à 3 000 habitants dans les années 2000, avec un fort développement aux abords du bourg. Ces développements successifs ont complètement modifié **le rôle du centre-bourg qui s'organise en terrasses, avec un bourg bas**, constitué autour de l'église où les constructions anciennes font le charme de Monterblanc, **et un bourg haut constitué autour de la place Anne de Bretagne**, bordée de constructions plus récentes.

Donne l'envie de rester dans le bourg

Une envie partagée exprimée lors des ateliers de concertation

La place Anne de Bretagne est un **secteur-clé du renouvellement urbain d'un bourg appelé à se renforcer** au vu des évolutions démographiques.

Si jusqu'alors, les propositions du Plan de référence (2016), traduites dans le Plan Local d'Urbanisme (2019) n'ont pas donné lieu à une transformation effective de la place et de ses abords, **la donne a changé puisque plusieurs propriétaires ou héritiers sont désormais vendeurs de leur terrain**.

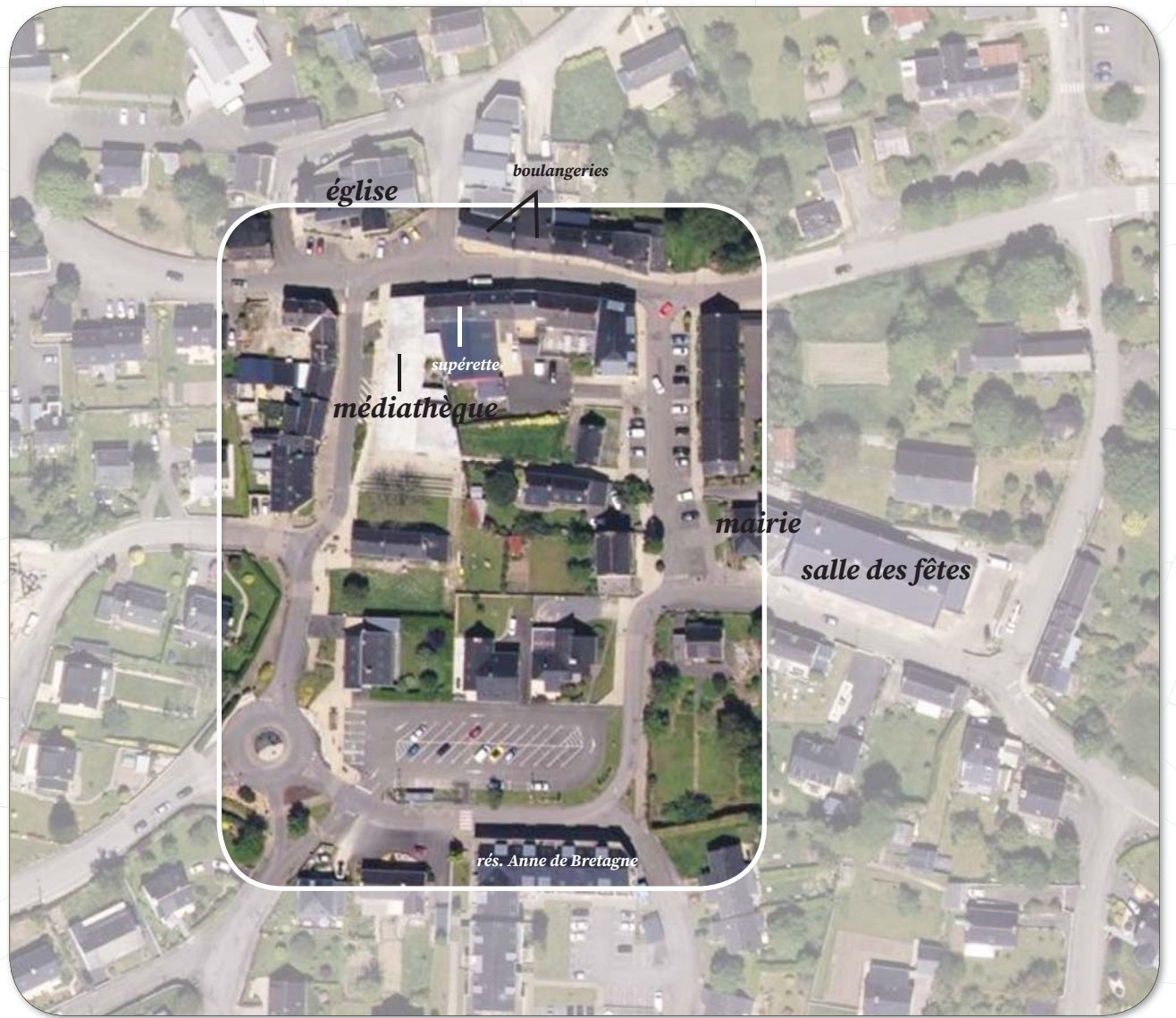
Cette actualité et la situation stratégique de ce secteur dans le bourg ont ainsi conduit les élus à réactiver la réflexion et la concertation sur cet îlot de coeur de bourg.

EXTRAIT DU PLAN DE RÉFÉRENCE, 2016



Grand parking bordé de pavillons, et bordé par la résidence du même nom, la place Anne de Bretagne et ses abords ont depuis longtemps été identifiés comme un secteur à enjeux pour la requalification du bourg et sa redynamisation. Un plan de référence, réalisé sous le mandat précédent, prévoyait déjà un réaménagement de la place et ses abords.

Le coeur de bourg, périmètre d'études



Les défis à relever par le projet

Une offre de commerces et services à la hauteur d'une commune en route vers 3 500 habitants

UN OBJECTIF TRANSVERSAL
renforcer l'animation du coeur de bourg

Une offre de logements bien située à proximité directe des commerces et services

Des espaces publics valorisant l'identité verte et patrimoniale du bourg de Monterblanc

ENCORE ENVIE D'ÉCHANGER ?

Les élus de Monterblanc ont souhaité associer l'ensemble des habitants aux réflexions sur l'avenir du coeur de bourg.

Des habitants volontaires ont ainsi participé à **2 ateliers de travail** (phases 1 et 2) dont les conclusions ont permis de faire avancer les réflexions des élus et de l'équipe de professionnels qui les ont accompagnés.

Le scénario retenu a été restitué en **réunion publique** en juillet 2022.

Les commerçants et professions médicales et paramédicales ont été rencontrés individuellement au démarrage de l'étude, puis ont pu échanger directement avec les élus.

Le projet a aussi fait l'objet d'un échange de professionnels de l'immobilier.

Une permanence en mairie est prévue le samedi 9 septembre matin en présence d'élus et de masterplan qui représentera l'équipe qui a réalisé l'étude.

CONCERTATION
atelier #1
automne 2021

atelier #2
février 2022

réunion publique
juillet 2022

exposition

Les acteurs de l'étude

La **COMMUNE DE MONTERBLANC**, maître d'ouvrage du projet en partenariat avec la Communauté d'agglomération **GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION (GMVA)**.

- **L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE BRETAGNE** qui participe au financement de l'opération.

- **L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE** qui réunit des compétences complémentaires pour assurer l'émergence d'un projet qui prenne en compte l'ensemble des enjeux.

urbaniste mandataire (masterplan) / architecte et économiste (Jba) / paysagiste (MAP paysagistes) / programmiste (Alizés + Terre urbaine) / voirie réseaux divers (COE)

Une étude en 3 étapes

PHASE 1 (fin 2021)
l'état des lieux et le recensement des besoins

PHASE 2 (mi 2022)
l'élaboration de scénarios d'aménagement

PHASE 3 (depuis fin 2022)
la définition du projet et des conditions de mise en oeuvre

MONTERBLANC

Les enjeux du projet

Besoins et opportunités

DYNAMIQUES

La commune a gagné près de 500 habitants en 10 ans, mais cette **croissance s'est bien ralentie ces cinq dernières années**, faute de nouveaux logements mis sur le marché (dans l'ancien ou en construction neuve). Malgré l'augmentation du nombre d'habitants, **le nombre de commerces de Monterblanc est resté stable** avec 8 commerces/services dans le bourg. L'implantation d'une crêperie en cœur de bourg est notamment venue proposer **une offre de restauration** qui faisait particulièrement défaut jusqu'à présent. Sa situation en cœur d'îlot, a permis une nouvelle appropriation des espaces entre le bourg haut et le bourg bas.

Déjà faible, le nombre d'emplois local a encore diminué ces cinq dernières années, favorisant la **part d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune**. Ces mobilités journalières, le plus souvent réalisés en voiture, favorise l'évasion de la clientèle potentielle vers d'autres lieux de consommation. Mais le bourg de Monterblanc, à l'identité préservée, dispose encore d'**un potentiel de développement de petits commerces de proximité de type fleuriste, boucherie,...** ce qu'est venu confirmer l'installation récente d'un caviste. Parallèlement, le bourg profite de la présence de **professionnels médicaux et paramédicaux qui apprécient cette proximité** dans le suivi des patients.

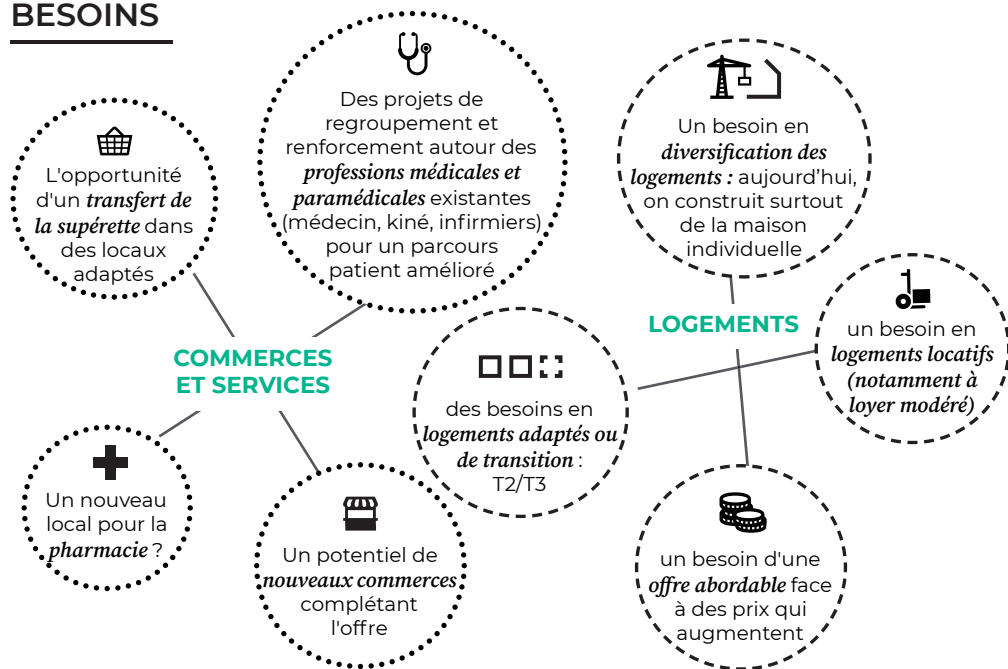

3 300 habitants
en 2019
(derniers chiffres INSEE)


+ 57 hab. en 5 ans
contre
+ 490 hab. entre 2008 et 2013


- 70 emplois en 5 ans
+ 250 actifs en 5 ans


9 actifs sur 10 travaillent
hors commune
et font potentiellement
leurs courses hors commune

BESOINS



PAYSAGE ET FONCTIONNEMENT URBAIN

LE BOURG HISTORIQUE



Un îlot avec, au nord, le **cœur de bourg historique développé autour de la rue de la Fontaine St Pierre**. Avec ses maisons en granit alignées et son église, le bourg de Monterblanc a conservé son charme. Mais ce secteur est **très circulé**, avec des rues étroites et peu de confort pour les piétons. La vente du local de la supérette offre l'opportunité de **repenser l'ouverture vers le cœur d'îlot de la médiathèque, à travers un passage sous porche**.

UN BOURG EN TERRASSES



Aujourd'hui, la place Anne de Bretagne a été créée en position haute. En effet, **on descend de la place vers la rue de la Fontaine Saint-Pierre. Les aménagements d'espaces publics doivent ainsi intégrer la pente**. Ceux développés autour de la médiathèque ont déjà joué avec ces pentes avec les gradins dans un espace d'entre-deux qui introduit **du végétal dans un paysage assez minéral**.

DES POINTS DE VUE



Le trame d'espaces publics qui a commencé à se développer en cœur d'îlot donne une cohérence d'ensemble au secteur, autour de **cet axe vert qui se dessine de la place vers l'église**. Mais les rues aux abords de l'îlot ouvrent aussi de **belles percées vers le paysage monterblancais**, comme le coteau boisé, l'église, ou le fond de vallée.

LA FIGURE DE LA PLACE



Positionnée en entrée de bourg, la "place" Anne de Bretagne est aujourd'hui **un espace bitumé et stationné** autour duquel s'organisent pavillons et résidence. Si la "place" a fait l'objet de réaménagements qui ont fait bouger ses contours, les espaces publics restent **très dessinés pour l'automobile, mais moins adaptés au confort du piéton**. Marqués d'un caractère routier (grands lampadaires, giratoire...), ils contrastent avec le potentiel pittoresque du cœur de bourg.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET INTENTIONS

PROLONGER L'AXE HISTORIQUE

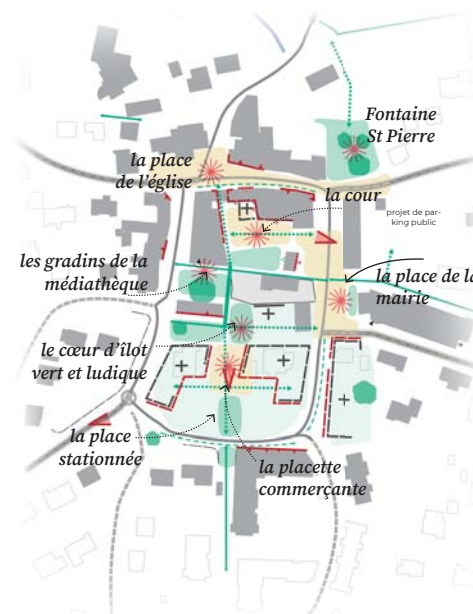
- traitement urbain esprit «plateau partagé» /zone «20»
- principes d'implantation reprenant les «codes» du tissu urbain historique : *front bâti à l'alignement, mitoyenneté, implantation parallèle à la voie*
- traitement des effets d'arrière

DÉVELOPPER LA TRAME PIÉTONNE À L'APPUI D'UN AXE CENTRAL

- les terrasses vertes, de part et d'autre d'un axe piéton
- principe d'implantation reprenant le principe des longères...
- ... autour de liaisons existantes
- principe de liaison à créer

METTRE EN ÉVIDENCE LE VALLON

- traitement signalant le vallon : recherche de désimperméabilisation et reculs et prolongement de l'esprit arboré
- principes d'implantation travaillé autour d'une rue plus végétale : *front bâti en retrait, jeux de décrochage*



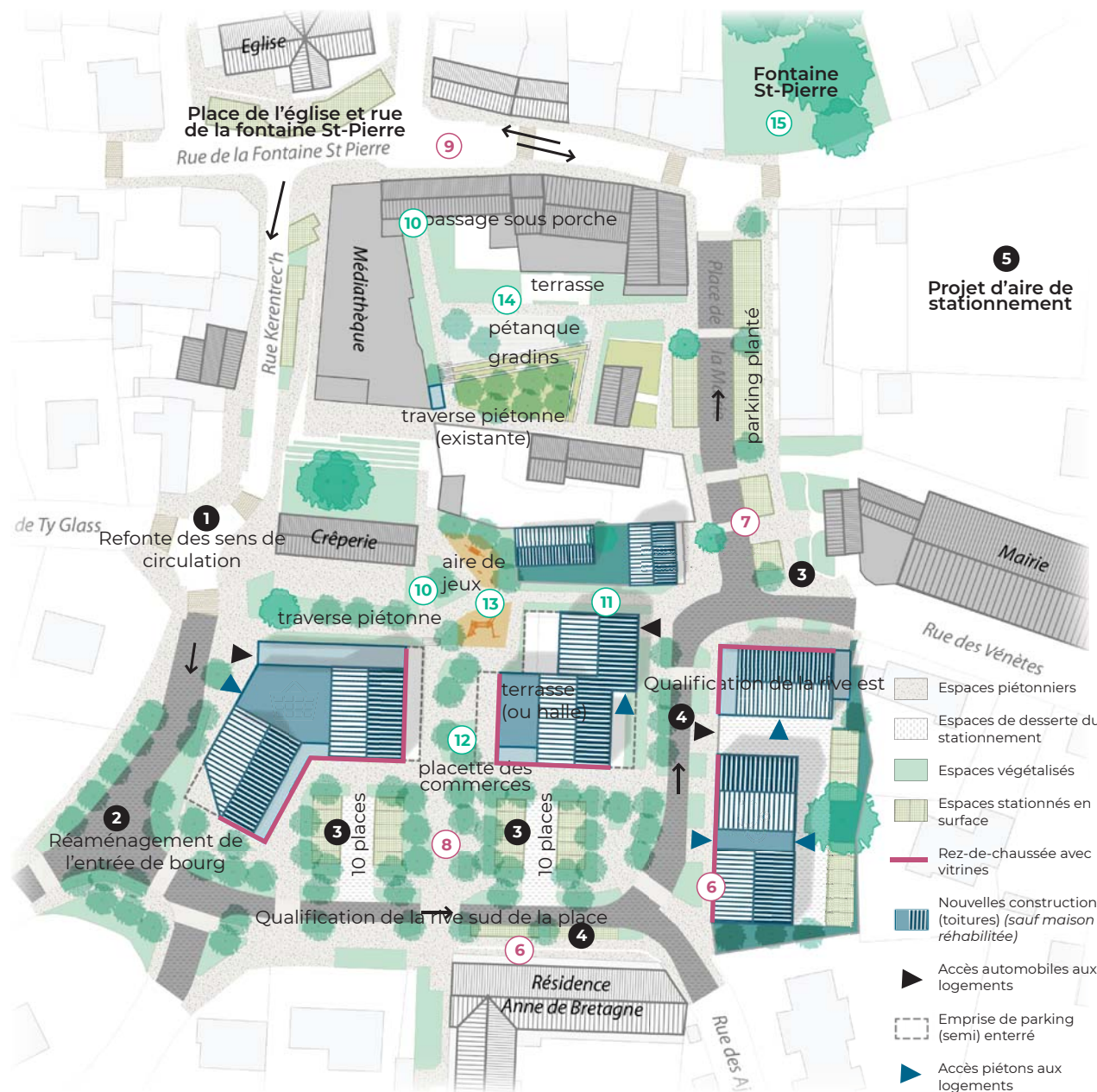
ASSURER UN PARCOURS ANIMÉ

- effet vitrine recherché
- succession de lieux d'animation
- nouvelles vues sur le bourg
- ponctuation végétale
- ponctuation minérale
- nouvelle construction

MONTERBLANC

Le scénario de synthèse retenu : un projet d'espaces publics et immobilier

Principes d'aménagement du bourg à long terme



QUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

REPENSER LA TRAVERSÉE AUTOMOBILE DU BOURG ET L'OFFRE EN STATIONNEMENT

- refonte des sens de circulation
- réaménagement de l'entrée de bourg (suppression du giratoire au profit d'un carrefour au traitement plus urbain)
- réaménagement de la place Anne de Bretagne en parking planté
- intégration de stationnement sur rue aux rives de la place
- création d'un parking complémentaire à l'entrée est du bourg

AMÉLIORER LE CONFORT PIÉTON DANS LES RUES DU CENTRE-BOURG

- requalification des rives de la place au profit d'un plus grand confort piéton (trottoirs, traversées et plantations)
- ... mais aussi de la place de la Mairie dont le parcours piéton se prolonge par la Fontaine St-Pierre et le chemin des écoliers
- réaménagement de la place Anne de Bretagne en parking planté
- réaménagement de la rue de la Fontaine St-Pierre, de la place de l'Église au profit d'un plus grand confort piéton (trottoirs, traversées)

CRÉER UNE TRAVERSÉE VERTE, APAISÉE ET ANIMÉE DU CŒUR DE BOURG

- les traverses*
- création d'un axe nord sud reliant la place de l'église (passage sous porche) à la place Anne de Bretagne
 - création d'une traversée est-ouest reliant la crêperie (rue de Kérentrec'h) à la place de la mairie
- des lieux de convivialité au fil des terrasses*
- création d'une placette des commerces
 - recomposition de l'aire de jeux en cœur d'îlot
 - création d'une place basse en cœur de l'îlot médiathèque (terrasses, gradins, ...)
 - ajout de mobilier autour de la Fontaine St-Pierre

CRÉER DES LOGEMENTS



Un potentiel estimé à **+/- 45 logements**

(T1, T2, T3)

dont 35% de logement social

Leur stationnement sera géré en parking semi enterré ou sur le terrain du bâtiment (au moins 1 place par logement)

MODERNISER LES LOCAUX D'ACTIVITÉ



la relocalisation de la **supérette**, des professions **médicales et paramédicales**, de la **pharmacie**, et la possibilité de nouveaux commerces... animant les rez-de-chaussée autour de la place

Le scénario de synthèse présenté ci-dessus constitue l'aboutissement de réflexions proposées par l'équipe de professionnels et discutés entre élus, partenaire et lors des ateliers de concertation. En effet, deux scénarios avaient tout d'abord été proposés. Les échanges ont permis d'améliorer les propositions pour aboutir à ce scénario de synthèse.

CONSERVER OU RÉINTERROGER

1 Conserver la maison située en face de la mairie



Le scénario final a retenu le maintien de la maison située en face de la mairie qui pourrait être réhabilitée. Si les ateliers de concertation ont vu l'expression d'avis partagés sur sa valeur architecturale, celle-ci constitue un volume existant qui fait partie du paysage urbain du bourg depuis des décennies.

Dans tous les cas, on n'imaginerait pas y implanter en lieu et place un volume supérieur qui risquerait de venir déséquilibrer le rapport à la longère existante à côté.

2 Réinterroger la forme du carrefour giratoire

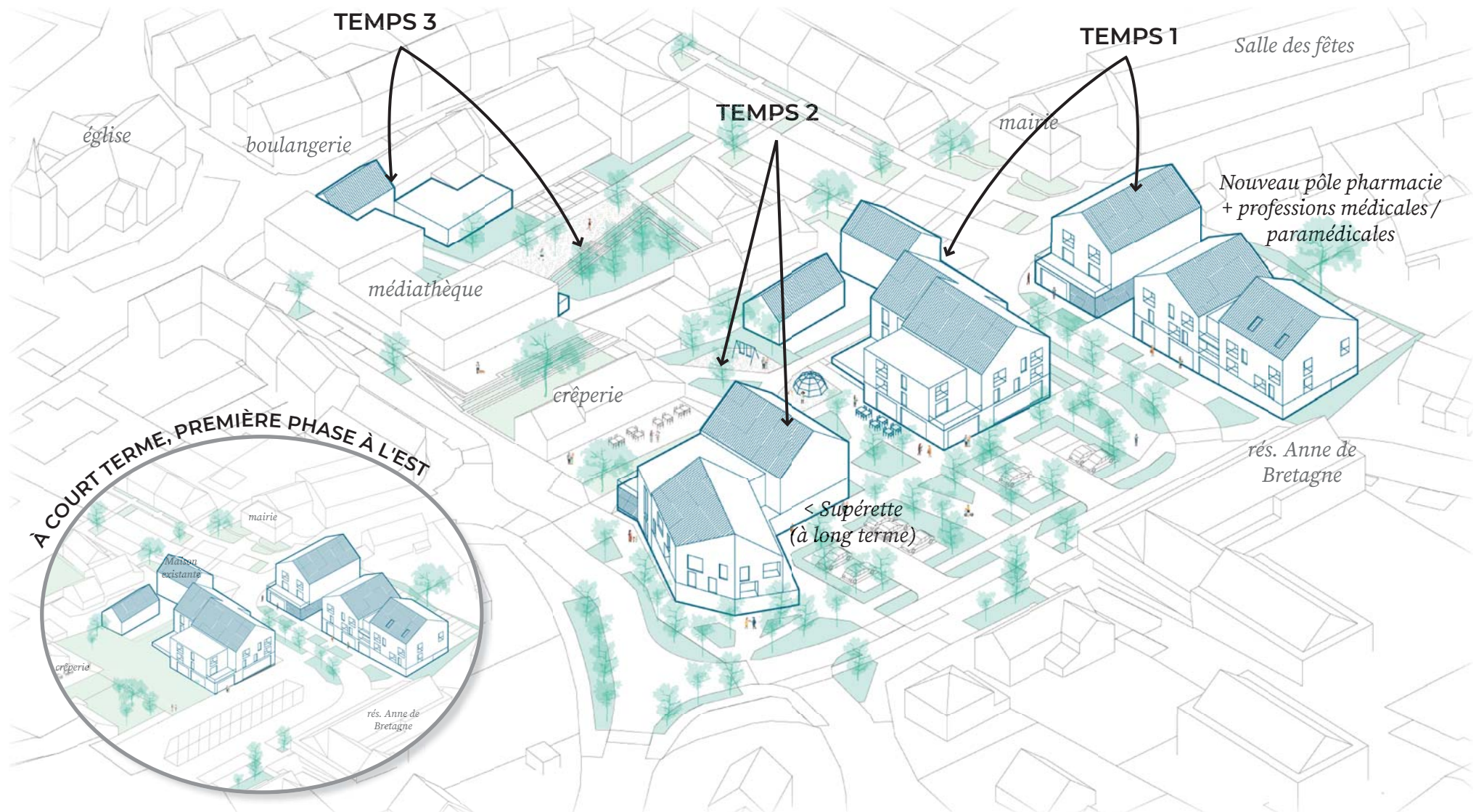


Le scénario final a retenu un réaménagement du carrefour giratoire existant. Paraissant surdimensionné par rapport à l'échelle du bourg et participant à un vocabulaire automobile, le travail sur les circulations autour de l'îlot et la mise à sens unique des rues va permettre de revoir l'aménagement au profit du confort des piétons.

MONTERBLANC

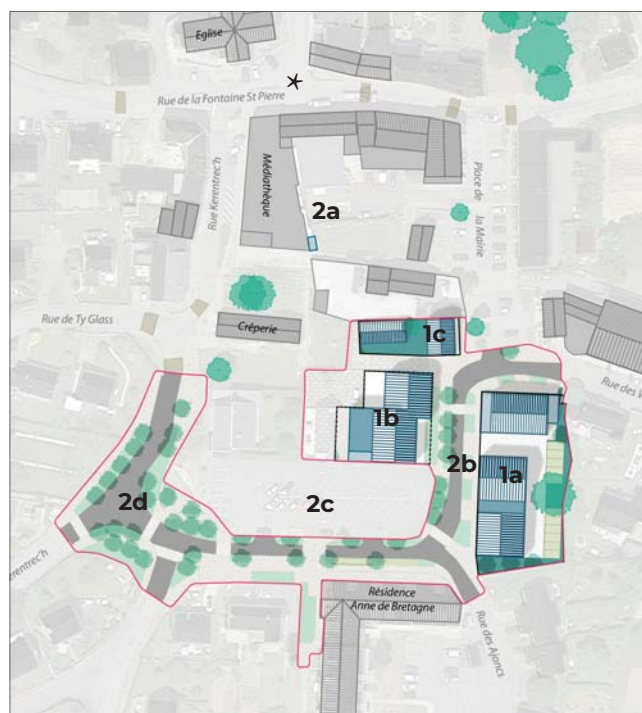
Un projet sur le temps long, en plusieurs étapes

» L'îlot en 2035



» Les étapes

à court terme



- 1- réalisation de la partie est de l'opération immobilière :**
- a. **démolition + nouvelle construction** : création des premiers locaux (pharmacie et locaux médicaux/paramédicaux) + logements aux étages
 - b. **démolition + nouvelle construction** : programme mixte (rez-de-chaussée actifs) + logements aux étages
 - c. **réhabilitation de la maison existante** en logements et densification (maison(s) en bande)

- 2- premiers réaménagements d'espaces publics :**
- a. création de toilettes publiques
 - b. réaménagement de la rive est de la place (trottoirs et plantations)
 - c. réaménagement de la rive sud de la place (trottoirs et plantations)
 - d. réaménagement du carrefour avec la rue de Kérentrec'h (suppression du giratoire)
- // dévoiement des réseaux autour de la place

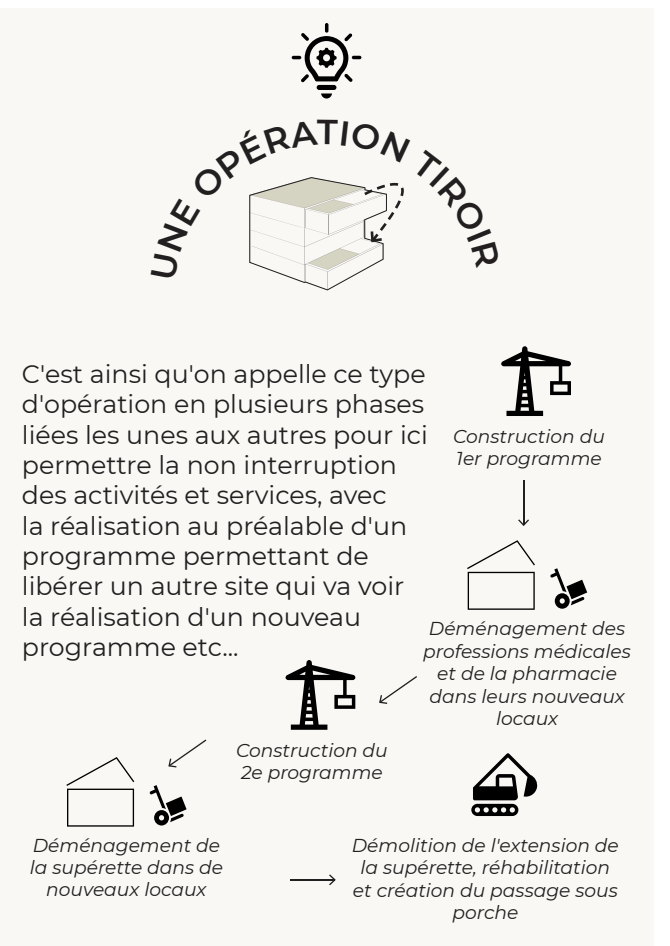
à moyen terme



- 3- réalisation de la partie ouest de l'opération immobilière :**
- . la création du local **supérette**, voire de locaux complémentaires
 - . au sein d'un opération de **logements avec parking souterrain**

- 4- poursuite des réaménagements d'espaces publics :**
- a. réaménagement de la partie place
 - b. aménagement du cœur d'îlot central crêperie / opération

à long terme



- 5- réalisation de la partie ouest de l'opération immobilière :**
- a. démolition de l'extension de la supérette
 - b. réhabilitation des logements voire extension

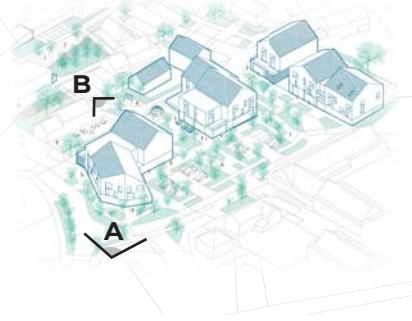
- 6- poursuite des réaménagements d'espaces publics :**
- a. réaménagement du cœur d'îlot
 - b. réaménagement de la place de la mairie

En fonction des actualités et de la disponibilité réelle du foncier, le phasage pourrait être revu.

* le réaménagement de la rue de la Fontaine St Pierre, place de l'église et nord de la rue des Vénètes pourra être réalisé de manière indépendante.

MONTERBLANC

Perspectives et ambiances recherchées



» Espaces publics

Du nord au sud de l'îlot, la traverse verte

Gradins et terrasse ombragée en coeur d'îlot à l'arrière des maisons de la rue de la Fontaine St Pierre



Aire de jeux intégrée dans le coeur d'îlot de la crêperie et des chemins piétons généreux agrémentés de plantations



Une place stationnée, végétalisée, pouvant accueillir le marché



» Nouvelles constructions

S'inspirer des teintes existantes dans le bourg : tons pierre/granit clair (béton, briques, enduits)



Max Dudler, Heidenheim



Tettwang (Allemagne), Bächle Meid

Travailler les volumes, limiter l'effet barre, s'intégrer dans le paysage de la place



Atelier Dessauvages, Grand-Champ (56)



>> la place recomposée (vue A)



>> le coeur d'îlot végétalisé (vue B)

REPÈRES EXISTANTS a/ résidence A. de Bretagne c/ rue de Kerentrech
b/ rue de Ker Hen Du d/ crêperie

» ET APRÈS ?

Sur la base de cette étude qui a permis de définir les grandes lignes du projet autour de l'îlot, **la commune va lancer une consultation** pour que des promoteurs ou bailleurs fassent des propositions.

Une fois le porteur de projet retenu, un architecte et ses équipes travailleront sur la **conception du projet lui-même**. Il faudra encore quelques mois pour préciser le projet, les plans, les façades, et **déposer un permis de construire** sur les premiers terrains. A compter du dépôt de permis de construire, **on compte généralement 2 ans avant la livraison des premiers logements**.

En parallèle, les acquisitions foncières vont se poursuivre, avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

MAÎTRISE D'OUVRAGE ET PARTENAIRES



ÉQUIPE RETENUE

