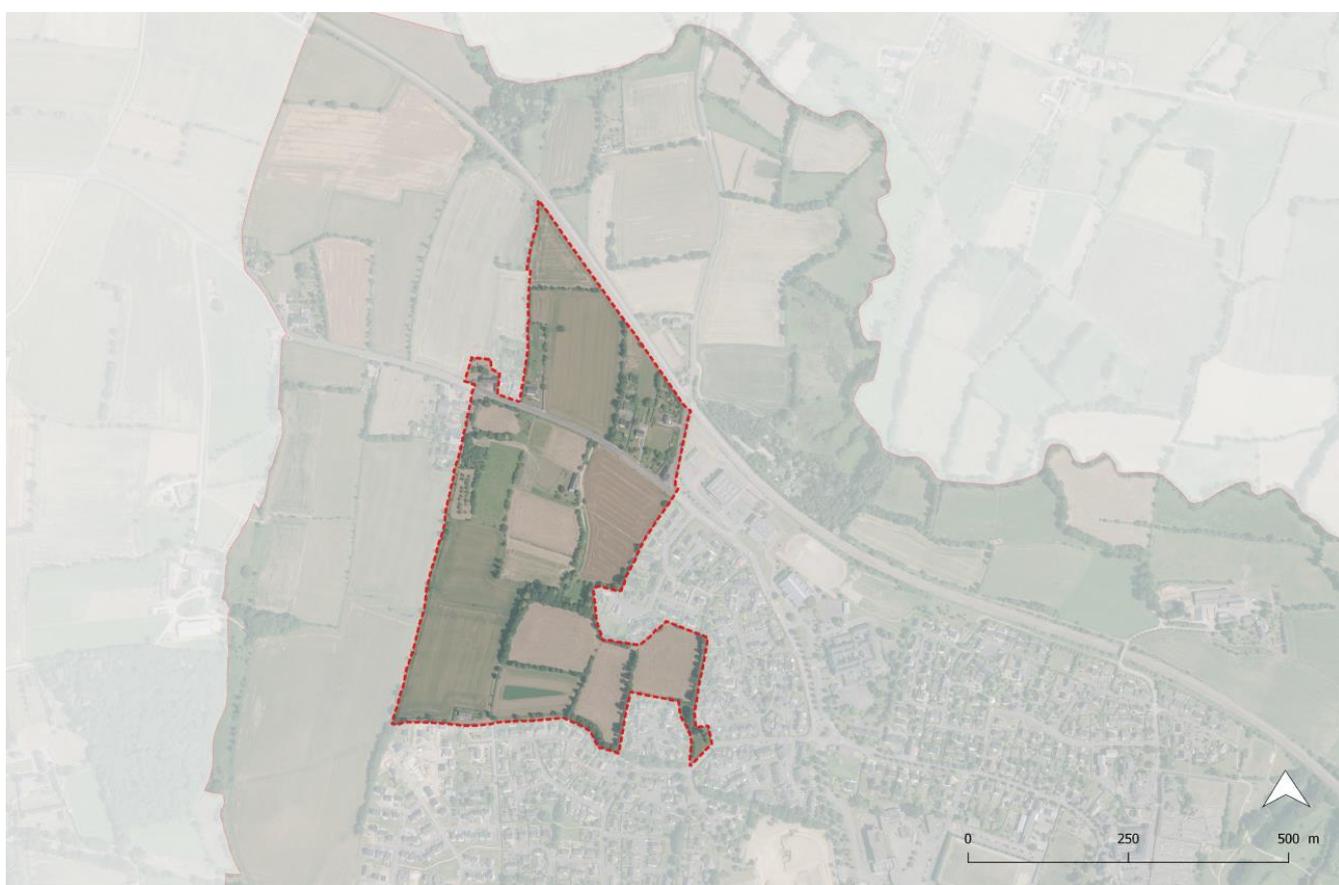


DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Secteur Bromedou



01 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIECES DU DOSSIER DE CREATION

1. Rapport de présentation
2. Plan de situation
3. Plan de délimitation des périmètres composant la zone
4. Etude d'impact
5. Régime au regard de la taxe d'aménagement
6. Pièces administratives annexes

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

Dossier de création de la ZAC	1
Rapport de présentation	5
I. Préambule	7
II. Objet et justification de l'opération	12
1. Historique du projet.....	12
2. Localisation du site du projet.....	17
3. Contexte justifiant le programme mixte	19
4. Les projets en cours sur le territoire de Montfort-sur-Meu	29
5. La cohérence avec les documents de planification du territoire.....	34
III. Etat du site et de son environnement.....	43
1. Le contexte physique et naturel	43
2. Le milieu biologique.....	56
3. Le contexte urbain et paysager	64
4. L'organisation des déplacements.....	75
5. La desserte en réseaux.....	88
6. Les risques sur la santé humaine	91
IV. Parti d'aménagement retenu - l'objet et la justification de l'opération et les raisons pour lesquels le projet a été retenu.....	Erreur ! Signet non défini. 94
1. le choix du périmètre.....	Erreur ! Signet non défini.
2. Le choix du programme de construction.....	98
3. Un plan d'aménagement qui prend en compte les contraintes du site	99
4. Insertion dans l'environnement naturel et urbain	Erreur ! Signet non défini.

I. PRÉAMBULE

La commune de Montfort-sur-Meu souhaite développer un projet de développement urbain sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée à l'ouest de son territoire, en extension urbaine. L'opération répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification, et plus particulièrement au Plan Local d'Habitat (PLH) de Montfort Communauté adopté en juillet 2007 (caduc depuis 2014), au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 décembre 2016, au Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 28 mars 2011 et au PLUi de Montfort Communauté en cours d'élaboration.

Ce projet s'inscrit dans un contexte global mixte visant à accueillir de l'habitat, des équipements publics et des infrastructures afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

1. LE CONTEXTE ET LES ATTENDUS DE LA ZAC BROMEDOU NORD

Cette étude répond aux principes définis par la Municipalité et détaillés dans la délibération du conseil municipal du 20 mars 2017, prescrivant le lancement d'études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté et définissant les modalités de concertation. Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme précisant que la création d'une ZAC fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées », plusieurs modalités de concertation ont donc été proposées :

- La mise à disposition auprès du public, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un dossier compilant l'ensemble des pièces d'études réalisées au cours des études préalables, jusqu'à la décision de créer la ZAC (documents techniques, documents de communication, ...) ;
- La mise à disposition, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses remarques et observations ;
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques lors des principales phases du processus de création de la ZAC. Les dates de réunion seront précisées préalablement par voie d'affichage en mairie et sur les supports de communication de la commune ;
- La parution régulière d'articles sur les supports de communication de la ville afin d'informer le public de l'avancement du projet ;
- La mise en ligne régulière d'informations et de supports relatifs au projet sur les supports numériques de la ville ;

Par ailleurs, par le biais de cette opération, la commune souhaite développer plusieurs enjeux tels que :

- Répondre au besoin de développement démographique conformément aux outils de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme et le PLH ;
- Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité, tant en matière de paysage, de construction ou de fonctionnement, en prenant en compte la mixité des fonctions urbaines et les déplacements ;
- Proposer une offre de logements adaptée aux enjeux : proposer une mixité de typologies de logements répondant à des publics variés et permettre l'accueil de nouvelles populations ;
- S'appuyer sur le patrimoine naturel et bâti existant en préserver les éléments paysagers du site et son identité agricole, notamment le réseau de haies bocagères, le verger et la longère présente dans le site du projet
- Favoriser une densification modulée, maîtrisée et respectueuse des contextes : développer les mixités fonctionnelles et sociales mais aussi la diversité des formes urbaines choisies ;
- Prendre en compte la présence de l'eau sur le site existant et limiter l'impact du projet en développant des techniques de gestion alternatives et en sensibilisant les usagers
- Mettre en place un projet en connexion avec le bâti existant et répondre à la demande de nouveaux équipements publics pour l'ensemble des habitants de Montfort-sur-Meu

Cette opération s'inscrit dans les objectifs du Pays de Brocéliande actés dans le "SCOT".

Le Pays de Brocéliande a défini un objectif d'accueil de 13 000 habitants d'ici 2030. Pour répondre aux attentes du SCOT (plus particulièrement celui de 2009), le PLU a défini son projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) reposant sur plusieurs grands enjeux :

- Développer et maîtriser le logement sur la commune sans limiter la croissance
- Mettre en place les conditions d'un développement équilibré s'appuyant sur l'environnement existant et sur des limites physiques fortes (trame bocagère, pentes, urbanisation existante, ...)
- Soutenir la création, l'installation d'entreprises spécialisées en développement durable et dans le domaine du tertiaire (pépinières, bureaux, ...)
- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole en les intégrant à un projet global associant l'environnement, le paysage et les besoins de développement de la ville
- Renforcer les liens entre les quartiers par la mobilité dans la ville par la mise en réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclable entre les quartiers, limiter les déplacements automobiles
- Créer de nouveaux équipements et services, anticiper les besoins d'évolutions des équipements existants et faciliter l'accessibilité pour tous
- Développer des espaces dédiés aux loisirs et rendre à la population des espaces naturels conviviaux comme la création d'aires de jeux réparties dans les quartiers, la valorisation des prairies humides.....

- Veiller et assurer une qualité dans les aménagements et l'architecture urbaine, notamment par l'intégration paysagère, l'embellissement des entrées et sorties de ville
- Préserver la ressource en eau et les espaces naturels qui y sont liés, ainsi que la trame végétale communale
- Définir et affirmer l'identité de ville-nature à Montfort

La commune a procédé aux études nécessaires afin de pouvoir se prononcer sur le bienfondé de l'opération, le choix des sites, sa faisabilité technique et son insertion dans l'environnement naturel et urbain :

- Diagnostic de territoire dans le cadre de la réalisation du PLUi – Architour - GAMA Environnement -juillet 2018
- Analyse de la consommation d'espace dans le cadre de la réalisation du PLUi – Architour - GAMA Environnement -juillet 2018
- Etude urbaine pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement – SEM Breizh – BNR Clénet Brosset – TMO – Servicad (février 2019)
- Etude d'évitement-réduction-compensation agricole préalable à l'aménagement de la ZAC de Bromedou – Commune de Montfort-sur-Meu – Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Inventaire des zones humides de la commune de Montfort-sur-Meu -DCI Environnement – août 2016
- Etude d'Impact (en cours)
- Diagnostic acoustique ACOUSTIBEL

L'ensemble de ces études permet de justifier de la création de la ZAC - Secteur Bromedou Nord à Montfort-sur-Meu.

2. LA CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable a été organisée et le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communal du 1er juillet 2019. La concertation s'est déroulée en plusieurs phases :

- La mise à disposition, en mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses remarques et observations. Ces remarques et observations pouvaient également être émises via l'adresse mail : concertationzac@montfort-sur-meu.fr
- La mise en ligne régulière d'informations sur le site internet de la commune au sein d'un espace dédié,
- Des parutions régulières d'articles sur les supports de communication de la ville (site internet, réseaux sociaux, journaux municipaux)

- D'un diagnostic en marchant le 3 février 2018. Selon un parcours défini au préalable, une sortie sur site a été organisée. Plusieurs points d'arrêts sont définis, les participants doivent décrire l'endroit, leurs impressions, les éléments à préserver et les pistes d'améliorations.
- D'un atelier de concertation sur le paysage, la biodiversité et les espaces publics organisé le 9 octobre 2018. Cet atelier de co-construction avait pour objectif de définir les usages des espaces publics, l'ambiance et le type d'espace public que souhaitait voir les habitants.
- D'un atelier de concertation sur les mobilités et l'habitat qui s'est déroulé le 18 octobre 2018. Dans cet atelier, il a été présenté les résultats du précédent atelier, les conclusions de l'étude sur le trafic automobile menée par CDVIA, les accès de la ZAC envisagés depuis la RD125. Les participants devaient caractériser les différents types de voiries pour l'ensemble des mobilités (piétonnes, cycles et automobiles) qu'ils souhaitaient voir développer, à partir des images de références. Pour l'habitat, ces derniers devaient décrire les caractéristiques selon plusieurs thématiques tels que les types d'habitat, la parcelle, l'implantation et l'orientation du bâti, le traitement des limites.
- Une réunion publique réalisée le 18 mars 2019, présentant les résultats de la concertation et les orientations du projet d'aménagement. Les habitants ont pu exprimer leurs avis sur le projet.

A la suite de ces différentes modalités de concertation, un bilan de la concertation a été réalisé. Il en ressort que l'étape de concertation préalable a fait apparaître un intérêt certain du public pour les prochaines phases du projet à l'échelle du secteur à l'étude, mais aussi à l'échelle du territoire communal, ainsi qu'une attente quant à la poursuite de la concertation au gré de la précision du programme. Les temps collectifs semblent avoir été appréciés par les participants, notamment le diagnostic en marchant et les ateliers qui ont permis aux habitants de s'exprimer et de débattre longuement sur le projet.

Deux entités ont été néanmoins observées chez les participants :

- Un groupe non opposé au projet mais en attente d'un projet de grande qualité environnementale et paysagère, qui préserve les habitants existants et qui réponde aux enjeux liés à la mobilité ;
- Un groupe fermement opposé sur le projet d'extension de la commune mais ayant contribué activement de façon constructive à la concertation.

Ainsi, la concertation a permis de renforcer la nécessité de bien prendre en compte certaines préoccupations comme la mobilité, l'environnement et la biodiversité, et le cadre de vie. Le projet d'aménagement a été adapté dans ce sens sur le périmètre d'étude de la ZAC de Bromedou Nord avec une densité moindre et mieux intégrée aux paysages par des formes urbaines cohérentes avec le bâti environnant, mais aussi avec des îlots respectant la trame verte existante et les zones humides, sources de biodiversité, et une mobilité apaisée.

3. LE CONTENU DU DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Le dossier de création de la ZAC est composé conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

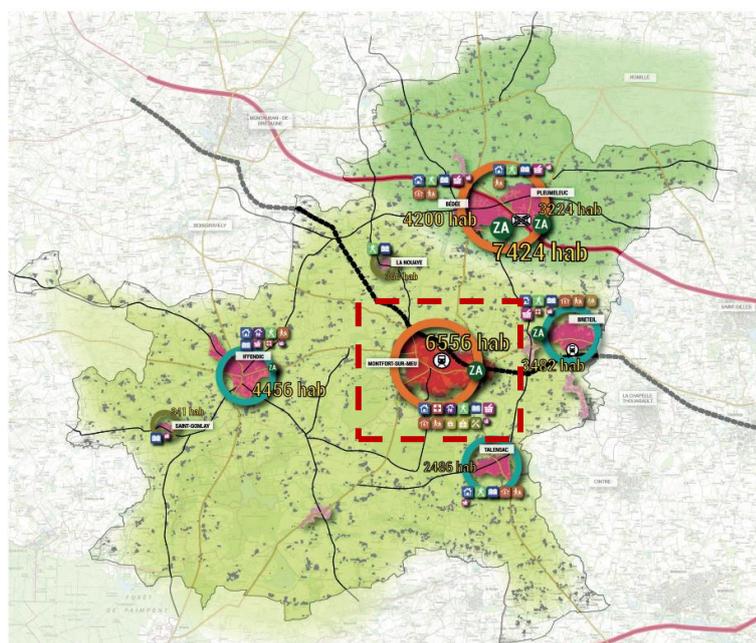
4. HISTORIQUE DU PROJET

La commune de Montfort-sur-Meu est une commune localisée dans le département d'Ille-et-Vilaine, dans l'aire urbaine de Rennes. Elle s'étend sur une superficie de 14 km². Ses communes limitrophes sont Bédée au nord, Bréteil, Talensac au sud-est et Iffendic à l'ouest. Montfort-sur-Meu est l'une des 8 communes de la communauté de communes de Montfort communauté. À plus grande échelle, la commune de Montfort-sur-Meu est comprise dans le périmètre du Pays de Brocéliande, rassemblant également les communautés de communes de Brocéliande et de Saint-Méen-Montauban.

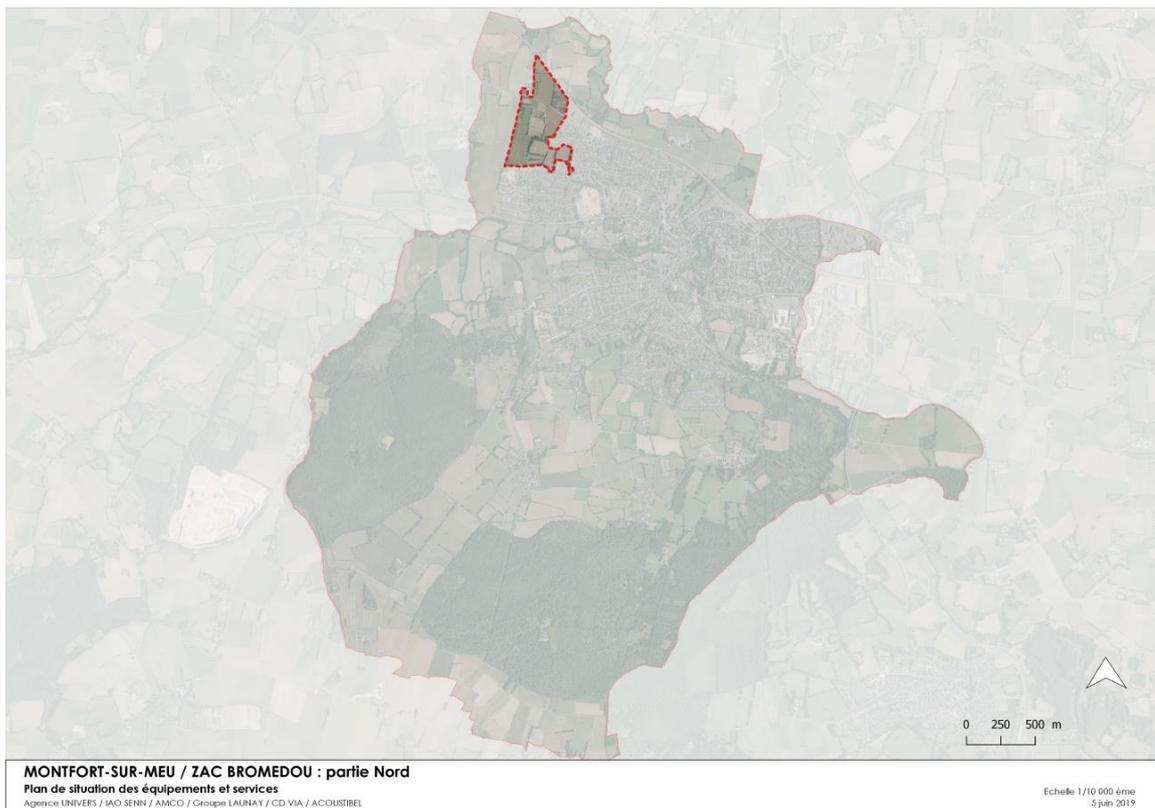
Au 1^{er} janvier 2019, la commune dénombre 6 786 habitants, en augmentation par rapport à 2015 où l'on comptait 6 556 habitants, d'après les données de l'INSEE. Montfort-sur-Meu constitue, avec le pôle Bédée-Pleumeleuc, un pôle d'équilibre principal rassemblant les principaux commerces et services de l'intercommunalité.



Territoire du Pays de Brocéliande
- source : www.pays-broceliande.com



Périmètre de la communauté de communes de Montfort Communauté
- source : montfort-communaute.com

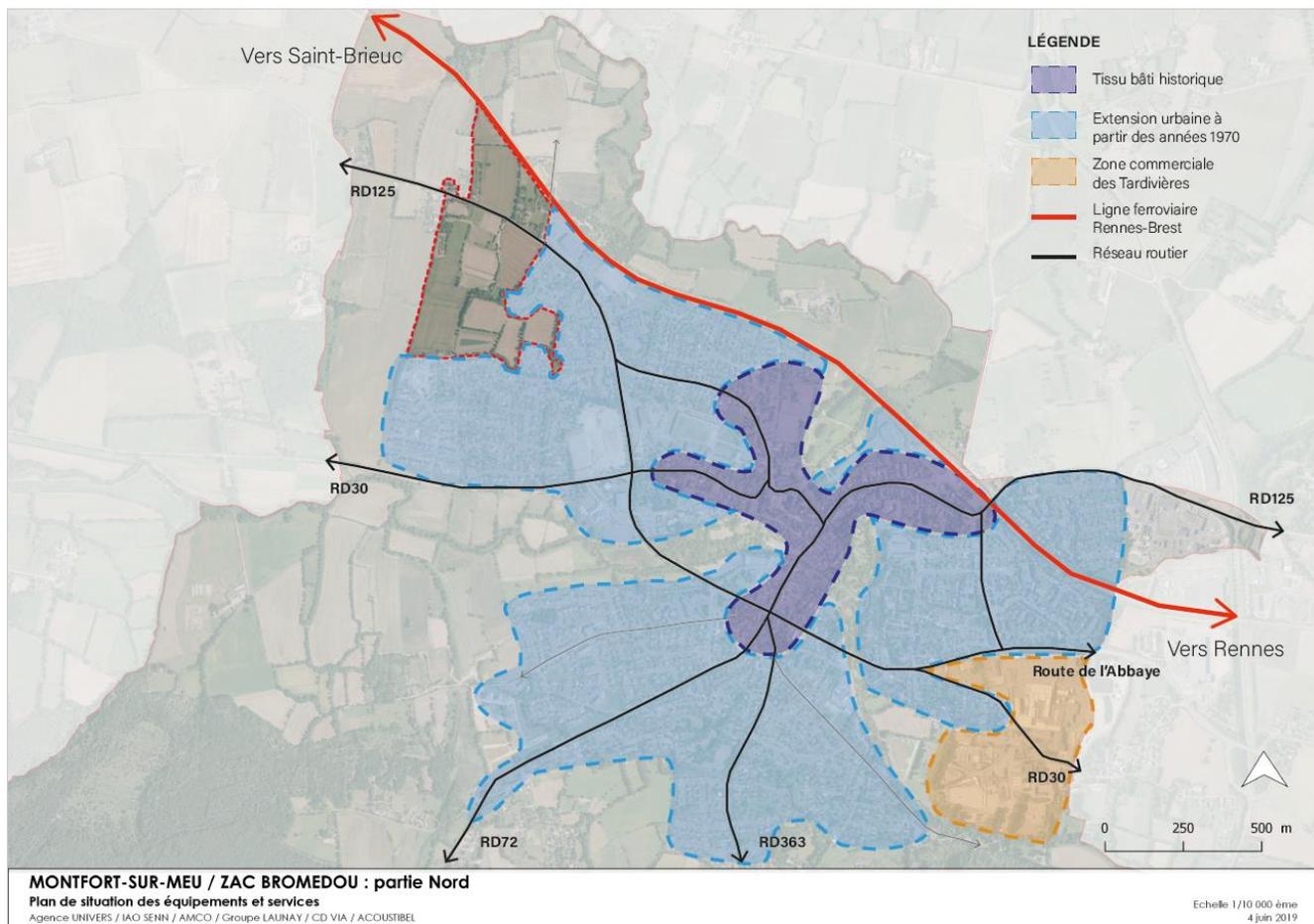


Situation de Montfort-sur-Meu
- source : UNIVERS

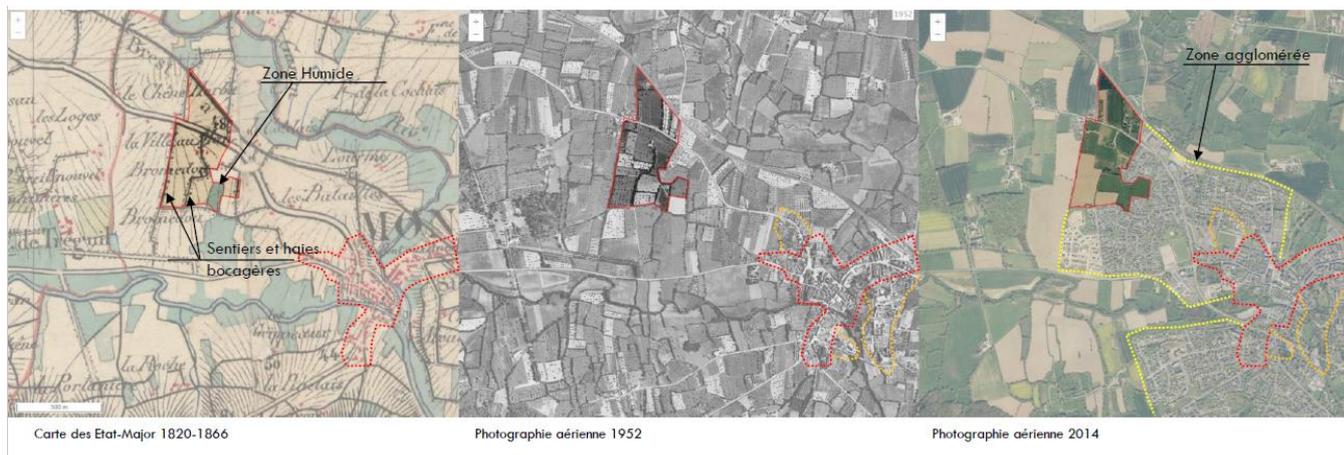
L'émergence d'un projet

La commune de Montfort-sur-Meu est une ville médiévale qui s'est développée dans la vallée du Meu, en contrebas des coteaux et des boisements. Le centre-ville de Montfort-sur-Meu est caractérisé par un noyau historique, ancienne ville close, et de ses extensions sous la forme de faubourgs. La commune a connu par la suite un développement pavillonnaire important en extension du centre historique.

Principal pôle d'équilibre intercommunal, Montfort-sur-Meu jouit d'un dynamisme en terme de démographie dû notamment à l'influence de la métropole rennaise. Lors de ces dernières années, s'est ouvert à l'urbanisation les secteurs de Bromedou partie sud (Parc de la Touchère) et du Rocher de Coulon (lotissements de Coulon Nord-est et de Coulon Sud) pour la réalisation d'environ 240 logements mixtes. Ces programmes devraient arriver à leur terme en 2019-2020. Afin de répondre aux futurs besoins de logements à Montfort-sur-Meu, la commune a souhaité s'engager dans le lancement d'études urbaines sur le site de Bromedou.



Analyse morphologique de Montfort-sur-Meu – Agence UNIVERS – 2019



Analyse du contexte historique du site de Bromedou Nord -Agence UNIVERS - 2018

Le secteur de Bromedou, d'une surface de 21,6 ha est localisé à l'ouest de la commune. Le site jouxte une zone d'équipements, composé d'équipements scolaires et sportifs, et l'entrée de ville nord depuis la route de la Nouaye. Il est également traversé par la RD125, entrée d'agglomération depuis l'ouest de la commune. Le secteur au sud de la RD125 est identifié au PLU comme zone à urbaniser (2AU), le nord du site longeant la voie ferrée est classé en zone agricole

(A). Un PLU intercommunal étant en cours de réalisation, une modification du zonage sera réalisé sur l'ensemble du secteur d'étude.

Par l'approbation du 28 mars 2011 du Plan Local d'Urbanisme de Montfort-sur-Meu, les élus ont souhaités bâtir un projet urbain sur le long terme et planifier le développement communal sur environ 15 ans. Dans ce temps, il est apparu réaliste et raisonnable la mise en œuvre d'un total de 850 logements sur l'ensemble de la commune.

La population atteindrait donc 7 500 à 7 800 habitants au terme de l'urbanisation de ces espaces, soit une croissance démographique d'environ 1,2 % par an sur une quinzaine d'années.

Lors de ces dernières années, s'est ouvert à l'urbanisation les secteurs de Bromedou partie sud (Parc de la Touchère) et du Rocher de Coulon (lotissements de Coulon Nord-est et de Coulon Sud) pour la réalisation d'environ 240 logements mixtes. Ces programmes devraient arriver à leur terme en 2019-2020.

Afin de se projeter sur les dernières années d'exécution du PLU et de garantir les objectifs qui y sont définis, il a été décidé de lancer des études de programmation et de faisabilité architecturale et urbaine sur le périmètre de Bromedou.

Il est envisagé de recourir à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) définie à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, car jusqu'à présent, la commune a laissé l'offre privée organiser l'aménagement des lotissements. Il s'avère qu'un certain nombre de projets d'urbanisation (zone 1AU) sont à l'arrêt : près de 3ha en zone urbaine à requalifier (Grand Saloir) dont le permis d'aménager est en cours d'instruction mais fait l'objet d'un blocage auprès de l'ABF actuellement, Jacques Cartier, rue du 11 juin 1944 et les Tardivières) et, par ailleurs, en extension de ville, il reste 15.4ha sur le secteur Nord de Bromedou (zone 2AU). Il convient d'accélérer la production de logements afin de répondre aux objectifs démographiques exprimés dans le PLU.

La commune ne souhaite donc plus disposer de propositions au coup par coup mais d'une vision programmée. Par ailleurs, elle ambitionne de garantir un prix de sortie cohérent avec le marché immobilier, une qualité urbaine et d'assurer les coutures avec les tissus environnants.

Pour ce faire, des enjeux ont été définis sur le secteur de Bromedou. Ces dernières doivent participer à la mise en place d'un projet urbain d'ensemble, de qualité et performant sur le plan environnemental :

- Répondre au besoin de développement démographique par la création d'environ 300 à 400 nouveaux logements sur une offre de logements diversifiée ;
- Maîtriser les coûts du foncier brut et le coût des terrains devenus constructibles ;
- Gérer les nouveaux liens quartiers-campagne en s'appuyant sur la trame paysagère existante ;

- Favoriser l'intégration urbaine des opérations ;
- Améliorer l'entrée de ville ouest sur le plan paysager, architectural et urbain en marquant une véritable entrée de ville ;
- Recoudre les territoires en reliant l'espace Nord, en partie urbanisée, à ce nouvel espace et ainsi améliorer les liens avec les tissus environnants ;
- Apporter une mixité fonctionnelle ;
- Accompagner les zones de services, sportives et éducatives ;
- Créer des espaces de convivialité, des espaces de partages de services entre habitants et espaces de travail ;
- Assurer un espace de respiration aux habitants de la Ville ;
- Favoriser les déplacements doux, les nouvelles mobilités et le partage des espaces tant à l'intérieur du nouveau quartier qu'en périphérie

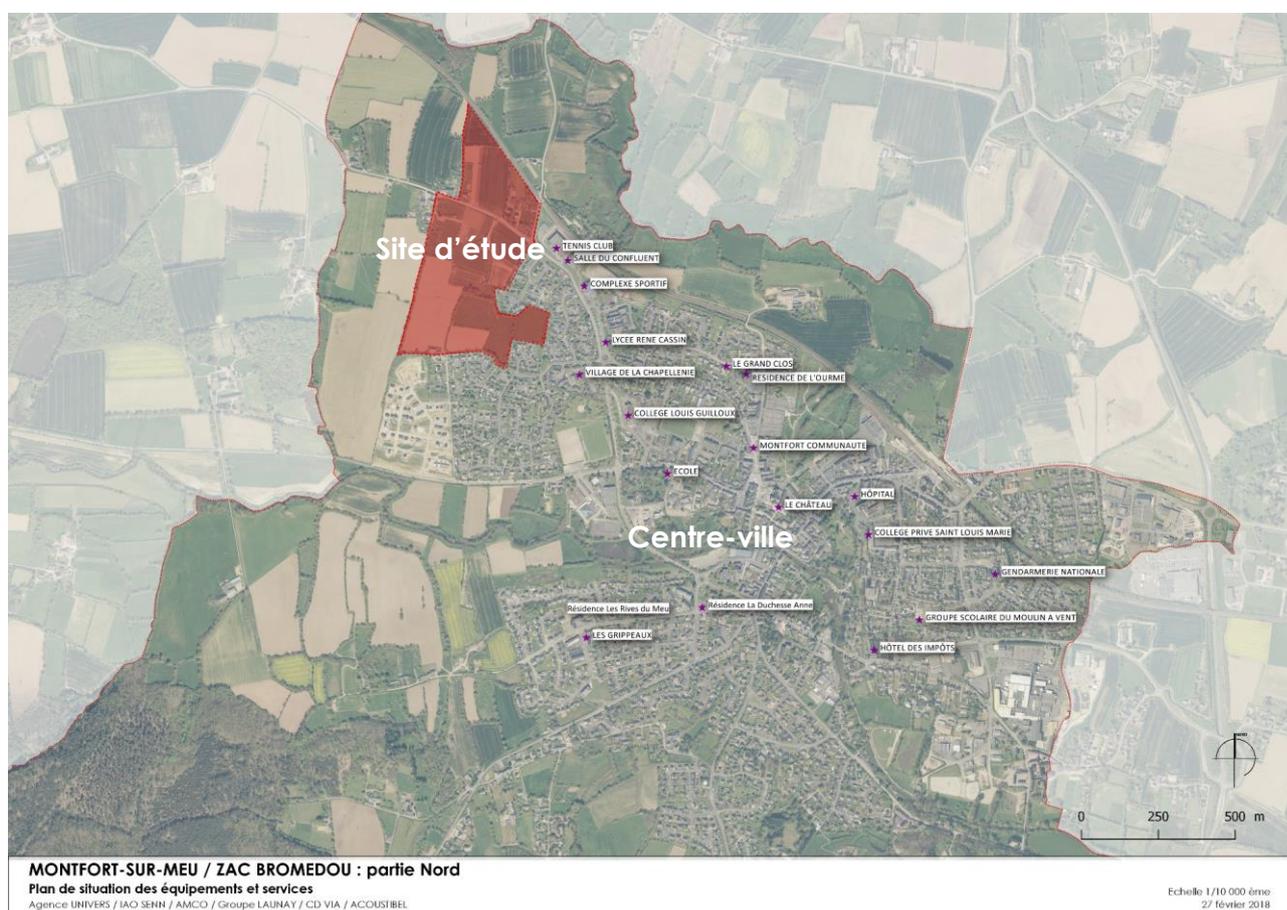
En fonction des enjeux et objectifs pris précédemment, des orientations d'aménagement ont été définies, en cohérence avec le parti d'aménagement, dont l'ambition est de développer un quartier jardiné en cohérence avec la population de Montfort-sur-Meu. Cela se traduit par :

- La préservation du verger et son extension formant une frange paysagère en limite ouest. Cet équipement forme également un espace de transition avec les espaces agricoles et l'urbanisation.
- Le marquage de l'entrée de ville par la réalisation d'un front bâti constitué de bâtis collectifs et semi-collectifs le long de la RD125
- La mise en place d'un tiers-lieu dans la longère agricole dans le secteur sud formant un lieu central, supports de différents usages, en cohérence avec le tiers-lieu déjà existant dans le centre-ville rassemblant la bibliothèque
- La création d'un espace naturel de loisirs à proximité du lycée René Cassin, du complexe sportif et de la salle municipale
- La mise en place d'habitats écologiques pour les espèces recensées sur le site en connexion avec la trame bocagère afin de développer des corridors écologiques
- La conservation de la trame bocagère existante, support du maillage piéton, et connecté au tissu bâti à proximité
- La préservation des nuisances sonores par l'installation de merlons paysagers au nord pour limiter l'impact de la voie ferrée et l'abaissement de la vitesse de la RD125 le long de l'assiette du projet
- La connexion du projet avec la gare de Montfort-sur-Meu par la mise en place d'une voie cyclable le long de la voie ferrée, amenant l'aménagement et la sécurisation de la route de la Nouaye.
- La connexion avec l'itinéraire de véloroute nouvellement créée

LOCALISATION DU SITE DU PROJET

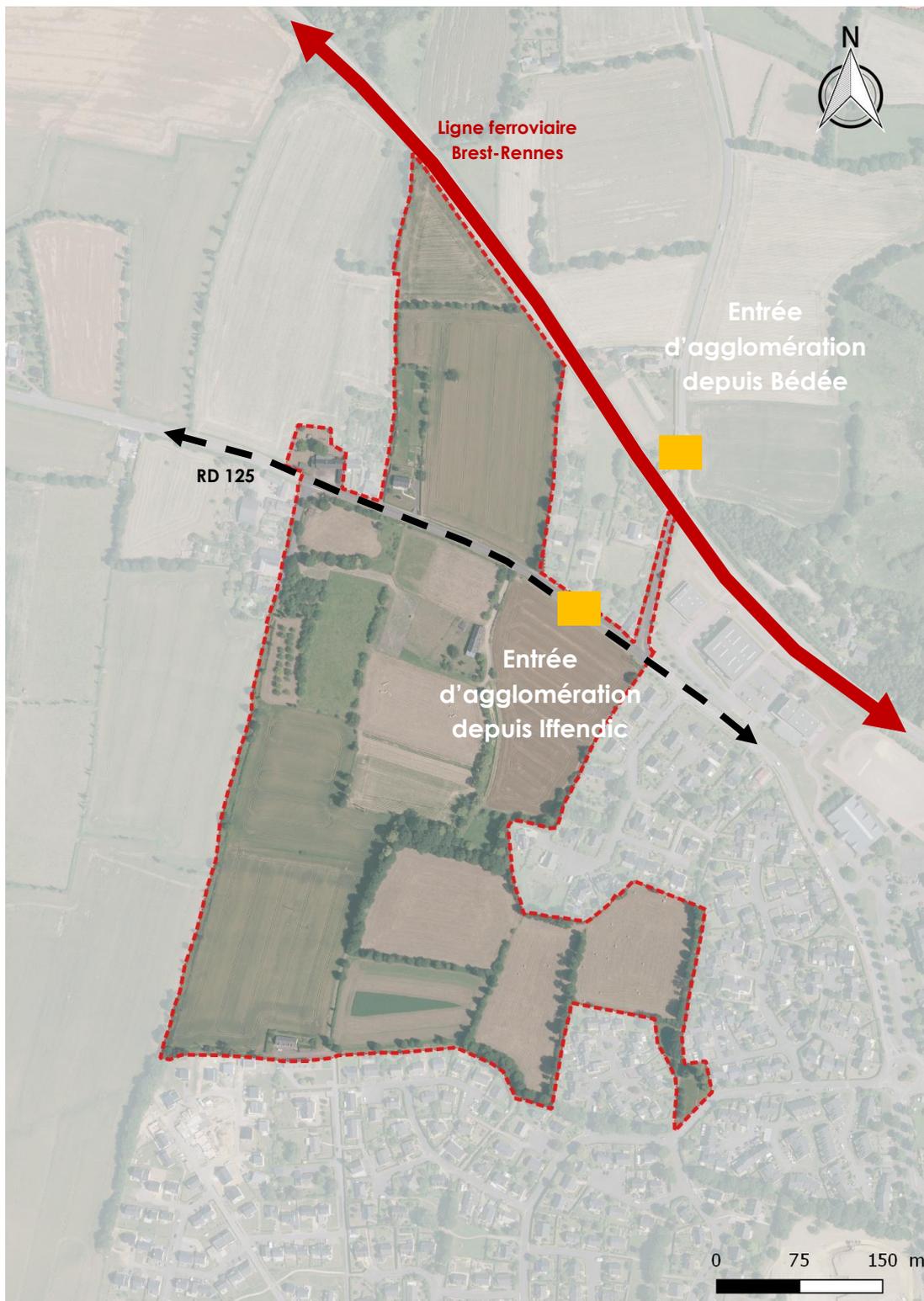
Le futur PLUi de Montfort Communauté a identifié un enjeu de croissance démographique à soutenir, se traduisant par l'accueil de plus de 1,2 % de population par an jusqu'en 2030, soit un objectif de 30 000 habitants sur le territoire intercommunal. De plus, Montfort-sur Meu a été identifié comme pôle de proximité, rassemblant donc un objectif de production de logements plus important. Afin de répondre à ces objectifs, la commune envisage de développer son urbanisation à l'ouest de l'enveloppe urbaine. Le site de Bromedou est délimité par :

- La voie ferrée au nord
- La route de la Nouaye à l'est, constituant l'entrée de ville depuis la RD 62
- La RD125, séparant le site du projet en deux secteurs et constituant l'entrée de ville ouest
- A l'ouest, des espaces naturels et agricoles, permettant le développement de vues sur le grand paysage
- Sur la frange est, un tissu d'habitat pavillonnaire



Plan de localisation de la future ZAC en fonction des équipements et services – Agence UNIVERS - 2018

Le site offre l'opportunité de développer un projet urbain global avec une densité en cohérence avec les contextes urbain et paysager. Ce dernier vient se connecter au tissu urbain déjà existant et vient renforcer la polarité de la ville de Montfort-sur-Meu.



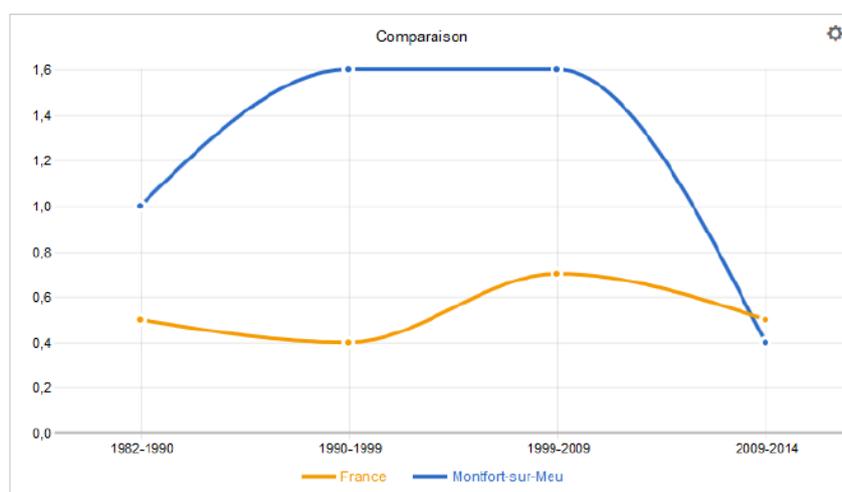
Plan de situation et périmètre d'étude de la ZAC Bromedou nord

5. CONTEXTE JUSTIFIANT LE PROGRAMME MIXTE

5.1. DÉMOGRAPHIE

La commune de Montfort-sur-Meu connaît une augmentation régulière de sa population depuis 1980. En 2015, la commune comptait 6 556 habitants pour un taux de variation de 0.3% par an entre 2010 et 2015. Ce taux est en baisse depuis 2008 jusqu'à être en deçà de l'évolution nationale. Cette baisse de la population est à croiser avec l'évolution démographique des autres communes membres de Montfort Communauté. En effet, sur la période 2009-2014, la commune de la Nouaye située à proximité de Montfort-sur-Meu enregistre une augmentation de + 13,57 % de population. Il en va de même pour Talensac (+4,04 %). Il est possible de constater un report de population sur les communes alentours. En croisant ces données avec la catégorie socio-professionnelle des habitants de Montfort, il en ressort que le niveau de ressources des ménages a évolué.

Ainsi, il est possible de supposer que le prix du foncier augmente dans la ville de Montfort-sur-Meu du fait de sa présence à proximité de la métropole Rennaise et de la forte concentration d'équipements et de services. Il convient donc de proposer dans la programmation de la ZAC des logements régulés.



Source : Insee

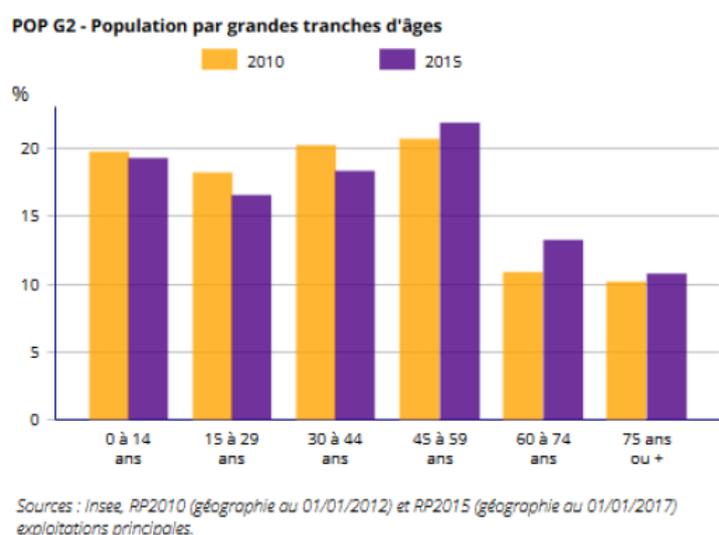
Évolution de la population – INSEE – Dossier complet 2019

Le projet de ZAC engagé par la commune de Montfort-sur-Meu participe donc à la reconcentration de la population dans le pôle principal de l'intercommunalité et l'engage dans un processus de renforcement.

Par ailleurs, il est possible de constater une baisse de la population mineure et de jeunes actifs, ainsi qu'un vieillissement de la population par rapport aux communes

alentours de Montfort Communauté. En effet, depuis 2010 on constate une diminution de la population inférieure à 45 ans, dont une diminution de 2 points des 30-44 ans. L'augmentation la plus conséquente se situe pour la population dite de "jeunes retraités" (plus de 60 ans). Cette analyse est cependant à nuancer au regard de la présence d'équipements dédiés aux personnes âgées dans la commune de Montfort-sur-Meu.

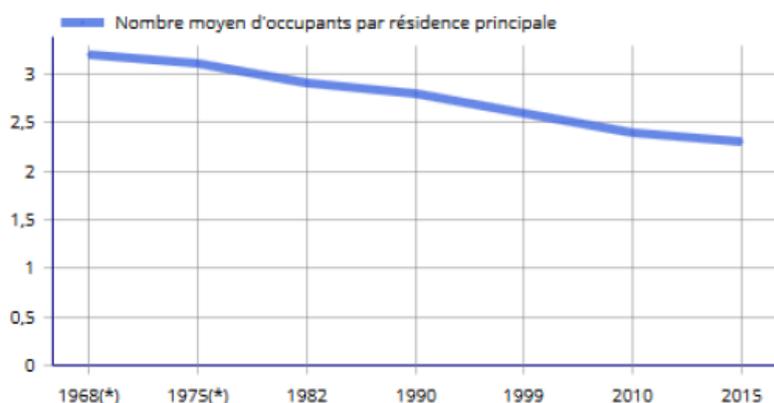
Le projet de ZAC anticipe donc cette tendance de vieillissement de la population en prévoyant des logements collectifs ou intermédiaires, ainsi qu'en proposant de l'habitat groupé et un espace en béguinage, prévoyant des surfaces de parcelles et des logements plus petits, adapté à la demande de ce type de population. En parallèle, le projet souhaite favoriser l'accueil de jeunes ménages en proposant une programmation d'habitat individuel libre répondant à la demande.



Population par grandes tranches d'âges – INSEE – Dossier complet 2019

Enfin, à Montfort-sur-Meu, le nombre des ménages est passé de 2591 à 2733 ménages entre 2010 et 2015, soit un gain de 142 ménages. Ce phénomène est lié à l'augmentation de ménages monoparentales. Le nombre moyen de personnes par ménage observé reste cependant supérieur à la moyenne départementale, confirmant le profil familial de la population. Montfort-sur-Meu présente cependant une occupation plus faible des logements avec une moyenne de 2,33 personnes par ménage en 2014, alors que la plupart des autres communes de Montfort Communauté ont un nombre supérieur à 2,6. Cette tendance permet de justifier la production de logements en bâti collectifs et intermédiaires.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Évolution de la taille des ménages - INSEE – Dossier complet 2019

L'analyse démographique met en évidence les éléments suivants :

- Une population désertant le pôle principal de proximité au profit des communes alentours
- Un vieillissement de la population,
- Une majorité de ménages inférieure à 3 personnes.

5.2. LOGEMENTS – MARCHÉ

Le parc immobilier de Montfort-sur Meu a baissé de 0,8% environ entre 2011 et 2016 :

	2016	%	2011	%
Ensemble	3 024	100,0	2 857	100,0
Résidences principales	2 779	91,9	2 655	92,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	1,7	29	1,0
Logements vacants	194	6,4	173	6,1
<i>Maisons</i>	<i>2 071</i>	<i>68,5</i>	<i>1 934</i>	<i>67,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>879</i>	<i>29,1</i>	<i>853</i>	<i>29,9</i>

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019 .

Catégories et types de logements – INSEE – Dossier complet 2019

La part des maisons individuelles reste majoritaire dans la commune. Il est possible de constater une légère diminution de la production d'appartements par rapport aux maisons individuelles. Ainsi, en 2011, la commune dénombrait 67,7 % de maisons individuelles et 29,9 % d'appartements. En 2016, la part des appartements ont

baissés, atteignant 29,1 % par rapport aux maisons individuelles représentant 68,5 %. Cette tendance nous démontre qu'il faut accélérer la production d'appartements selon différentes typologies de bâtis comme le bâti intermédiaire et collectif.

Par ailleurs, la part des résidences secondaires et logements occasionnels augmente atteignant 1,7% en 2016 par rapport à 2011, ce qui démontre le dynamisme de la commune et l'attractivité du cadre de vie de Montfort-sur-Meu.

	2016	%	2011	%
Ensemble	2 779	100,0	2 655	100,0
1 pièce	108	3,9	111	4,2
2 pièces	325	11,7	323	12,1
3 pièces	411	14,8	394	14,8
4 pièces	456	16,4	483	18,2
5 pièces ou plus	1 479	53,2	1 344	50,6

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Résidences principales selon le nombre de pièces – INSEE – Dossier complet 2019

La commune de Montfort-sur-Meu comporte une typologie de logements variés. Néanmoins, il est possible de constater une évolution de la typologie des logements reflétant l'évolution des modes d'habiter. En effet, les logements de 5 pièces et plus sont en augmentation. En 2011, ils représentaient 50,6 % du parc de logement de Montfort-sur-Meu, en 2016, ils représentent 53,2%. Cette évolution peut être expliquée par le fait que l'on dénombre de plus en plus de familles recomposées, recherchant une typologie de logements plus grands. Ainsi, on dénombre un nombre moyen de 5,4 pièces pour les maisons individuelles et un nombre moyen de 2,7 pièces pour un appartement.

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 839	100,0	1 804	100,0
Couples avec enfant(s)	813	44,2	844	46,8
Familles monoparentales	238	12,9	167	9,3
Hommes seuls avec enfant(s)	40	2,2	28	1,5
Femmes seules avec enfant(s)	198	10,8	139	7,7
Couples sans enfant	788	42,9	792	43,9

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2019.

Composition des familles - INSEE – Dossier complet 2019

En croisant ces données avec la composition des familles entre 2011 et 2016, il est possible de constater une augmentation des familles monoparentales (+3,6%) au profit des couples avec enfants (- 2,6 %) et sans enfants (-1%). L'opération de ZAC Bromedou doit donc répondre à ces changements de modes de vie en réduisant la taille des logements et en diversifiant leurs typologies.

Période de dépôt du permis de construire	2009-2011	Période 2009-2011 en pourcentage	2012-2014	Période 2012-2014 en pourcentage	2015-2017	Période 2015-2017 en pourcentage	TOTAL	TOTAL en pourcentage
Logement individuel	73	62%	69	72%	56	64%	198	66%
Collectif privé	24	21%	0	0%	0	0%	24	8%
Locatif social	20	17%	13	14%	31	36%	64	21%
Accession aidée	0	0%	14	15%	0	0%	14	5%
TOTAL	117	100%	96	100%	87	100%	300	100%

Évolution des permis de construire réalisés ou en cours de réalisation de 2009 à 2017 – UNIVERS – Ville de Montfort-sur-Meu

La production de logement de Montfort-sur-Meu depuis 2009 est majoritairement marqué par une typologie de maisons individuelles (66% de permis de construire déposés) en cohérence avec la demande des ménages sur ce type de commune localisée en deuxième couronne de la métropole Rennaise. De plus, sur la période 2009-2011, la commune a produit 21 % de logements locatifs sociaux, répondant ainsi aux objectifs de la loi SRU de production de 20 % de logements sociaux à créer à l'échéance 2025.

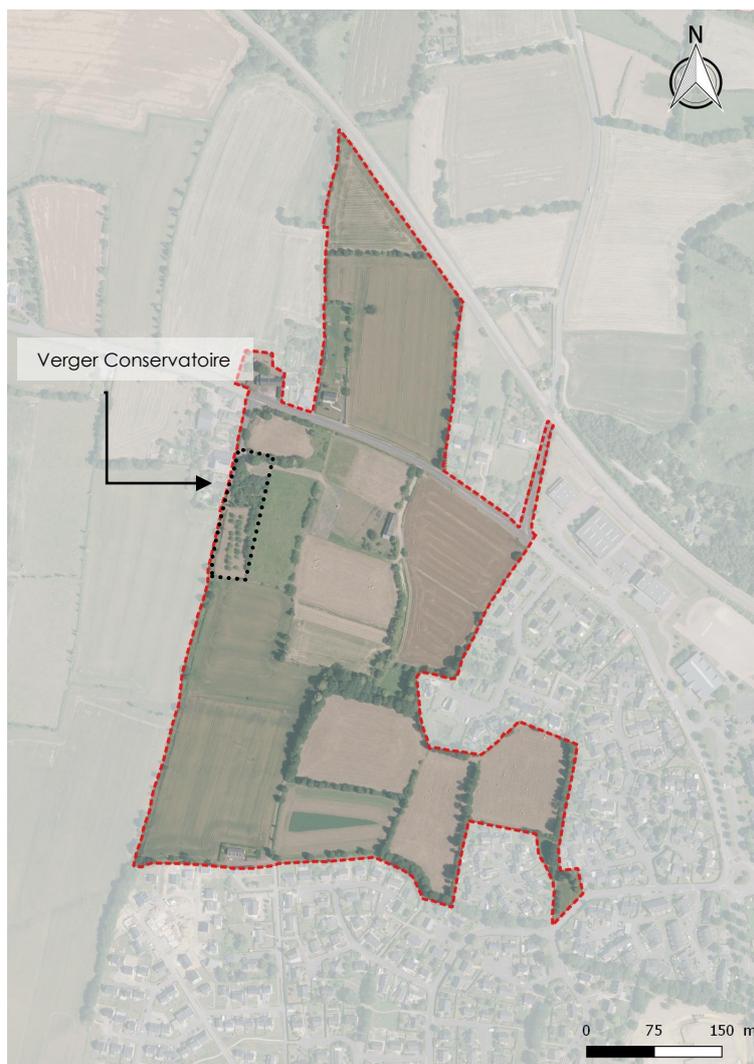
Néanmoins, il convient de prévoir une offre en logements intermédiaires et collectifs afin de répondre à la demande grandissante de petits logements (T1 au T3) des ménages. La ZAC Bromedou doit donc prévoir une mixité de typologies de logements, tout en répondant à la demande des ménages de logements individuels.

L'analyse du marché met en évidence les éléments suivants :

- Une baisse de l'offre en logements construits dans la commune,
- Une offre en logement social atteignant les objectifs de la loi SRU, mais pas ceux de l'ex-PLH de Montfort Communauté qui s'élevaient à 30 %
- Une majorité de logements de grandes tailles qui ne correspond pas à la structure des ménages actuels
- Un développement d'habitats collectifs et intermédiaires à entreprendre pour répondre à la structure des ménages plus réduits

5.3. EQUIPEMENTS ET SERVICES

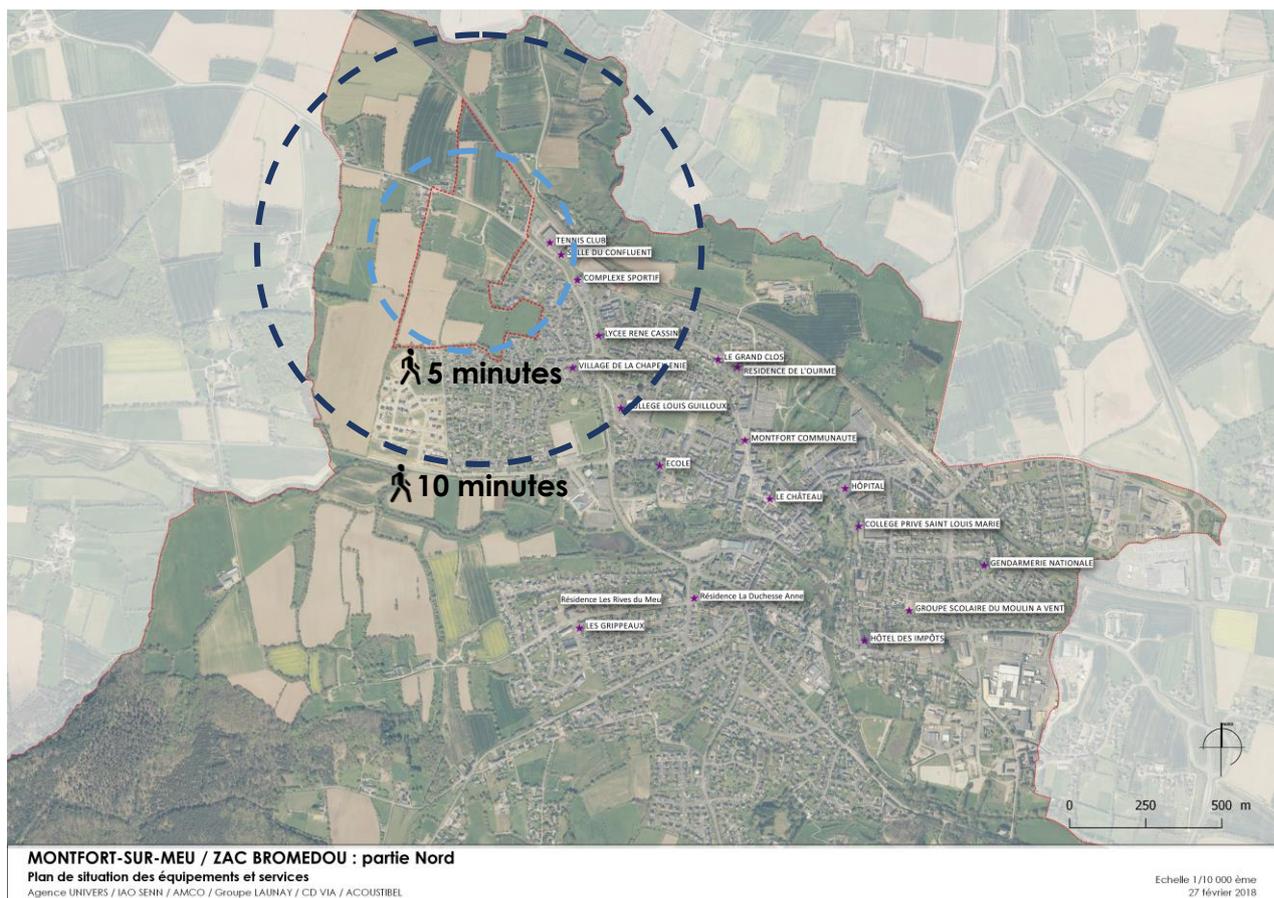
Le site ne comporte pas d'équipements. Néanmoins, la frange ouest du site d'étude est marquée par la présence d'un verger entretenu par la ferme du hameau « La Ville au Manoir » jouxtant le verger.



Plan de localisation du verger conservatoire dans le périmètre de ZAC - UNIVERS

Plusieurs équipements sont présents à proximité du site d'étude de la ZAC Bromedou. À moins de 5 minutes à pied du site d'étude, des cours de tennis couverts, ainsi qu'un complexe sportif et une salle municipale de spectacles et d'évènements sont présents.

Le piéton a également accès à moins de 10 minutes au lycée René Cassin et au collège Louis Guilloux. La ZAC doit donc développer des continuités piétonnes vers ces équipements afin de favoriser les déplacements piétons et cyclistes.



Temps parcouru par un piéton depuis la ZAC Bromedou en 5 minutes et en 10 minutes - UNIVERS

5.4. COMMERCES

Le secteur ne dispose pas de commerces, du fait de sa présence en extension urbaine sur la frange ouest de la commune de Montfort-sur-Meu.

L'ensemble des commerces se concentrent dans le centre-ville de Montfort-sur-Meu et sur la frange est de la commune. Néanmoins, il est prévu la réalisation de connexions piétonnes et cycles vers ces zones de chalandises.

LES ACTIVITES AGRICOLES EXISTANTES



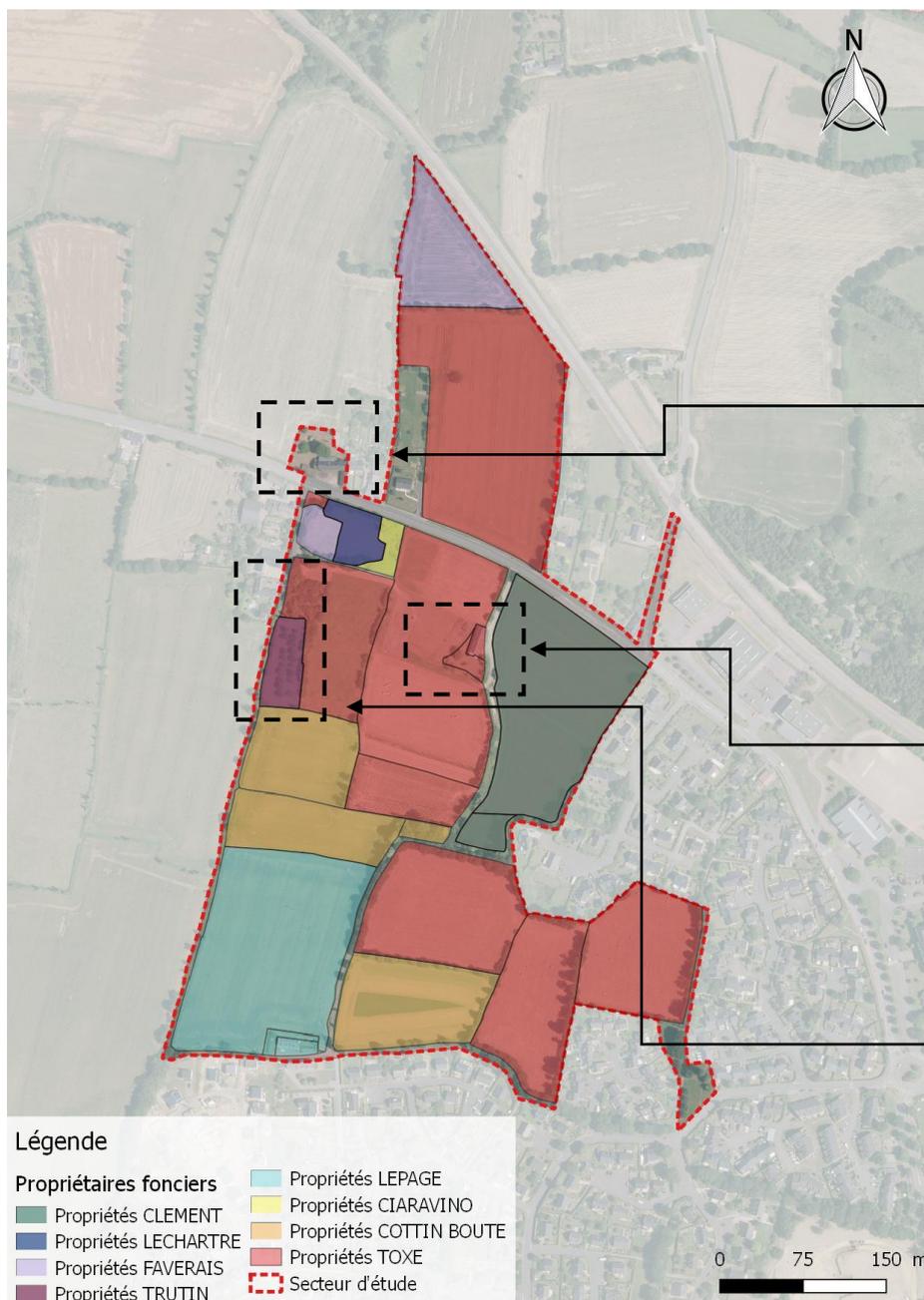
Carte Register parcellaire graphique – Géoportail - (RGP) 2016

Le périmètre d'étude, situé en extension urbaine, est majoritairement composée de terres agricoles. Ces dernières sont principalement cultivées (maïs, blé, orge) ou sont occupées par des prairies.

Deux anciennes longères agricoles sont prises en compte dans le périmètre de la ZAC. Elles sont cependant inoccupées. La première, présente le long de la RD125, ne fait l'objet d'aucune utilisation. La seconde, présente dans le secteur sud du périmètre a une vocation de stockage. Ainsi, aucun siège d'exploitation n'est présent sur le site.

Une étude d'évitement-réduction-compensation agricole préalable à l'aménagement de la ZAC Bromedou est en cours. Elle est réalisée par la Chambre d'Agriculture.

Un premier diagnostic du site a permis le recensement des différents propriétaires foncier dans le périmètre d'étude, présent sur la carte ci-dessous. Par ailleurs, la SAFER a été missionné par la commune afin de rencontrer les propriétaires et exploitants pour recueillir leurs avis sur l'emprise du projet. Pour les propriétaires, il en est ressorti, qu'à l'exception de l'indivision Toxé, l'ensemble des propriétaires sont vendeurs et attendent une proposition chiffrée. Pour les exploitants, à l'exception de Mr Fabien Toxé, tous les locataires sont favorables à laisser le foncier pour le développement d'un projet urbain.



Localisation des propriétaires fonciers sur le périmètre de la ZAC Bromedou – UNIVERS – données issues du diagnostic de la SAFER Bretagne



Longère sans usage



Longère à destination de stockage



Verger conservatoire

De plus, le site du projet comporte un verger entretenu par l'agriculteur jouxtant le verger. Cet espace étant fortement approprié par les habitants de la commune et cet exploitant, il convient de préserver cet espace et de le valoriser dans la ZAC. De même, ce verger participe à la conservation de l'identité du lieu et peut constituer une vraie plus-value dans le projet.

Conclusion :

Le contexte socio-démographique de la commune est marqué par une baisse de la population active, un vieillissement de la population, se traduisant par une offre de moins en moins adaptée aux besoins. La production de logements sociaux ces dernières années a permis à la commune d'atteindre les objectifs de la loi SRU, néanmoins, il convient de prolonger cette dynamique.

Le projet de la ZAC va donc contribuer à améliorer cette situation, notamment en remettant sur le marché une offre en logements collectifs et des lots de plus petites tailles destinés aux maisons individuelles. Le projet prévoit également une offre diversifiée avec une part dédiée aux logements sociaux et un espace en béguinage destiné à un public plus âgé.

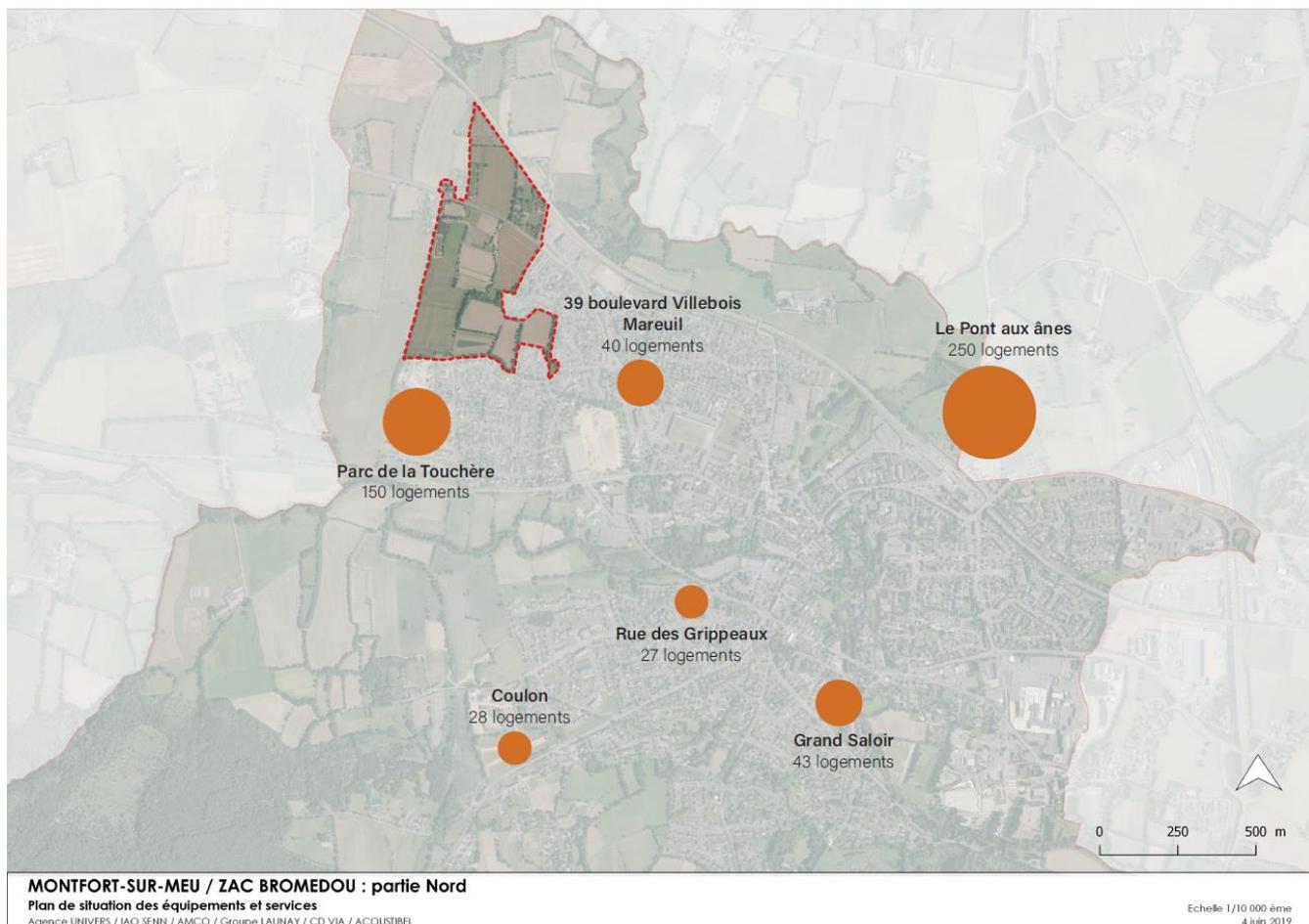
L'offre en commerces, services et équipement est implanté de manière éparse dans l'agglomération de Montfort-sur-Meu, permettant aux futurs habitants de la ZAC de se localiser à moins de 5 et 10 minutes de certains équipements scolaires et sportifs. Il est nécessaire de conserver un pôle commercial et de services en centre-ville, aucuns projets de surfaces commerciales ne sera donc engagé.

D'autre part, du fait du caractère agricole du site et de la présence d'un verger sur le site d'étude, il pourrait être intéressant d'implanter un projet d'agriculture urbaine et un point relais en circuit court bénéficiant à l'ensemble des habitants de Montfort-sur-Meu. Cette activité permettrait une ouverture du quartier sur l'ensemble de la commune. Cependant, cet élément de programmation est en réflexion.

Il importe cependant que ce projet de ZAC situé en extension urbaine sur la frange ouest se connecte au tissu urbain existant, et notamment au tissu pavillonnaire jouxtant le site et aux équipements par le développement de cheminements piétons et cycles.

6. LES PROJETS EN COURS SUR LE TERRITOIRE DE MONTFORT-SUR-MEU

Plusieurs projets de développement ou de renouvellement urbain ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. La carte ci-dessous intègre les opérations réalisées ainsi que les projets en phase d'étude et en cours d'achèvement.



Localisation des projets en cours – UNIVERS – données issues de la municipalité de Montfort-sur-Meu

6.1. LE PARC DE LA TOUCHÈRE

L'opération du Parc de la Touchère s'étend sur un périmètre de 7 ha, elle comporte 133 logements dont 21 en collectifs, 14 en logements intermédiaires et 98 en lots individuels. La commercialisation a débuté en 2011, les travaux ont été clôturés en juin 2019. Il est à noter que cette opération est localisée sur la frange sud du périmètre d'étude de la ZAC Bromedou nord.



Plan de composition de l'opération Parc de la Touchère et photos après réalisation des travaux –
UNIVERS

6.2. LOTISSEMENT COULON

Le lotissement Coulon rassemble 80 lots individuels d'une surface de 250 m² à 600 m², ainsi qu'un bâti collectif comprenant 29 logements. En cours de commercialisation, ce lotissement répondra donc à la demande de logements des personnes lorsque la ZAC Bromedou Nord entrera en phase de maîtrise d'œuvre.



Plan de composition de l'opération Coulon – Groupe LAUNAY

6.3. LE GRAND SALOIR

Une étude urbaine a été lancée sur le site du Grand Saloir, localisée à proximité du centre-ville de Montfort-sur-Meu. Le site est aujourd'hui occupé par une industrie agroalimentaire et une entreprise de travaux publics qui seront réimplantés prochainement dans d'autres secteurs. Un second site a été repéré, il s'agit d'une friche comportant un bâti ancien à requalifier. Aujourd'hui, seul le site de l'ancien Grand Saloir fait l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction. Ce programme comportera 23 lots libres et un collectif à vocation sociale de 28 logements.

Par ailleurs, plusieurs opérations d'aménagement sont arrêtées.

La commune de Montfort-sur-Meu a lancé en 2018 un schéma directeur d'aménagement à l'échelle du centre-ville. Il en est ressorti des potentiels fonciers et du bâti mutable à moyen terme à densifier. Cependant, la temporalité de la mise en œuvre de ces opérations entre dans une phase plus longue, ne permettant pas de répondre à la demande de logements à moyen terme.

7. LA COHÉRENCE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DU TERRITOIRE

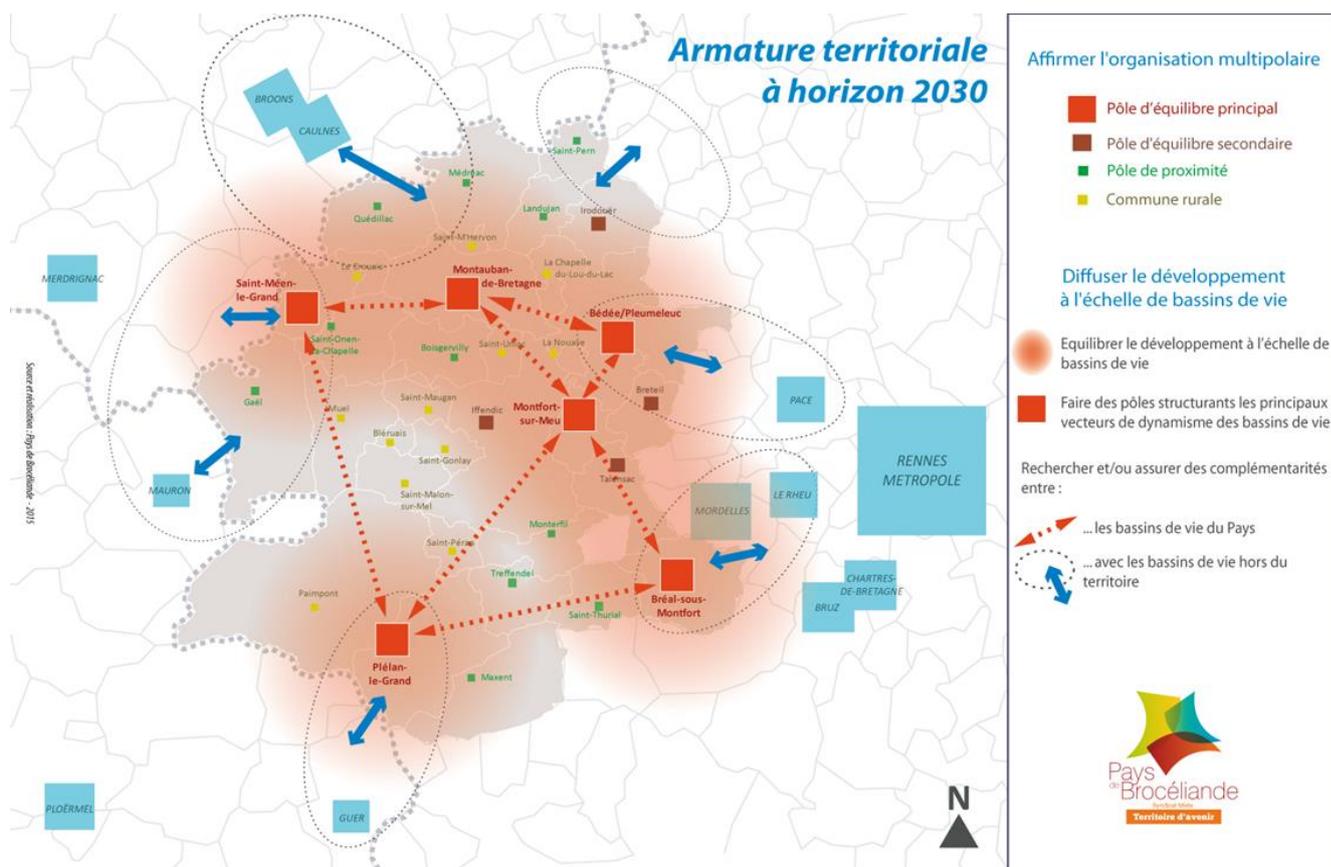
7.1. SCoT

Le syndicat mixte du Pays de Brocéliande comprend 34 communes réparties sur trois communautés de communes (Montfort communauté, communauté de communes de Brocéliande, communauté de communes de Saint-Méen Montauban). L'organisme comprend 65 977 habitants sur une superficie de 849 km². Ses compétences sont notamment l'élaboration, l'approbation, la mise en oeuvre, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale.

Après l'approbation du SCoT du Pays de Brocéliande le 8 décembre 2009, les élus du Conseil syndical du Syndicat mixte ont décidé d'engager une révision le 18 février 2014. Par cet engagement, les objectifs étaient :

- D'adapter le SCoT aux évolutions territoriales par la modification et réduction du périmètre du Pays de Brocéliande
- Se conformer aux lois d'Engagement National pour l'Environnement dites « Grenelle de l'environnement » et à la loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite « ALUR »
- Approfondir et intégrer au SCoT les études sur l'aménagement commercial, les réflexions sur l'organisation spatiale et l'armature territoriale, les démarches et projets de territoire
- Prendre en compte les documents de rang supérieur avec lesquels le SCoT doit être compatible ou doit prendre en compte.

Le SCoT actuellement en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2017.



Armature territoriale à l'horizon 2030 – SCOT Pays de Brocéliande

A l'échelle de son territoire, le Syndicat Mixte a défini un projet de territoire à l'horizon 2030, qui s'est traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il définit Montfort-sur-Meu comme pôle d'équilibre principal. La commune doit donc être vecteur de dynamisme à l'échelle du bassin de vie. Des complémentarités entre les bassins de vie de Montfort-sur-Meu, Montauban de Bretagne, Bréal-sous-Montfort et Bédée-Pleumeleuc doivent être réalisés.

Un enjeu d'ancrage de l'attractivité résidentielle et d'accueil de nouvelles populations a été définie dans le SCOT avec plusieurs objectifs :

- Soutenir et accompagner la croissance démographique
- Diversifier le parc de logements neufs en augmentant la part des logements individuels groupés et collectifs
- Accentuer l'offre en logements abordables
- Développer une offre alternative de logements adaptés dans les bourgs, à proximité des commerces et services de proximité
- Répondre aux besoins de publics spécifiques

Avec ces objectifs, le SCOT entend anticiper les besoins liés à l'évolution du profil de la population du Pays, notamment les tendances de vieillissement de la population, de développement de familles monoparentales et de mobilité des jeunes actifs. Le SCOT prévoit également le développement de logements abordables. Pour les pôles d'équilibres principaux, l'objectif à atteindre est de 20% et plus par an. La réalisation de logements abordables neufs est axée sur les projets en cœur de ville

en partenariat avec l'EPF Bretagne. Cet objectif a été traduit à l'échelle intercommunale dans le PLH (document caduc depuis 2014).

De plus, le Syndicat Mixte prescrit la diversification des tailles et des typologies de logements afin d'assurer l'accueil de populations et de répondre à ses besoins, tout en développant une offre de logements privilégiant la localisation à proximité des services et équipements afin de répondre au phénomène de vieillissement de la population.

Les prévisions du Syndicat Mixte prévoient l'accueil de 13 000 habitants supplémentaires. Des objectifs de production de logements annuels ont donc été définis. Pour Montfort Communauté, le SCOT envisage la création de 3750 logements d'ici 2030, soit la production de 250 logements/an dont 75 pour maintenir la population actuelle et traiter la vacance, ce qui nécessite 160 ha.

Le projet de la ZAC de Bromedou répond donc à l'ambition du SCOT d'accueil de nouvelle population, ce qui se justifie également par l'identification de Montfort-sur-Meu comme pôle d'équilibre principal.

A une échelle moindre, le SCOT a défini la notion de densité afin d'optimiser l'espace et la consommation foncière de chaque commune. Pour les projets en extension urbaine, la densité minimale par opération pour un pôle d'équilibre principal doit atteindre 25 logements/ha.

Le projet de la ZAC de Bromedou prévoit une densité de 25 logements/ha sur une surface opérationnelle de 14,1 ha, répondant ainsi aux objectifs du SCOT.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bromedou peut se justifier par le fait que les disponibilités dans l'agglomération de Montfort-sur-Meu sont insuffisantes pour assurer les besoins de développement et que plusieurs projets d'aménagement urbains sont à l'arrêt, notamment en renouvellement urbain.

La faisabilité opérationnelle rend complexe les projets d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine. En effet, lors de ces dernières années, s'est ouvert à l'urbanisation les secteurs de Bromedou partie sud (Parc de la Touchère) et du Rocher de Coulon (lotissements de Coulon Nord-est et de Coulon Sud) pour la réalisation d'environ 240 logements mixtes. Ces programmes devraient arriver à leur terme en 2019-2020.

De plus, jusqu'à présent, la commune a laissé l'offre privée organiser l'aménagement des lotissements. Il s'avère qu'un certain nombre de projets d'urbanisation (zone 1AU) sont à l'arrêt : près de 3ha en zone urbaine à requalifier, (Jacques Cartier, rue du 11 juin 1944 et les Tardivières) et, par ailleurs, en extension de ville, il reste 15.4ha sur le secteur Nord de la ZAC Bromedou (zone 2AU). Il convient d'accélérer la production de logements afin de répondre aux évolutions

démographiques estimées et de répondre aux objectifs démographiques exprimés dans le SCOT. Le projet d'urbanisation de Bromedou Nord vient donc répondre à ces problématiques tout en offrant à la commune de maîtriser l'urbanisation sur son territoire, d'anticiper ses besoins en équipements et soutenir l'agriculture sur son territoire.

7.2. PLH DE MONTFORT COMMUNAUTÉ

Le PLH a été approuvé en juillet 2007 et regroupe les 8 communes formant l'intercommunalité de Montfort Communauté. Ce dernier étant caduc depuis 2014, un PLUi à l'échelle de Montfort Communauté, intégrant un PLH est en cours d'élaboration.

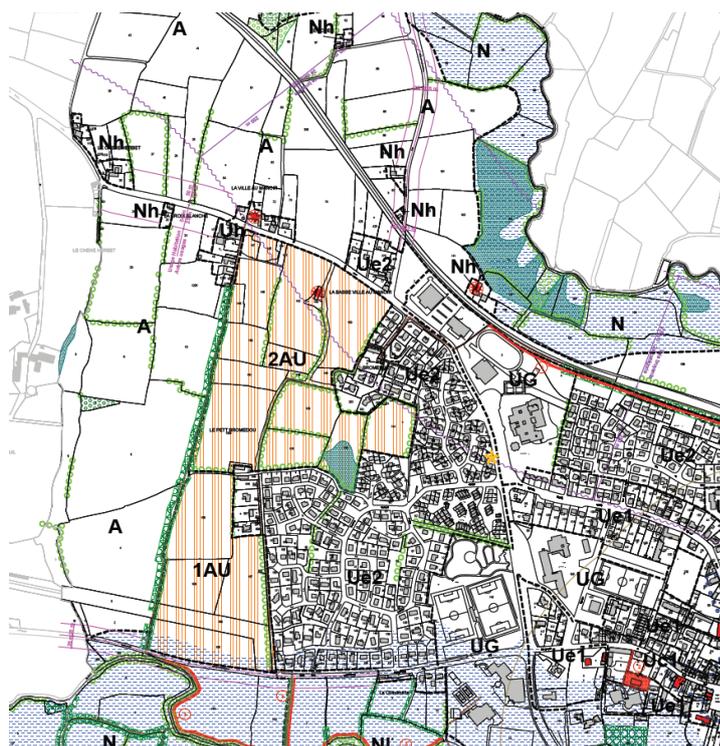
7.3. PLU/OAP

Le PLU actuel de Montfort-sur-Meu a été approuvé le 28 mars 2011. Le zonage de l'emprise du projet est classé en 2AU (A Urbaniser à long terme) dans le secteur sud et en zonage A (Agricole) dans le secteur nord. Le secteur nord du projet nécessite donc un changement de zonage. Un PLUi à l'échelle intercommunale sur le territoire de Montfort Communauté est actuellement en cours d'élaboration, il intégrera donc un changement de zonage du secteur nord du projet Bromedou.

L'occupation des sols des secteurs étant aujourd'hui agricole, une étude de la SAFER Bretagne relatant l'impact du futur quartier sur l'agriculture a été réalisée. Cette étude a conduit au fait qu'il n'y avait pas d'opposition particulière à la réalisation du projet de Bromedou dans la mesure où une grande partie des exploitants agricoles souhaitent vendre leurs terres agricoles. Ainsi, cette modification du PLU impacte peu sur les exploitants. Néanmoins, des actions de compensations seront entreprises.

Par ailleurs, le règlement du zonage prévoit la préservation des linéaires de haies bocagères dans le projet Bromedou. Ainsi, le plan de composition s'appuie sur ces haies dans son organisation spatiale et permet de créer des espaces différenciés et des zones d'intimités dans le quartier.

Les deux longères agricoles ont également été recensées dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5 7° concernant le patrimoine présentant une valeur patrimoniale ou remarquable. Ces dernières sont intégrées dans le projet comme équipements. De plus, ces longères ont fait l'objet d'enjeux environnementaux forts, l'une présente des habitats pour les chiroptères et les hirondelles, ces entités bâties doivent donc être maîtrisées par la commune.



LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- UC** Nom de la zone
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Haie à préserver (article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme). Coupe et abattage soumis à autorisation préalable en Maine (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement à préserver (article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme). Coupe et abattage soumis à autorisation préalable en Maine (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme)
- Zones humides à préserver - report de l'inventaire joint en annexe (cf. article 8 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littoral)
- Zone d'expansion des crues indiquées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Meu, du Garun et de la Vaunoise - report indicatif de la carte réglementaire jointe en annexe
- Servitudes de protection des Monuments Historiques et des abords classés et inscrits (AC1)
- ★ Sites archéologiques - localisation d'un site sans périmètre (voir annexes pour détail)
- ★ Sites archéologiques - périmètre d'un site (voir annexes pour détail)
- Secteur affecté par le bruit d'une infrastructure terrestre
- ★ Patrimoine présentant une valeur patrimoniale ou remarquable : édifices à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7°
- Marges de recul des constructions par rapport à la voie (Conseil Général)
- Règle de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à l'ensemble des zones AU. Mise en place d'un tableau de suivi (cf. art. 8 des dispositions générales du règlement et programme d'actions du PLH joint en annexe du dossier)
- Secteurs soumis à la règle de gel des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre du L.123-2 a) du code de l'urbanisme
- Périmètre soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat
- Chemins à préserver (article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme).

Zonage du secteur ouest de Montfort-sur-Meu - Pièce graphique du PLU de Montfort-sur-Meu – Atelier du Canal

Les Orientations d'Aménagement du PLU actuel ne comprennent que le secteur sud du projet de ZAC Bromedou Nord. Celles-ci exigent une mise en compatibilité avec le projet, c'est-à-dire que les indications graphiques sont des principes à tenir compte mais ne représentent pas une règle normée. Ainsi, le projet d'aménagement souhaite s'inscrire en cohérence avec les principes inscrits au PLU :

- Création d'un tissu urbain plus dense le long de la RD125 et à proximité de la longère en secteur sud.
- Mise en place d'un principe d'espace public au niveau de la longère agricole
- Organisation du bâti selon un axe nord-sud pour renforcer la linéarité de la RD125.
- Préservation du linéaire bocager existant et support des cheminements piétons.
- Sécurisation des accès d'entrées et de sorties du secteur.



1°) Bromedou (échelle: 1/5000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
- Principe d'espace public
- Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
- Direction dominante des fallages

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
- Voie principale à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

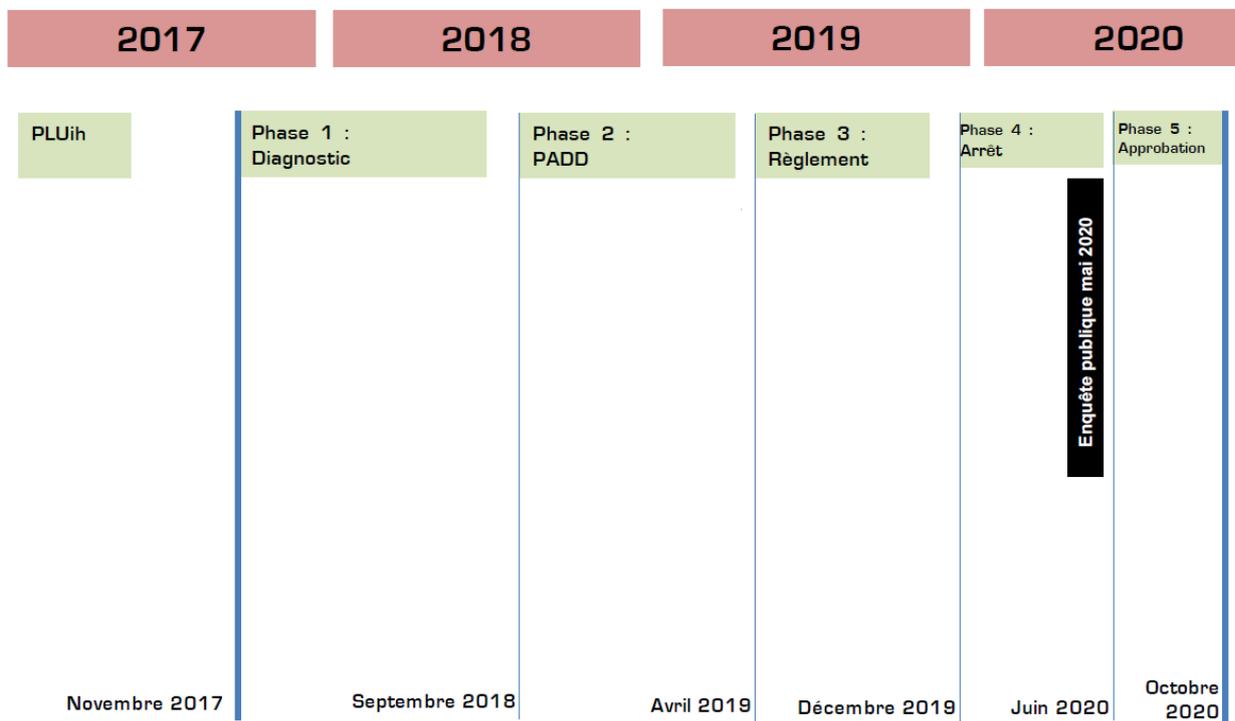
- Limite de la zone rouge du PPRi
- Limite de la zone bleue du PPRi

Orientations d'aménagement du secteur Bromedou – PLU Montfort-sur-Meu – Atelier du Canal

7.4. PLUI

8. PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

Un PLUi à l'échelle intercommunale de Montfort Communauté est en cours d'élaboration. Ce projet de document réglementaire intercommunal rassemble 8 communes, dont Montfort-sur-Meu, soit 25 859 (au 1^{er} janvier 2019) habitants sur un territoire de 194,48 km². Aujourd'hui, le règlement littéral et le règlement graphique sont en cours de rédaction. Le projet de ZAC Bromedou doit donc entrer en cohérence avec les objectifs fixés par le PLUi.



Planning de réalisation du futur PLUi de Montfort Communauté - Architour

Le projet de Bromedou entre également en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD du futur PLUi de Montfort Communauté. En effet, le diagnostic du PLUi a identifié un enjeu de poursuite de la croissance démographique équilibrée et soutenue par l'accueil de l'ordre de + de 1,2% de population par an jusqu'en 2030, soit un objectif de 30 000 habitants sur le territoire intercommunal en 2030. Il convient cependant de maîtriser cette croissance en développant un territoire maillé par des équipements et services et non pas seulement à vocation résidentiel. Le projet de Bromedou Nord répond donc à cet enjeu. L'opération ne vient pas seulement créer du logement mais définit un projet de territoire à l'échelle communale en intégrant notamment l'installation de deux équipements dont l'installation d'un projet agricole.

Par ailleurs, le futur PLUi de Montfort Communauté prévoit, selon les orientations prévues dans le PADD, un développement du nombre de logements de l'ordre de 780 à 875 sur la période 2021-2030. Ainsi, la ZAC de Bromedou prévoit la réalisation d'environ 300 à 400 logements. Cette opération vient donc en complément des projets en renouvellement urbain en centre-ville de Montfort-sur-Meu, et par conséquent, vient compléter les besoins de production de logement.

Conclusions :

Le SCOT du Pays de Brocéliande prévoit la création de 3750 logements d'ici 2030, soit la production de 250 logements/an sur l'ensemble du territoire de Montfort Communauté. Par ailleurs, dans les pôles d'équilibres principaux, en extension urbaine, le SCOT fixe une densité minimale de 25 logements/ha. Ainsi, à Montfort-sur-Meu, la ZAC de Bromedou doit répondre à cet objectif de densité.

Le PADD du futur PLUi de Montfort Communauté prévoit un nombre de logements entre 780 et 875 à produire sur la période 2021-2030 en raison de l'augmentation de la population. Il reste cependant à définir le nombre de logements à produire par commune sur la période 2021-2030. La commune de Montfort-sur-Meu étant reconnue comme pôle principal d'équilibre, devrait concentrer une production plus importante de logements par rapport à des communes de moindre rayonnement.

Considérant qu'une partie de ces logements sera construite sur d'autres secteurs de la commune, notamment en renouvellement urbain, une fourchette comprise entre 300 et 400 logements est estimée pour le secteur de Bromedou.

La densité minimale attendue est de 25 logements à l'hectare, conformément aux orientations du SCoT et du PLU de la commune, soit entre 14 et 22 hectares à urbaniser selon l'intégration du bâti existant et du verger.

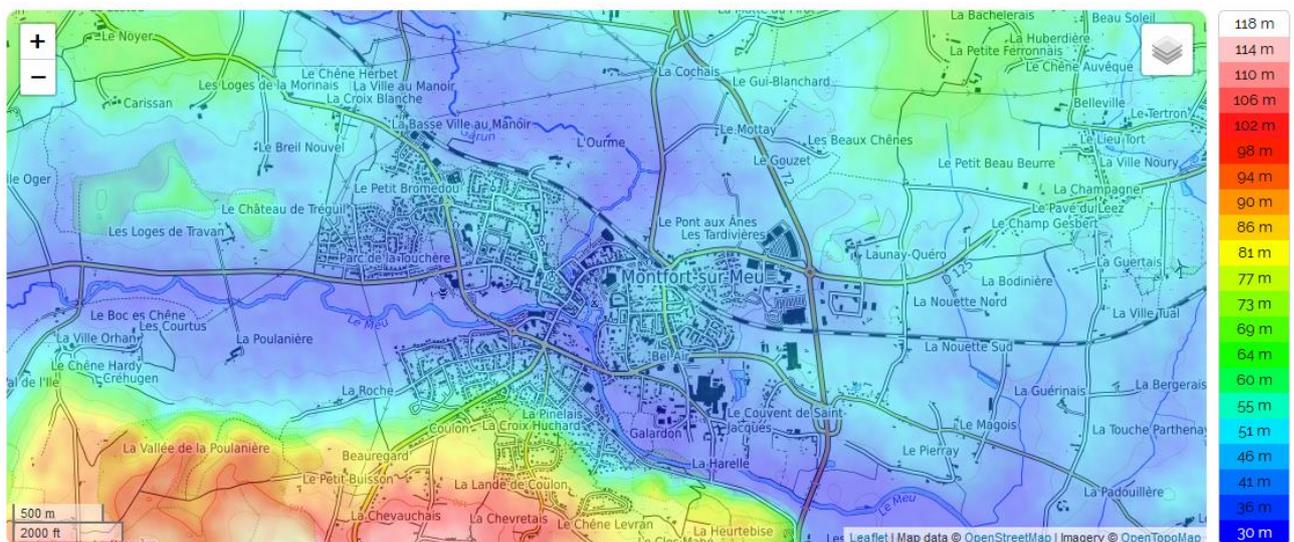
Le projet a donc été prévu au plus juste des besoins de la commune en s'appuyant sur le contexte environnemental et paysager existant.

III. ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. LE CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL

1.1. LA TOPOGRAPHIE

La commune de Montfort-sur-Meu présente un relief assez marqué. La topographie est façonnée par la trame bleue qui constitue un maillage entre les différents vallons offrant des vues sur le grand paysage. Le centre-ville de Montfort-sur-Meu est à la confluence entre les rivières du Meu et du Garun, formant une vallée encaissée (31 à 49m).



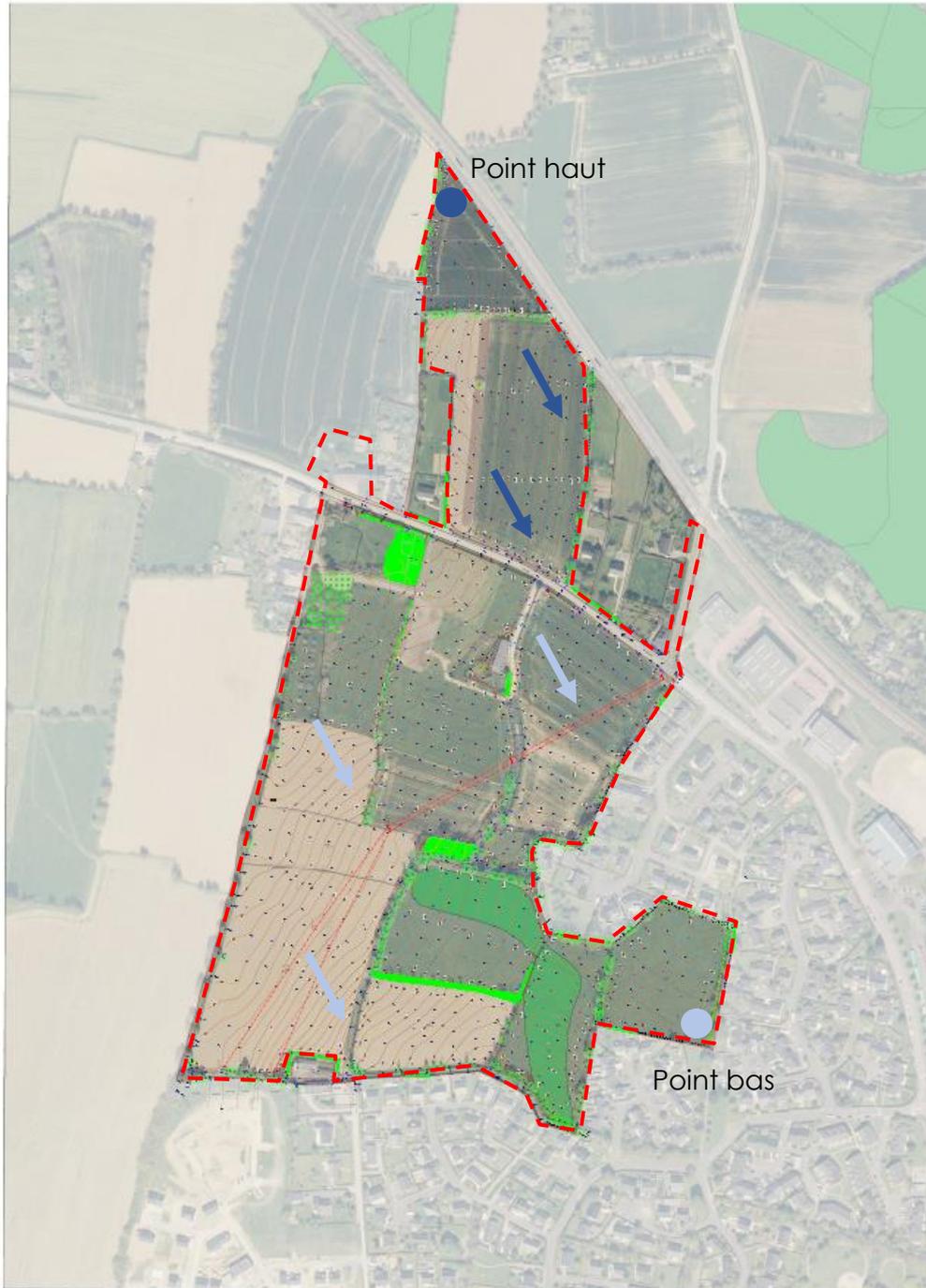
Topographie de la commune de Montfort-sur-Meu – topographic-map

La zone d'étude se situe sur un versant d'un vallon, présentant des pentes oscillantes entre 4% et 2% selon un axe Nord-Sud.

Le point le plus haut est situé dans le secteur nord en frange nord-ouest à proximité de la voie ferrée, ce dernier atteint 50,8 m. La voie ferrée jouxtant le site se localise en contrebas du versant de vallon.

Par ailleurs, la topographie est descendante dans le secteur sud atteignant 39,75 m selon un axe sud-est, vers le tissu bâti pavillonnaire.

Le terrain est de niveau avec les voiries qui le bordent et donc facilement desservable.



Topographie du site d'étude - UNIVERS

1.2. LA GÉOLOGIE

Le site d'études est situé sur trois couches géologiques différentes :

- Au Nord-Est : Loess, ou limons éoliens (OE)

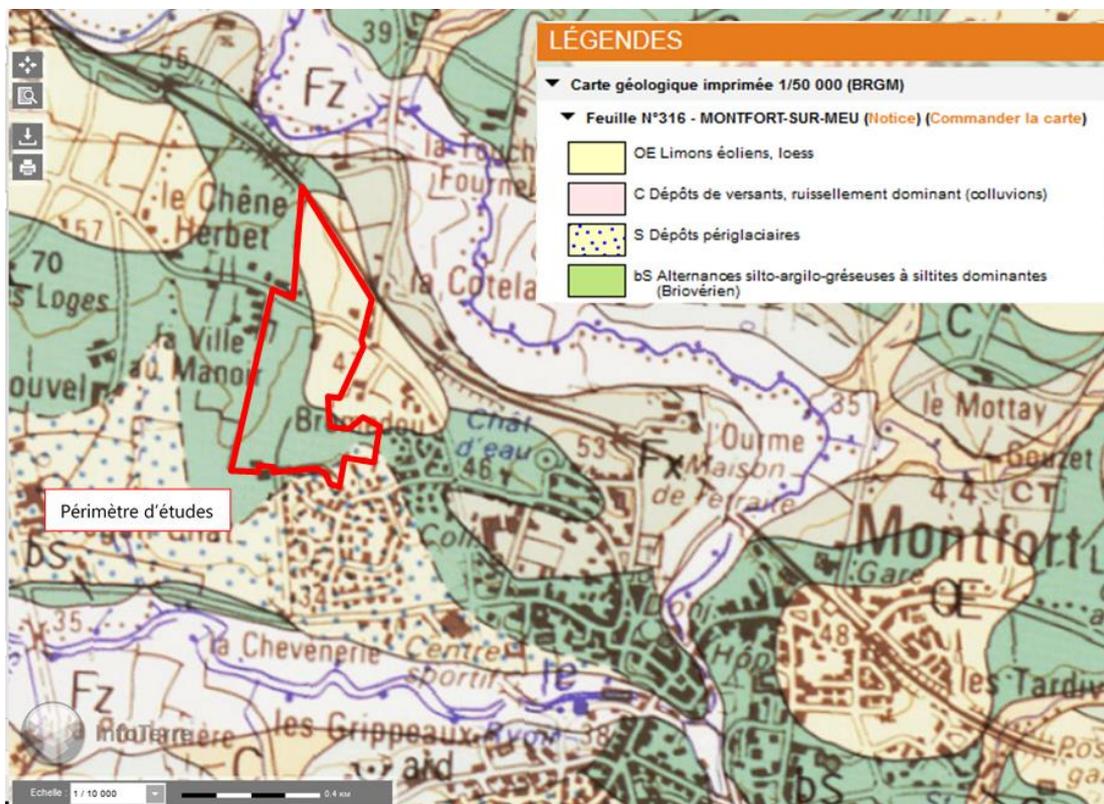
Ce sont des sédiments détritiques meubles, de couleur brune, mis en place au cours de la dernière glaciation. Leur composition est principalement argilo-silteuse avec une fraction sableuse. L'horizon qui sépare ces limons, des altérites sous-jacentes est marqué par un enrichissement en argiles des limons.

- Dans la majeure partie du site : Alternances silto-argilo-gréseuses à siltites dominantes (Briovérien) (bS)

Il est constitué d'alternances de niveaux argilo-silteux et gréseux. Un rapport argilite / grès élevé (>1) caractérise cet ensemble.

- En limite Sud-Est : Dépôts périglaciaires (S)

La géologie laisse présager d'une **capacité d'infiltration plutôt restreinte**.



Formations géologiques au niveau du site d'études – Carte géologique imprimée 1/50 000, BRGM Infoterre, 2019

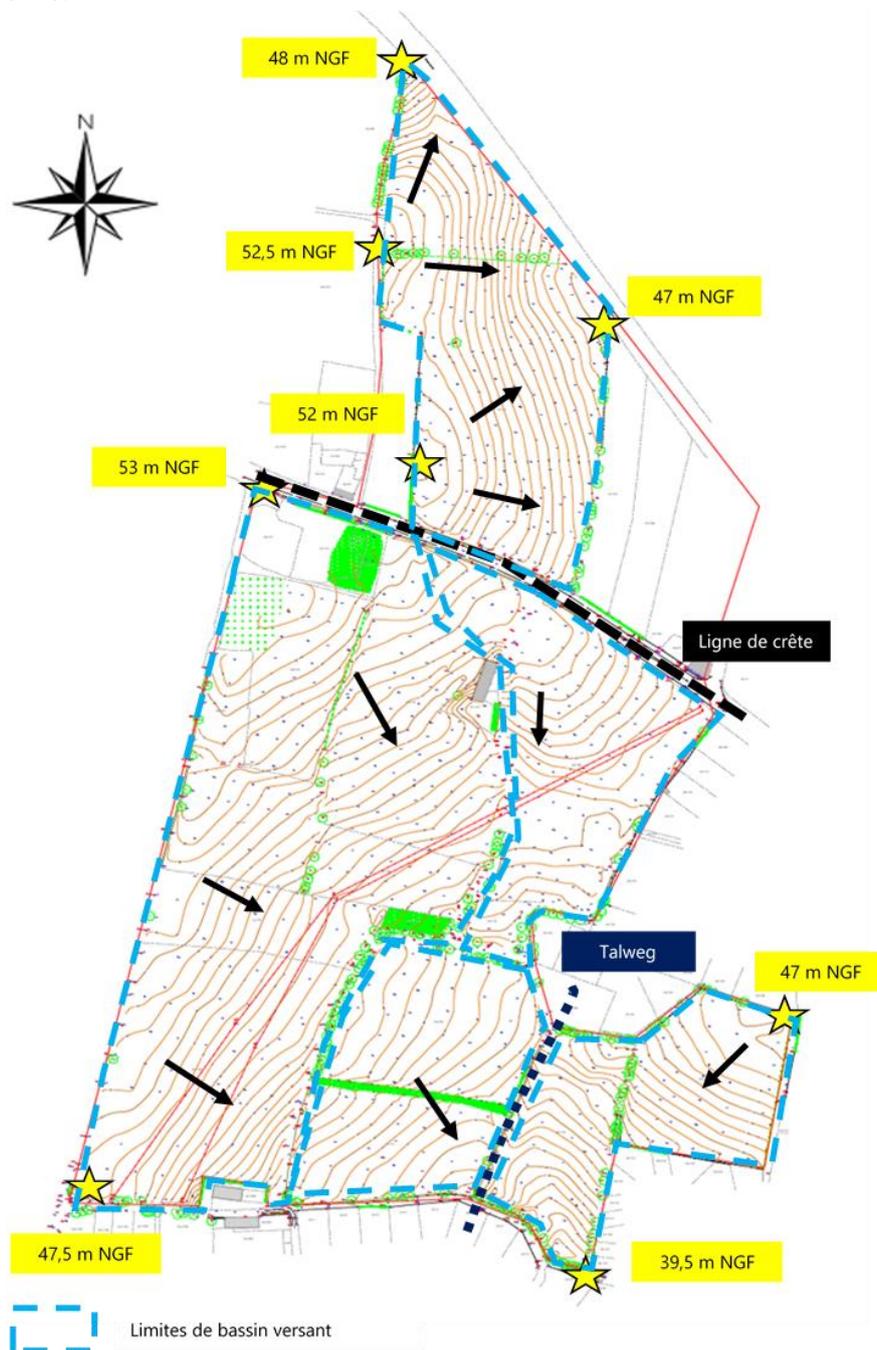
	OE Limons éoliens, loess		Fx Alluvions de moyennes terrasses (Pléistocène moyen à supérieur?)
	OE1 Loess sur isaltérites de substrat identifié		Fw Alluvions de hautes terrasses (Pléistocène inférieur)
	OE2 Loess sur allotérites de substrat identifié		b.é Isaltérites du Briovérien
	CF Colluvions et alluvions étroitement associées		.é.b Allotérites du Briovérien
	C Dépôts de versants, ruissellement dominant (colluvions)		P1-2 Sables et argiles fossilifères (Pliocène : Reuvérien)
	Fz Limons de débordement, chenaux et alluvions récentes (Holocène)		bG Alternances silto-argilo-gréseuses à grès dominants (Briovérien)
	Fy Alluvions de basses terrasses (Pléistocène supérieur?)		bS Alternances silto-argilo-gréseuses à siltites dominantes (Briovérien)

A noter qu'il n'y a pas de forages caractérisant la géologie, présentés dans les dossiers du sous-sol BSS du BRGM, à proximité immédiate du site et situés sur les mêmes formations géologiques.

1.3. LES DONNÉES HYDRAULIQUES

Les bassins versants :

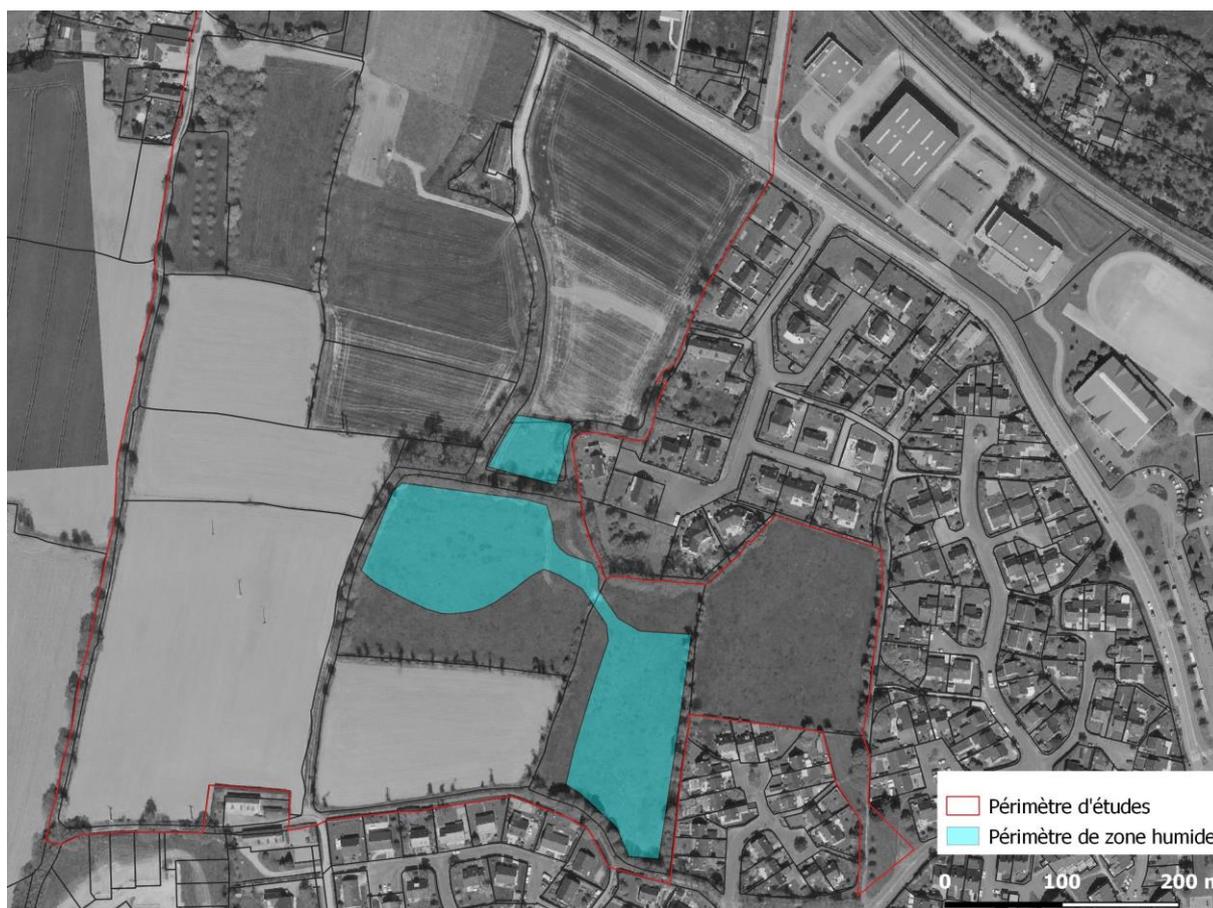
Au regard de la topographie naturelle et des fossés, le site est découpé en cinq bassins versants.



Carte d'identification des bassins versants – IAO SENN

Trois zones humides ont été identifiées par le bureau d'études IAO SENN au sein du périmètre d'études de la future ZAC :

- Zone humide principale de 1,29 ha dans le même secteur que la zone humide identifiée par le Syndicat de BV du Meu
- Zone humide de 1280 m² en lien avec la zone humide principale, au nord dans la parcelle cadastrale AS149
- Une zone humide de 70 m² au sud du bassin de gestion des eaux pluviales du lotissement La Cotelais



Localisation de la zone humide sur le site d'étude

1.4. LES DONNÉES CLIMATIQUES

Climatologie à l'échelle de la Bretagne et de la commune :

Montfort-sur-Meu est soumise à un **climat tempéré sans saison sèche de type océanique** (Cfb, selon la classification Köppen), dont les caractéristiques sont fortement liées aux influences océaniques. Cette zone fait la transition avec le climat pluvieux (océanique) de la Bretagne centrale, le climat plus doux de la vallée de la Loire et le climat plus continental de la Mayenne. Les masses d'air océaniques

subissent un appauvrissement en humidité et les perturbations d'ouest sont moins actives.

Ce climat se caractérise donc par :

- une instabilité avec la succession d'épisodes de ciel clair, peu nuageux et d'épisodes de ciel gris, pluvieux et venté ;
- des pluies fines et régulières tout au long de l'année ;
- de faibles écarts de températures ;
- peu de phénomènes extrêmes (gel, neige, orages exceptionnels).

La station météorologique de Rennes est la station la plus proche du site d'études. Elle fournit, à ce titre, les données de référence pour l'étude du contexte climatique de la zone d'études.

Températures (source : météofrance) :

Les données sur les températures enregistrées pour une période de 29 ans (entre 1971 et 2000) sont exprimées en °C (degrés Celsius) et mesurées sous abri.

Le tableau ci-dessous expose les moyennes mensuelles des MINIMA quotidiens :

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Année
2,7	2,8	4,1	5,4	8,9	11,4	13,5	13,4	11,3	8,5	5,1	3,6	7,6

Le tableau ci-dessous expose les moyennes mensuelles :

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Année
5,5	6,1	8,2	9,9	13,6	16,4	18,8	18,8	16,2	12,5	8,4	6,4	11,7

Le tableau ci-dessous expose les moyennes mensuelles des MAXIMA quotidiens :

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Année
8,3	9,5	12,3	14,4	18,3	21,4	24,0	24,1	21,2	16,5	11,7	9,2	15,9

Moyennes mensuelles des températures entre 1971 et 2000 à la station météorologique de Rennes – Météo France

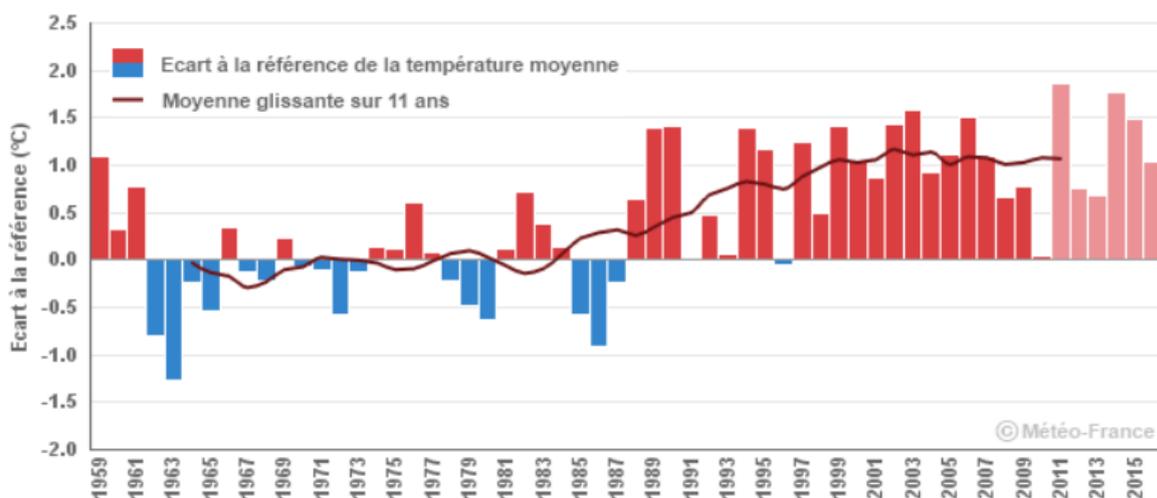
La température la plus basse enregistrée a été $-14,7^{\circ}\text{C}$ au mois de janvier 1985. La température la plus haute enregistrée a été $39,5^{\circ}\text{C}$ en août 2003.

Selon Météo France, entre 1981 et 2010, la température minimale moyenne annuelle enregistrée est de $7,9^{\circ}\text{C}$, tandis que la température maximale moyenne annuelle s'établit à $16,4^{\circ}\text{C}$.

Les températures sont **douces et saisonnières** avec le pic de chaleur en période estivale ($24,1^{\circ}\text{C}$ en moyenne) et le pic de froid en hiver ($2,7^{\circ}\text{C}$ en moyenne). Les **écarts de températures** restent **faibles** et varient peu entre l'été et l'hiver.

Cependant, au regard de l'évolution des températures, on constate un **net réchauffement depuis une cinquantaine d'années**. Les trois années les plus froides

depuis 1959 (1963, 1986, 1962) sont antérieures à 1990, tandis que les plus chaudes (2003, 2011, 2014) ont été observées au cours du XXI^{ème} siècle.

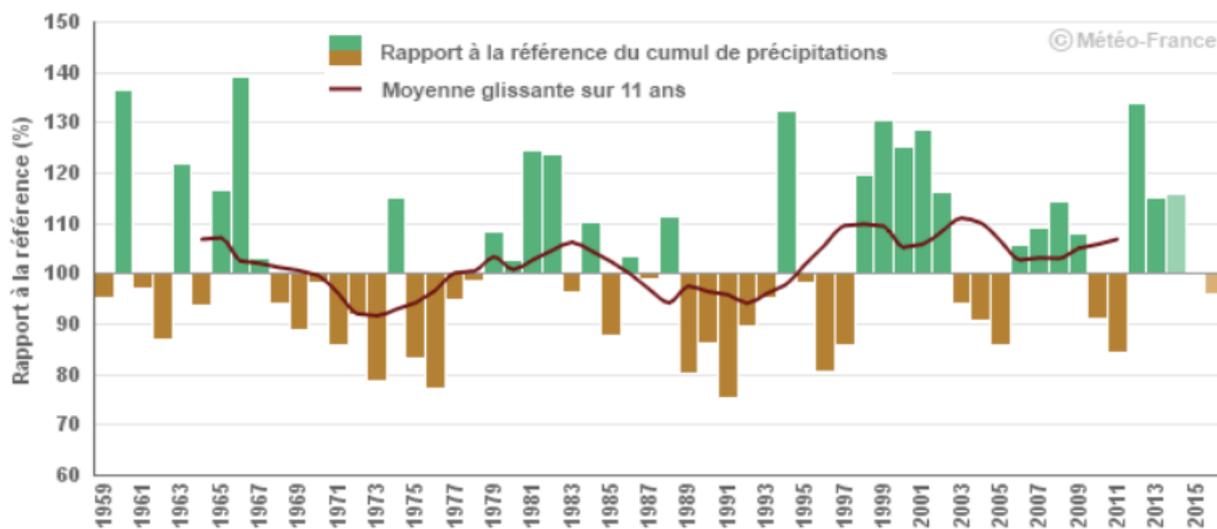


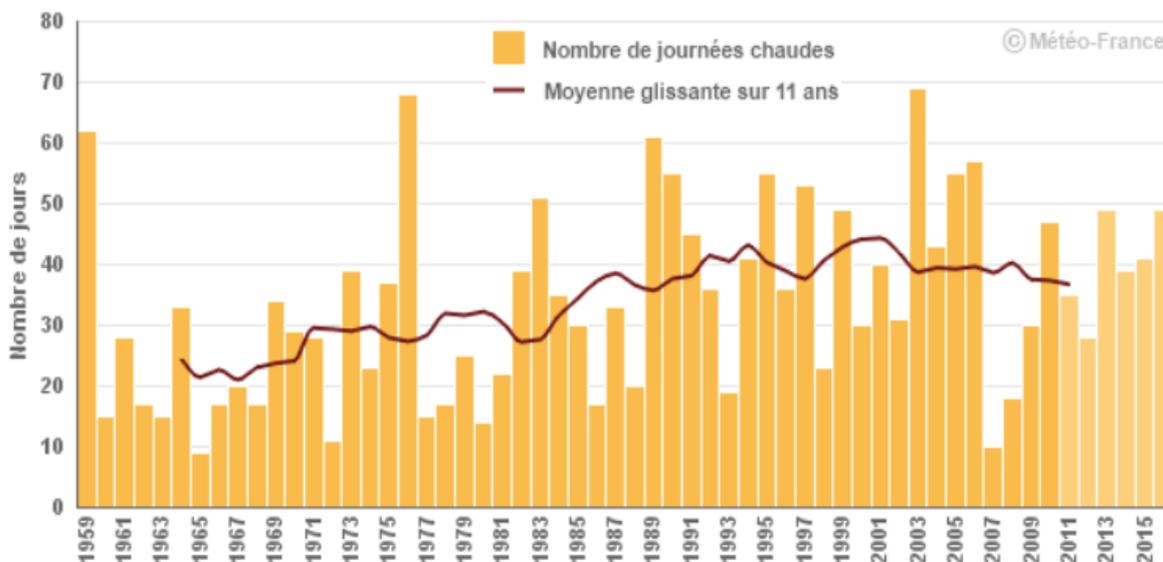
Évolution des températures moyennes annuelles à la station météorologique de Rennes : écart à la référence 1961-1990 – Météo France, 2017

Enfin, concernant l'évolution des phénomènes observés en Bretagne, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures à 25 °C) est très variable d'une année à l'autre, mais aussi selon les endroits : les journées chaudes sont plus fréquentes lorsqu'on s'éloigne de l'océan. Ainsi, sur la période 1959-2009, on n'observe aucune évolution significative sur le littoral, mais une augmentation est mesurée dans les terres, de l'ordre de 4 à 5 journées chaudes par décennie.

A Rennes, le nombre de journées chaudes est passé d'une moyenne de 20 à 40 par an à partir de 1987. 2003 ayant été l'année où il y a le plus de journées chaudes enregistrées depuis 1959.

On observe donc une **augmentation des phénomènes de journées chaudes.**

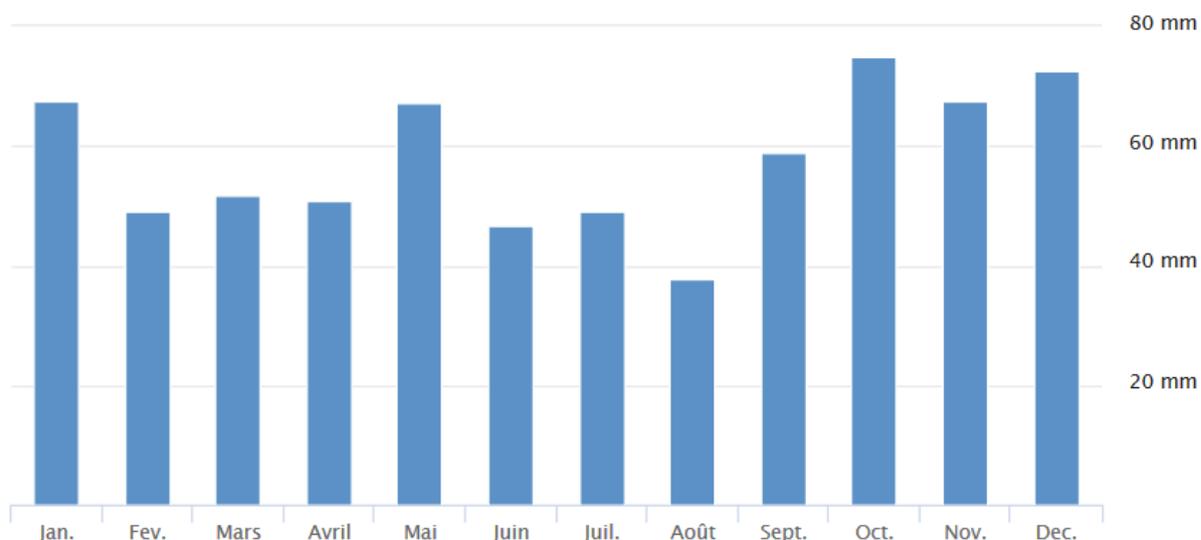




Évolution du nombre de journées chaudes à la station météorologique de Rennes entre 1959 et 2010 – Météo France, 2017

Précipitations :

Les précipitations ont été mesurées sur une période de 29 ans (entre 1981 et 2010) en millimètres.



Hauteurs mensuelles des précipitations moyennes de la station météorologique de Rennes (1981-2010) – Météo France, 2017

La hauteur de précipitations moyenne annuelle est donc de 640 mm. Les jours avec précipitations correspondent, en moyenne, par an, à 114,4 jours. Globalement, la période la plus pluvieuse chaque année demeure la période hivernale (surtout en octobre, avec 74,8 mm en moyenne). Au contraire, la période la plus sèche correspond à la période estivale (surtout le mois d'août avec 37,8 mm en moyenne).

Les précipitations sont donc **régulièrement réparties sur l'année et moyennement abondantes**.

Concernant l'évolution des précipitations, on constate une **grande variabilité d'une année sur l'autre**. À titre d'exemple, la période 1998-2002 a été particulièrement humide alors que les trois années suivantes ont été plutôt sèches. Les faibles pluies en 2016-2017 a conduit à déclarer le département d'Ille-et-Vilaine en **état d'alerte de sécheresse**, par arrêté préfectoral du 24 février 2017.

Anémométrie :

La rose des vents représente les fréquences moyennes annuelles des directions du vent en pourcentage par groupe de vitesses. Les vents forts à moyennement forts, enregistrés sur la station Rennes-St Jacques, proviennent en majorité du nord et du sud-ouest.

Le tableau ci-dessous donne la répartition de la vitesse du vent sur la période du 1^{er} janvier 1973 au 31 décembre 2000.

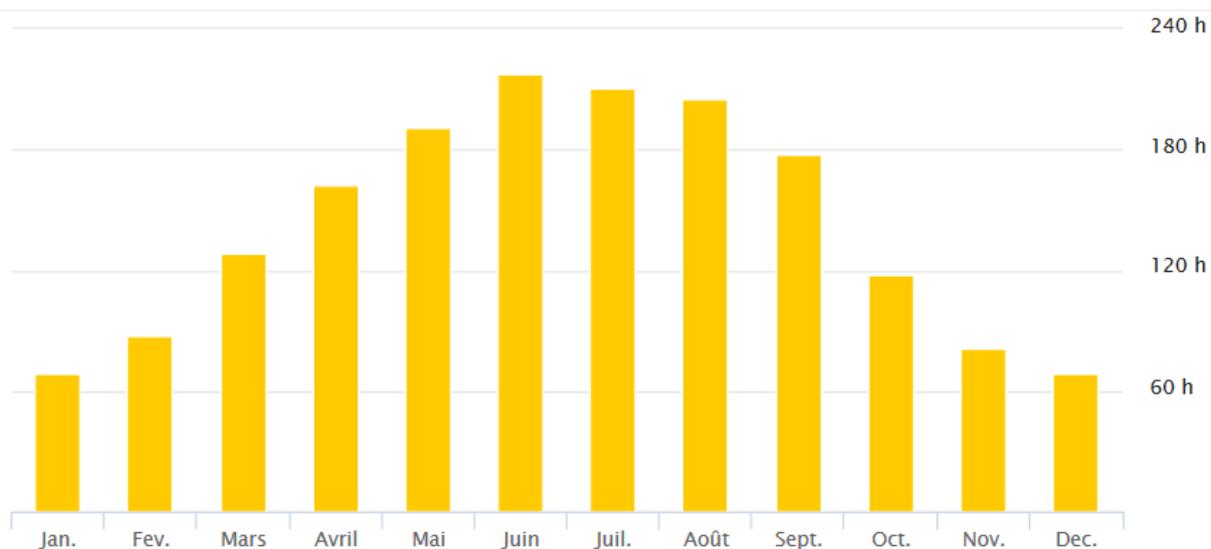
Vitesse (m/s)	$V < 1,5$	$1,5 < v < 4,5$	$4,5 < v < 8$	$v > 8$
Pourcentage	0,1	12,5	60,0	27,4

Répartition de la vitesse du vent entre 1973 et 2000 – Météo France

Ensoleillement :

Entre 1981 et 2010, il a été enregistré une **durée d'ensoleillement moyenne 1717,1 heures par an, avec 49,5 jours avec un bon ensoleillement**.

La période avec l'ensoleillement le plus élevé correspond à la période estivale avec 217,3 heures en moyenne, au maximum au moins de juin. La période la moins ensoleillée correspond, elle, à la période hivernale, avec un minimum moyen de 68,6 heures d'ensoleillement au mois de décembre.



Durée mensuelle moyenne d'ensoleillement en heures de la station météorologique de Rennes (1981-2010) – Météo France, 2017

CLIMATOLOGIE À L'ÉCHELLE DU PROJET

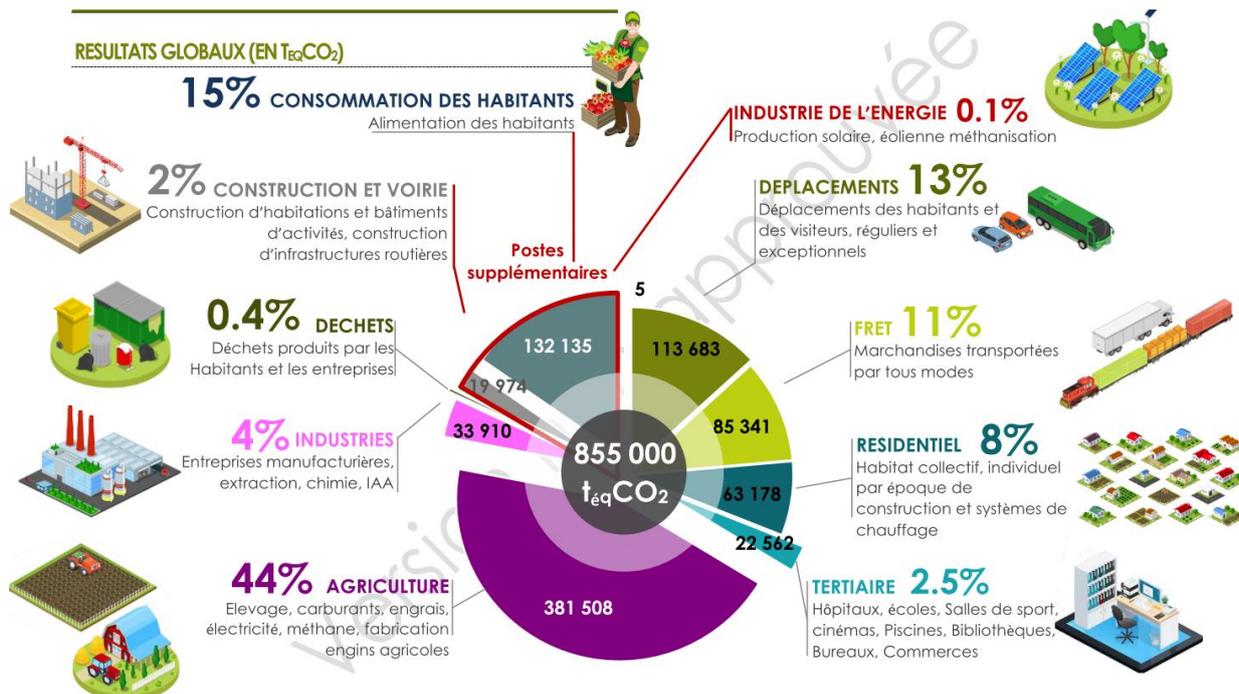
Le PCAET Pays de Brocéliande :

Le Plan Climat Air Energie Territorial applicable à Montfort-sur-Meu est celui du Pays de Brocéliande, en cours d'approbation.

Les éléments présentés ci-après n'ont donc pas encore été approuvés.

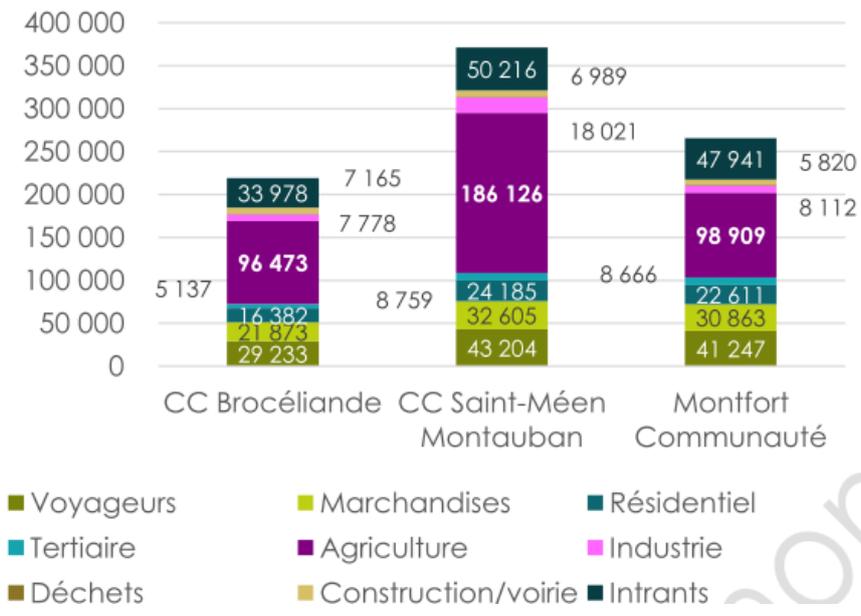
Ce document de planification a établi un diagnostic présentant les résultats globaux d'émissions de gaz à effet de serre (GES) selon les secteurs d'activités à l'échelle du Pays de Brocéliande. **Les activités humaines liées à l'habitat (consommation des habitants, construction et voirie, résidentiel et les déplacements) représentent un total de 38 % des émissions de GES : il s'agit du 2nd poste d'émissions le plus important.**

Montfort Communauté contribue d'ailleurs à hauteur de 43 % aux émissions de GES à l'échelle du Pays de Brocéliande.



Synthèse des résultats GES par secteur d'activité à l'échelle du Pays de Brocéliande – extrait PCAET Pays de Brocéliande

S'agissant de cette intercommunalité, **l'activité agricole demeure l'activité émettant le plus de GES** et, surtout les émissions non-énergétiques du secteur (déjections animales, produits phytosanitaires et engrais). Ainsi, les GES les plus émis sont du méthane et du dioxyde d'azote, qui ont un forçage radiatif important. Cela s'explique notamment parce que la Surface Agricole Utile de Montfort Communauté représente près de 69 % de son territoire, avec 13 388 ha.



Synthèse des résultats GES au niveau du Pays de Brocéliande – extrait PCAET Pays de Brocéliande

En outre, à l'échelle de Montfort Communauté, les émissions de GES par habitant sont moins fortes que sur les autres intercommunalités, avec un **ratio d'environ 10,7 t_{éq}CO₂/habitant/an**.

Ratios territoriaux		Pays de Brocéliande	CCSMM	CCM	CCB
		Périmètre total	t _{éq} CO ₂ /habitant/an	12.5	14.3
	t _{éq} CO ₂ /hectare/an	10.1	10.5	13.6	7.4
Périmètre décret (ener'GES)	t _{éq} CO ₂ /habitant/an	10.3	12.1	10.7	10
	t _{éq} CO ₂ /hectare/an	8.3	8.9	10.9	6

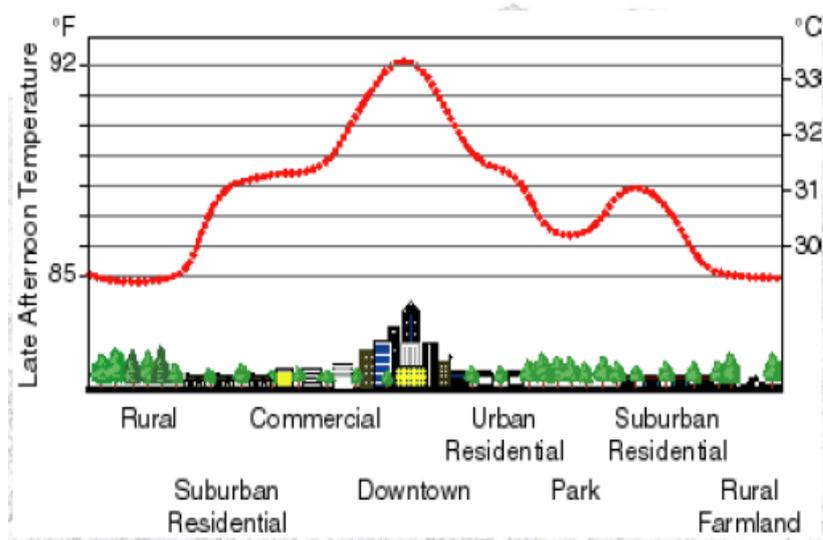
Ratios territoriaux des émissions de GES par intercommunalités et par habitants – extrait PCAET Pays de Brocéliande

Les déplacements constituent un poste assez émetteur de GES (13 %) au niveau du Pays de Brocéliande. Le PCAET indique que les émissions de GES liées à ce poste sont fortement liées à la combustion de carburant. Le mix électrique français, principalement nucléaire étant peu émissif, le mode ferroviaire n'apparaît quasiment pas. Ainsi, **le profil des émissions de GES laisse principalement apparaître la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens et l'avion pour les déplacements exceptionnels**. Les transports collectifs (bus et car) diminuent également assez fortement, du fait de la dilution des émissions relatives entre chaque passager (passager.km), en fonction donc du taux de remplissage.

Le document relève que 40 % des actifs du Pays de Brocéliande travaillent à Rennes ou dans une commune de sa couronne. Ces déplacements pendulaires créent en plus des émissions de GES, des nuisances relatives à la qualité de l'air (particules fines), mais également des encombrements importants aux heures de pointe, notamment sur la RN 12. On note également des déplacements « domicile-travail » intra Pays de Brocéliande, vers quelques communes comme Montauban-de-Bretagne, Montfort-sur-Meu et Bréal-sous-Montfort. Les **déplacements domicile-travail représentent le quart des émissions relatives à la mobilité quotidienne (70 % des déplacements sont quotidiens)**.

Phénomène d'îlot de chaleur urbain :

Le **phénomène d'îlot de Chaleur Urbain** (ICU) se caractérise par une forte variabilité spatio-temporelle du climat urbain qui s'exprime par la manière suivante : une **élévation localisée des températures diurnes et nocturnes**, enregistrées au centre des milieux urbains par rapport à leur périphérie. Les ICU sont la conséquence d'activités humaines plus intense et surtout plus concentrée en ville, mais surtout de la radiation solaire et du stockage de chaleur par les matériaux urbains suite à une modification de l'occupation des sols (imperméabilisation des surface, absence d'espace vert et de biodiversité, recouvrement des cours d'eau, etc.).



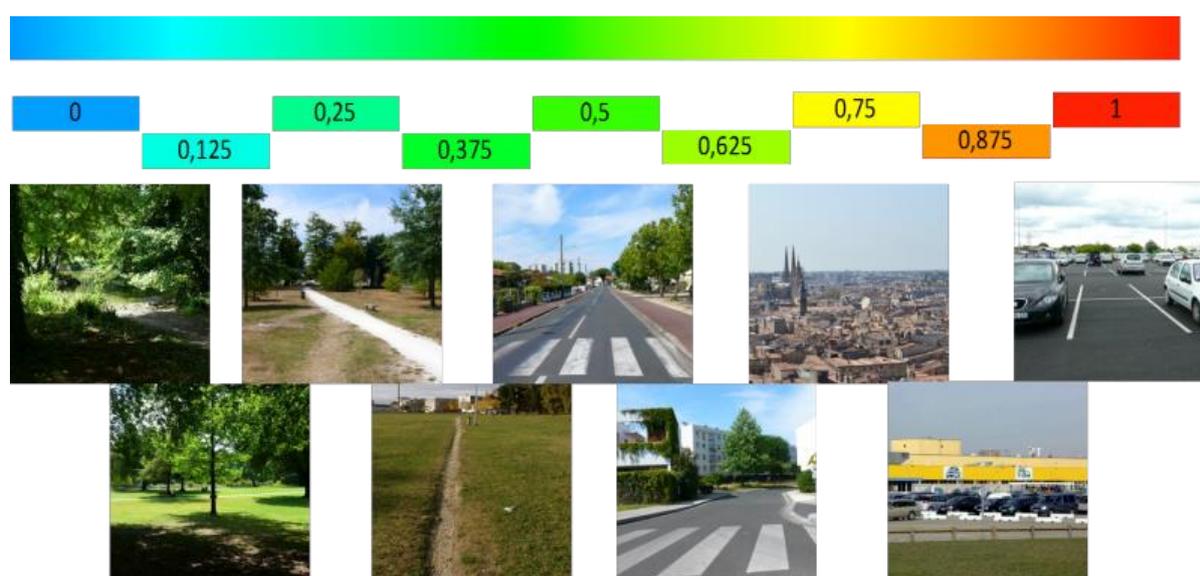
Représentation schématique de l'ICU en fonction des quartiers (Morris et Simmonds, 2000)

Ainsi, en fonction de l'occupation du sol (végétation haute, végétation basse, surfaces imperméables, bâtis et leurs hauteurs, réseau hydrique, altitude, distance au centre-ville), il est possible de distinguer 3 types de zones avec un ICU fortement variable (de +6°C à Rennes, pour l'été 2013¹) : le centre-ville, l'intra-urbain et la zone périurbaine.

Un outil permet d'évaluer ce phénomène de manière empirique, afin de caractériser l'impact d'une zone sur le climat : **le score ICU**.

Il s'agit alors de classer les aménagements en 9 tranches de chaleur, de la plus fraîche à la plus chaude, comme l'illustre le schéma ci-après.

L'outil permet donc de définir un score, sans unité, indiquant si l'aménagement apporte ou non un confort thermique estival lié aux ICU.

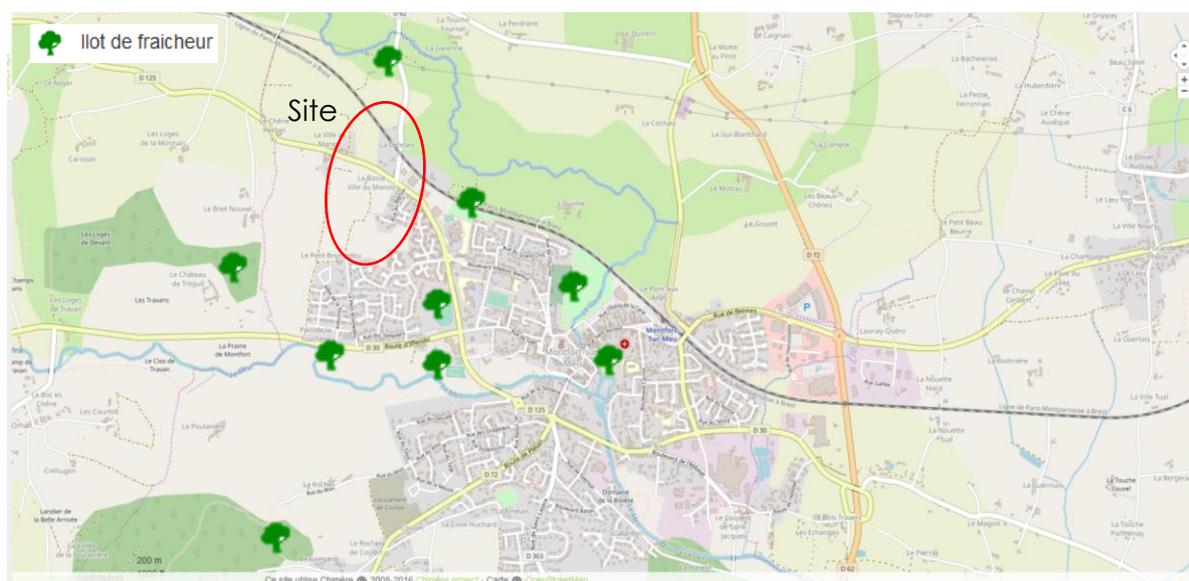


¹ Étude « Observation et modélisation spatiale de l'Îlot de Chaleur Urbain : exemple de Rennes », CNRS – INEE, LETG Rennes, Universités de Rennes 1 et 2, Rennes Métropole, LabEX BASC, Agro Paris Tech, 2015

Le site d'études de la ZAC Bromedou à Montfort-sur-Meu se trouve dans la **zone périurbaine**, entre la campagne et une zone urbanisée de type pavillonnaire. En simplifiant l'outil, il a été établi un **ICU moyen de 0,14** pour le site, à l'état initial. En effet, les zones imperméabilisées sont très limitées avec **6 000 m² de surfaces imperméabilisées (estimées à environ 2,8 % du site d'études de 21,5 ha)**. Le site se caractérise par des parcelles agricoles et un bocage assez présent.

Afin de se prémunir contre le phénomène d'ICU, les **îlots de fraîcheur** sont des lieux permettant aux Hommes et à la faune de se réfugier dans des zones plus fraîches. Il s'agit essentiellement de parcs, bords de cours d'eau, allées arborées ou des pieds d'immeuble.

A proximité du site d'études, il existe ainsi, dans un rayon de moins d'un kilomètre, au moins trois grands îlots de fraîcheur (boisement Les Loges de Devant, bords du Garun, bords du Meu,...).



Localisation des îlots de fraîcheur à proximité du site d'études – IAO SENN, juillet 2019

2. LE MILIEU BIOLOGIQUE (DONNÉES QUARTA)

2.1. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les continuités écologiques du site sont composées des réservoirs de biodiversité (Haies bocagères et verger) ainsi que des corridors écologiques (Haies bocagères et chemins creux).

Elles seront préservées et même renforcées dans le cadre du projet de la ZAC via la plantation de nouveaux linéaires de haies et le renforcement de linéaires existants.

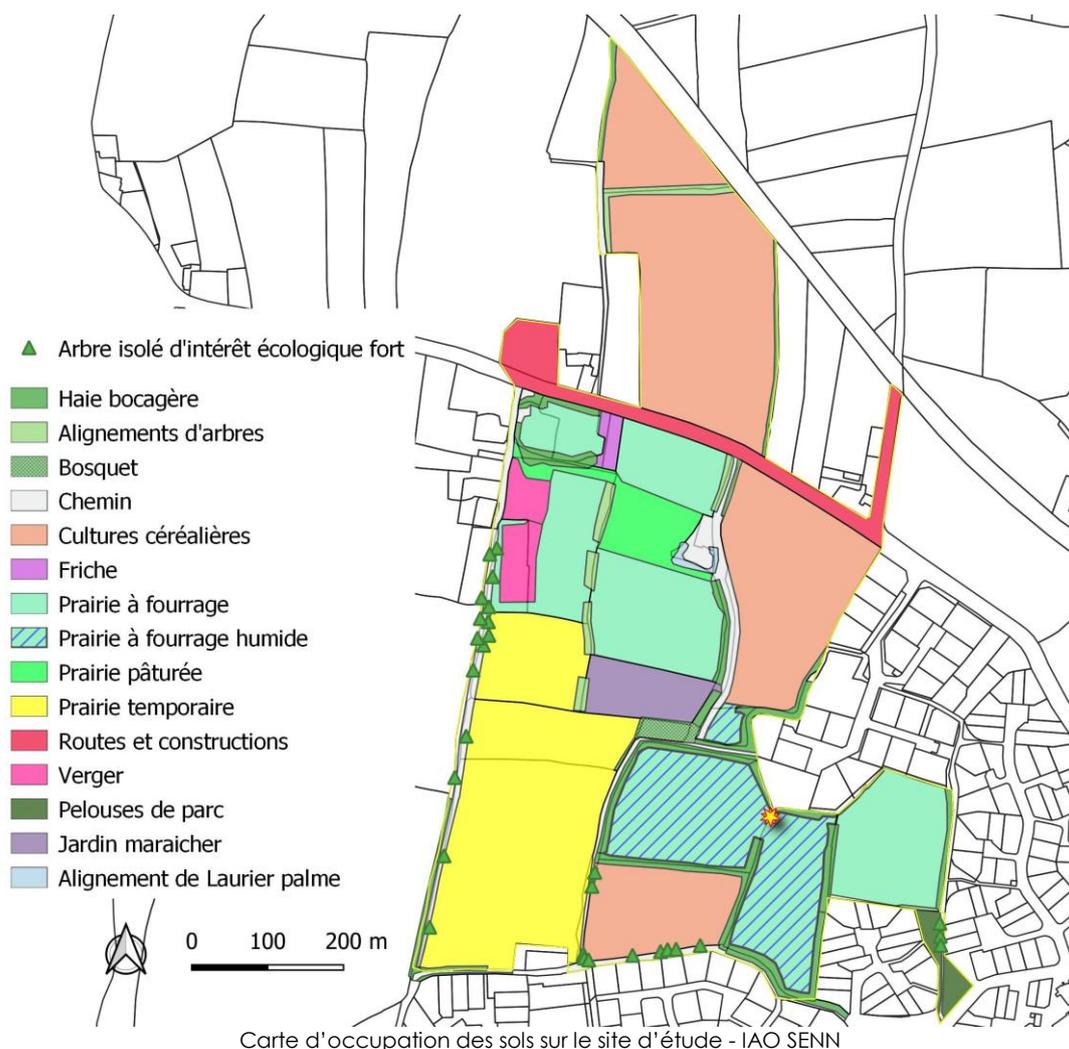


Continuités écologiques sur le site d'étude - IAO SENN

2.2. LA BIODIVERSITÉ DU SITE D'ÉTUDE

Le site d'études est majoritairement dominé par des espaces agricoles, et notamment des prairies, des parcelles de grandes cultures. Il est à noter qu'un verger exploité par un agriculteur est présent en frange ouest du site d'étude.

La trame bocagère est fortement présente sur le site d'étude, délimitant le parcellaire. Cette dernière a également une vocation de protection du vent par rapport au tissu urbain.



Les intérêts écologiques du périmètre d'étude ont été par la suite recensés afin de prioriser les enjeux en matière d'habitat. Ils ont été par la suite classifiés afin d'identifier les espaces sensibles à préserver.

Il est à noter que ce sont les linéaires de haies bocagères et les sujets arbustifs qui représentent des enjeux de conservation forts. Une grande partie des haies bocagères existantes seront préservées afin de limiter l'impact du projet sur la biodiversité.

	Type d'habitats – espèces végétales	Type d'enjeu	Niveau d'enjeu de conservation	
Habitats	Prairie temporaire (87)	Accueil micromammifère, nourrissage avifaune		
	Prairie à fourrage (38.1)	Humide	Accueil des insectes et des micromammifères + fonctions associées à la zone humide à conserver et protéger dans le cadre du projet	
		Non humide	Accueil des insectes et des micromammifères à conserver et protéger au maximum dans le cadre du projet	
	Prairie pâturée			
	Cultures céréalières (82.1 et 82.3)	Accueil limité de la faune		
	Alignements d'arbres (84.1)	Reproduction, refuge, zone de nourrissage de la faune à conserver et protéger au maximum dans le cadre du projet		
	Bosquet (84.3)	Reproduction, refuge, zone de nourrissage de la faune à conserver et protéger dans le cadre du projet		
	Haie bocagère (84.4)	Reproduction, refuge, zone de nourrissage de la faune dont des espèces protégées à conserver et protéger au maximum dans le cadre du projet		
	Jardin maraîcher (85.3)			
	Chemins, routes et constructions (86.2)	Chemins	Chemins enherbés accueillant insectes	
		Routes	Habitat non naturel	
		Constructions	Habitat non naturel	
	Friche (87.1)	Reproduction, refuge, zone de nourrissage de la faune commune		
	Verger (83.15)	Reproduction, refuge, zone de nourrissage de la faune		
Alignement de Laurier palme (83.325)	Espèces invasives à supprimer			
Espèces végétales	Nigelle des blés	Espèce en danger critique d'extinction en Ille-et-Vilaine à conserver et protéger dans le cadre du projet		
	Vieux arbres (Chênes pédonculés principalement)	Reproduction, refuge, zone de nourrissage de la faune dont des espèces protégées + patrimoine végétale historique local : à conserver et protéger dans le cadre du projet		
	Laurier palme	Espèces invasives à supprimer		

Synthèse des enjeux sur la flore et les habitats – IAO SENN

2.3. LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES

L'étude d'impact :

Selon l'article R. 122-1 du Code de l'environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements énumérés dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 -du Code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale (dite étude d'impact systématique), soit après un examen au cas par cas.

Le projet de la ZAC Bromedou conduira à créer environ **87 545 m² de surface de plancher (estimation)** en s'établissant sur un **terrain d'assiette d'environ 20 ha**. Le **projet est donc soumis à évaluation environnementale**, au titre de la rubrique 39.

Catégories de projet	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m².	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m².
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha , ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².

Seuils réglementaires de la rubrique 39 – extrait de l'annexe à l'article R. 122-2 -du code de l'environnement (version en vigueur suite au Décret n°2019-190 du 14 mars 2019 - art. 6)

Le contenu de cette étude d'impact est détaillé aux articles L.122-1 et suivants et R.122-5 du code de l'environnement. Ce contenu a été modifié par le Décret n°2019-190 du 14 mars 2019 - art. 6.

L'article R.122-5 du code de l'environnement dispose que :

« I. – Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

Ainsi, un dossier d'étude d'impact a été réalisé en application du 2° du II de l'article L. 122-3 et comprenant notamment :

- **Un résumé non technique**
- **Une description du projet** dont la localisation du projet, une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, les principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus (pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit,...)
- **Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution** en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet
- **Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet** : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage
- **Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement**

- **Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités et compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.**
- **Les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées**
- **Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement**

Cette étude d'impact est donc jointe au rapport de présentation du présent dossier de création de ZAC.

Dossier Loi sur L'eau :

Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) a été autorisé sur Montfort-sur-Meu, le 10 décembre 2012.

Un cadrage préalable (réunion du 14/09/2018) a été réalisé avec le pôle « police de l'eau » de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) d'Ille-et-Vilaine, afin de savoir si le projet était exempté ou non de la réalisation du dossier loi sur l'eau.

Le service « police de l'eau » a ainsi demandé qu'un dossier loi sur l'eau soit réalisé pour l'ensemble du projet de la ZAC Bromedou.

Le projet Bromedou est soumis à la loi sur l'eau au titre de de la rubrique 2.1.5.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

Cette rubrique dispose :

« Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° **Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).** »

Le périmètre retenu pour la gestion des eaux pluviales du projet et, devant faire l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, a été estimé à **environ 16 ha**. Ce périmètre prévisionnel correspond aux terrains au nord de la RD125 d'environ 4 ha et ceux au sud, d'environ 12 ha. Les zones dédiées aux espaces verts, notamment une zone humide, évitée, ainsi que l'exutoire du lotissement amont le Domaine de la Cotelais, ne sont pas comptabilisées car non interceptées.

Un léger bassin versant amont a été détecté au sud-ouest du secteur nord et est compris dans les 4 ha.

Le projet de ZAC Bromedou est donc soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

A ce stade du projet (phase création de la ZAC – procédure décrite en infra), le dossier de déclaration loi sur l'eau ne sera pas réalisé car le projet n'est pas assez avancé pour répondre à l'exigence aux services de l'État à ce sujet (besoin de plans d'un niveau d'avant-projet a minima). Par conséquent, dans la présente étude d'impact, des principes de gestion des eaux pluviales seront édictés pour guider le futur dossier de déclaration, qui sera déposé en phase réalisation de la ZAC.

Le périmètre de 16 ha défini dans la présente étude d'impact devra être affiné lors de la réalisation du dossier de déclaration loi sur l'eau ultérieurement.

Remarque sur le régime d'Autorisation Environnementale Unique :

Le projet de ZAC Bromedou est soumis à la procédure d'autorisation environnementale unique dite « supplétive » au titre de l'article L181-1 du Code de l'environnement, qui dispose :

« L'autorisation environnementale, dont le régime est organisé par les dispositions du présent livre ainsi que par les autres dispositions législatives dans les conditions fixées par le présent titre, est applicable aux activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire :

1° Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L. 214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application du 6° du II de l'article L. 211-3 [c'est-à-dire les installations, ouvrages, travaux, et d'activités soumis à autorisation loi sur l'eau] ;

2° Installations classées pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article L. 512-1.

*Elle est également applicable aux projets mentionnés au deuxième alinéa du II de l'article L. 122-1-1 [c'est-à-dire les **projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements soumis à évaluation environnementale relevant d'un régime déclaratif**] lorsque l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation est le préfet, ainsi qu'aux projets mentionnés au troisième alinéa de ce II.*

L'autorisation environnementale inclut les équipements, installations et activités figurant dans le projet du pétitionnaire que leur connexité rend nécessaires à ces activités, installations, ouvrages et travaux ou dont la proximité est de nature à en modifier notablement les dangers ou inconvénients. »

Or, d'après la doctrine (DREAL Bretagne, DRIEE Ile-de-France), si les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) du projet, c'est-à-dire celles de l'évaluation environnementale (étude d'impact) et du dossier de déclaration loi sur l'eau, sont notifiées dans l'acte administratif de délivrance de l'autorisation

d'urbanisme, le projet n'est pas soumis à la procédure d'Autorisation environnementale unique.

Ainsi, en l'espèce, **la délibération de création de la ZAC Bromedou portera les mesures ERC et les modalités de suivi établies par la présente étude d'impact, au titre de l'article du Code de l'urbanisme.**

Par conséquent, le projet n'est pas soumis à cette procédure d'autorisation environnementale dite « supplétive ».

Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables :

La première loi issue du Grenelle de l'Environnement adoptée par l'Assemblée nationale le 29 juillet 2009 définit 13 domaines d'action visant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Parmi ces domaines d'action, le recours aux Énergies Renouvelables (EnR) est particulièrement mis en avant.

L'article L-300-1 du Code de l'urbanisme dispose ainsi : « **Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération** ».

Le **projet de la ZAC Bromedou** est donc **concerné**. Ainsi, une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) a été réalisé, au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Cette étude de faisabilité sur le potentiel de développement en EnR est ainsi intégrée dans la présente étude d'impact, de manière synthétique et dans sa complétude en annexe de l'étude d'impact. Le projet de ZAC intègre très en amont cette étude.

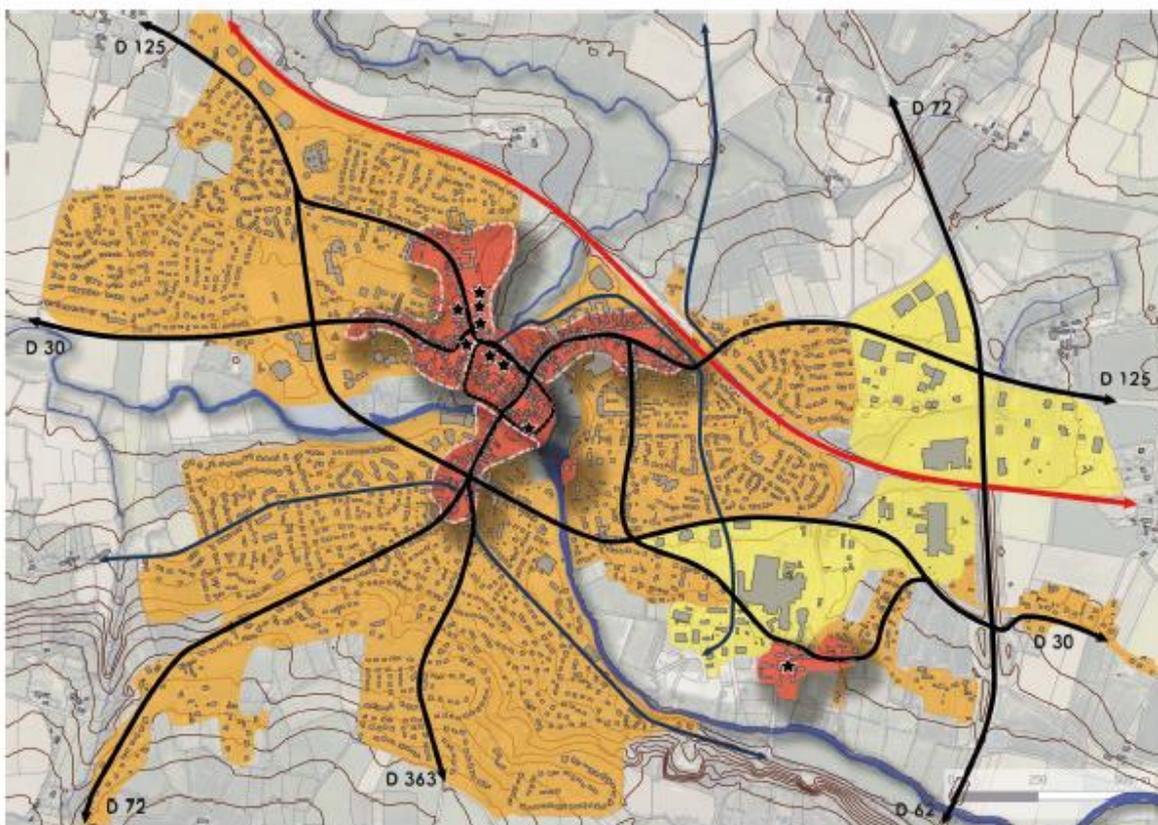
Le diagnostic de l'étude a fait ressortir :

- Un territoire produisant peu d'énergies renouvelables avec cependant une progression dans la commune (chaudière bois granulés sur la médiathèque, ECS solaire au COSEC, ...)
- Une forte dépendance à l'automobile qui pourrait être réduit en développant un maillage de cheminements doux
- Un territoire légèrement engagé dans la transition énergétique par la mise en place d'un Plan d'action énergie durable, la rénovation énergétique des équipements publics, la volonté d développer la performance énergétique favorisée dans le SCOT

3. LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

3.1. L'ÉVOLUTION DE MONTFORT-SUR-MEU

Montfort-sur-Meu est marqué par un noyau historique médiéval et composé d'une ancienne cité intramuros dont certains vestiges sont encore visibles. Cette entité s'est développée le long du réseau viaire sous la forme de faubourgs qui se développeront jusqu'au début du XXème siècle. La commune a connu à partir des années 1970, un phénomène de périurbanisation, développant ainsi en extension des faubourgs, des zones d'habitats pavillonnaires.



Evolution du tissu bâti de la commune de Montfort-sur-Meu - Architour – Géoportail

Ce phénomène d'étalement urbain est visible à l'échelle du site d'étude. De 1820 à 2014, il est possible d'observer l'expansion de l'enveloppe agglomérée.



Evolution du site d'étude depuis 1820 jusqu'à 2014 – UNIVERS - Géoportail

Sur la carte des Etat-Major, on peut noter la trame de réseaux viaires et d'habitat ancien, mais aussi la zone humide déjà répertoriée au sud-est de la zone d'étude. La zone d'étude n'a pas connu de bouleversement majeur. La présence agricole a évolué vers du parcellaire plus élargi et la suppression des arbres isolés. Il est possible d'observer l'extension urbaine de Montfort-sur-Meu dans une logique de pôle de proximité au fil des années.

Actuellement le secteur d'étude est en frange de la zone urbanisée. Le tissu urbain environnant est caractérisé par de l'habitat pavillonnaire et une zone d'équipement localisée au nord-est du projet de ZAC. Le périmètre d'étude du projet comprend de l'habitat diffus organisé sous la forme de hameaux. Afin d'assurer une cohérence avec le bâti jouxtant le projet, le scénario prévoit une organisation des logements individuels sous la forme d'îlots connectés par des cheminements piétons.

De fait, le projet prévoit l'intégration de deux longères agricoles comme équipements communaux. Ces dernières sont marquées par un gabarit allongé (R+ combles pour la longère du secteur sud et R+1 + combles pour la longère en entrée d'agglomération) et sont construites en pierre et recouverte par un enduit en terre. Ces bâtisses constituent donc le patrimoine bâti de Montfort-sur-Meu et marquent fortement l'identité rurale du lieu. Aujourd'hui, ces longères n'ont qu'un usage de stockage, il convient donc de remettre en valeur ces deux bâtis en leur redonnant une fonction. Le projet prévoit donc l'intégration de ces longères par le développement de projets agricole et de tiers-lieu.

3.2. LE PAYSAGE

Le secteur Bromedou couvre environ 22 hectares et est amené à devenir un futur quartier de Montfort-sur-Meu. Cette zone, jouxtant un tissu d'habitat pavillonnaire, constitue également l'entrée d'agglomération ouest de Montfort-sur-Meu. Le périmètre d'étude est marqué par une structuration sous forme de hameaux encore perceptible du fait de l'implantation des fermes et la structuration urbaine le long de la RD125. Néanmoins, il est possible d'observer l'expansion de la zone pavillonnaire située en limite est, à proximité de la structuration plus ancienne d'un hameau : la Ville au Manoir.

Ce site représente donc l'interface entre la zone agglomérée de la ville de Montfort-sur-Meu et le grand paysage constitué de plaines et de surfaces boisées.

Le site d'étude est fortement marqué par la présence de linéaires de haies bocagères, néanmoins, en observant l'évolution du site sur les photos aériennes historiques, il est possible d'observer que les sujets sont de moins en moins visibles. Les haies permettent de créer différents espaces et protègent le site du vent, elles sont donc à préserver. Un renforcement de certains linéaires seront entrepris.

Un chemin de halage présent en frange ouest fait l'objet d'un EBC (Espace Boisé Classé) au PLU et offre des vues lointaines sur le grand paysage.

Par ailleurs, plusieurs points de repères, paysagers ou bâties, sont visibles sur le périmètre d'étude, notamment la voie ferrée en limite nord-est dans le secteur nord et la longère agricole et le boisement dans le secteur sud.



Paysage et vues sur le site de la ZAC Bromedou - UNIVERS

Les vues et co-visibilités

Située en majorité sur un parcellaire de grandes cultures (cultures céréalières, maïs,...), ce site offre une vue dégagée depuis les abords, notamment en frange ouest.

Le secteur nord offre des vues lointaines sur l'ensemble des points cardinaux, du fait de la topographie ascendante en limite est, à proximité de la voie ferrée.

Dans le secteur sud, les vues vers l'est sont bloquées par le tissu bâti pavillonnaire. En limite sud avec l'opération du Parc de la Touchère et du lotissement de Bromedou, la présence de haies permet de limiter les accès visuels vers la RD125.

Par ailleurs, la frange ouest est marquée par deux points de repère bâtis, une longère agricole n'ayant plus d'usage d'habitation et l'exploitation agricole de la Ville au Manoir. Ces deux entités identifient un caractère agricole au site qu'il convient de renforcer dans l'aménagement de la ZAC.



Vue sur les coteaux depuis le chemin creux à l'ouest dans le secteur nord sur la voie ferrée et le grand paysage



Vue depuis le chemin de halage en frange ouest sur le verger conservatoire et la longère agricole dans le secteur sud



Vue depuis le chemin de halage desservant la longère agricole dans le secteur sud



Vue sur l'opération Parc de la Touchère au premier plan, puis sur le domaine forestier du Buisson en second plan depuis le chemin de halage en frange ouest



Vue depuis le lotissement du petit Bromedou au sud du site d'étude sur la ligne électrique et les linéaires bocagers

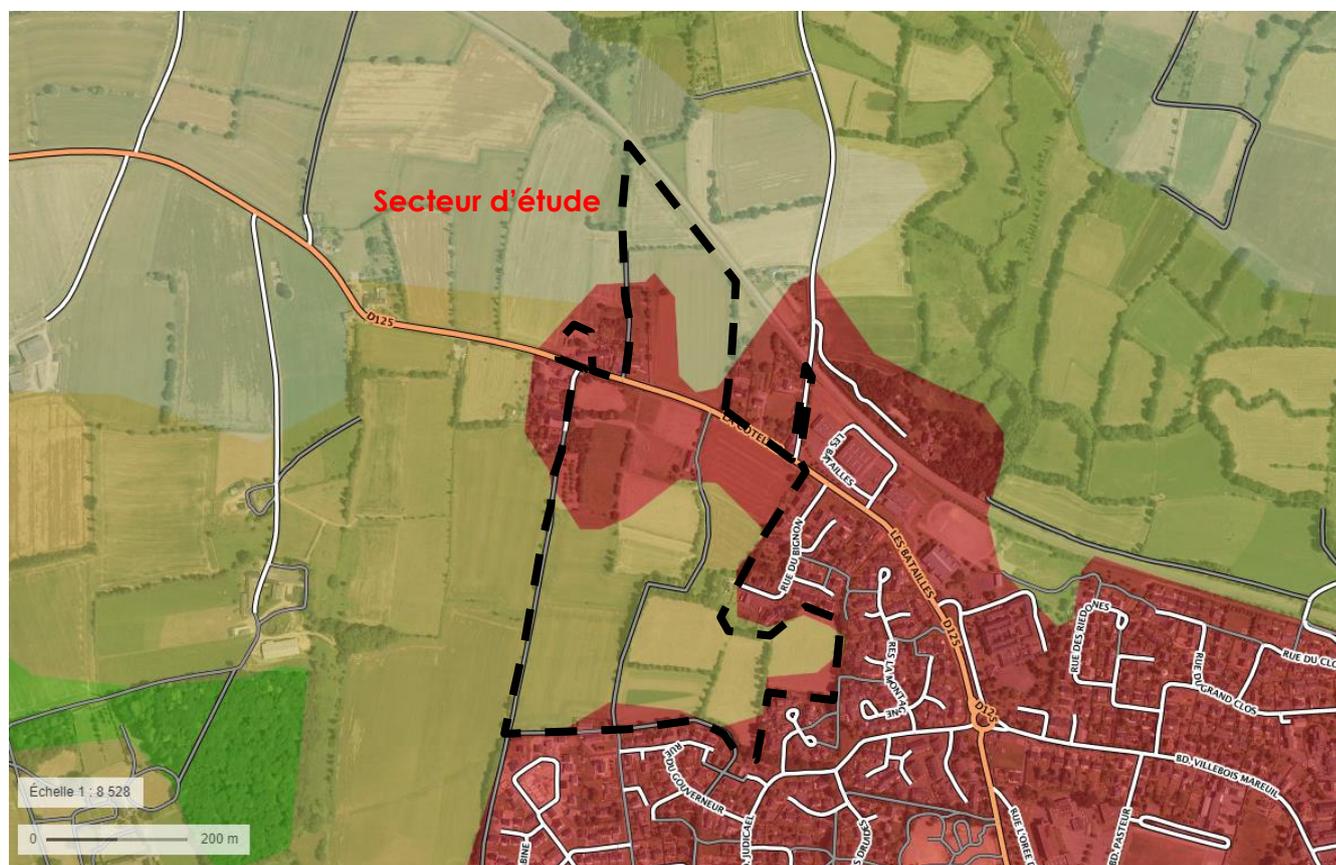


Longère agricole le long de la RD125 constituant un point de repère lors de l'arrivée dans l'agglomération de Montfort-sur-Meu avec l'exploitation agricole la ville au Manoir, marquant le caractère agricole du site



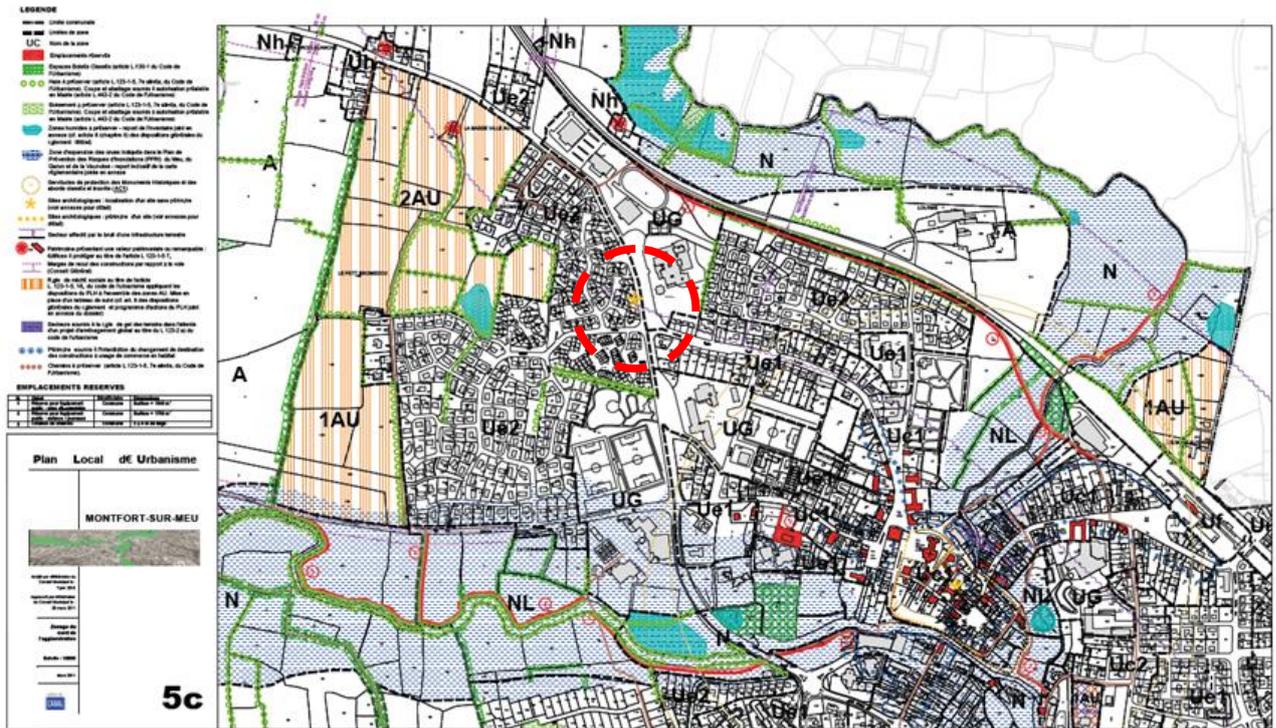
Longère agricole dans le secteur sud le long du chemin de halage constituant un repère visuel dans le secteur d'étude

3.3. L'OCCUPATION DES SOLS



Carte de l'occupation des sols – Géoportail – d'après les données Corine Land Cover (2018)

111	Tissu urbain continu
112	Tissu urbain discontinu
121	Zones industrielles et commerciales
122	Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
123	Zones portuaires
124	Aéroports
131	Extraction de matériaux
132	Décharges
133	Chantiers
141	Espaces verts urbains
142	Equipements sportifs et de loisirs
211	Terres arables hors périmètres d'irrigation
212	Périmètres irrigués en permanence
213	Rizières
221	Vignobles
222	Vergers et petits fruits
223	Oliveraies
231	Prairies
241	Cultures annuelles associées aux cultures permanentes
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes
243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
244	Territoires agro-forestiers
311	Forêts de feuillus
312	Forêts de conifères



Règlement graphique – PLU de Montfort-sur-Meu

Un site archéologique a été localisé à une distance de 500m du périmètre d'étude (étoile jaune). Le site archéologique identifié ne fait l'objet d'aucunes servitudes. Ce dernier n'est pas recensé à l'atlas des patrimoines édité par le ministère de la Culture. De plus, l'arrêté n°ZPPA-2017-0138 portant création de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de Montfort-sur-Meu n'as pas identifié le site de Bromedou Nord (cf arrêté en annexe).

FICHE N°10: LA VILLE AU MANOIR (Ferme)

Datation principale : 2e quart 17e siècle
Date : 1639

Localisation : Lieu-dit La Ville au Manoir - Nord-Ouest de la commune
 Route de St Méen Le Grand (D 125)

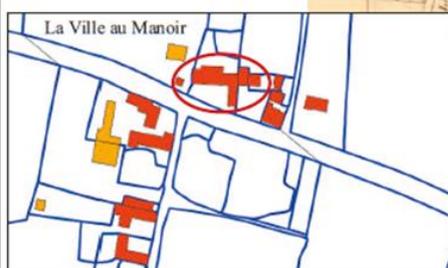
Eléments composants : étable à chevaux, étable à vaches, cellier, grange
Destinations successives et actuelles de l'édifice : maison
Matériau(x) de gros-oeuvre et mise en oeuvre : schiste, moellon, terre
Matériau(x) de couverture : ardoise

Description :

Les bâtiments de cette ferme sont construits en moellon de schiste et couverts d'ardoise. Le comble à surcroît est percé de portes hautes.

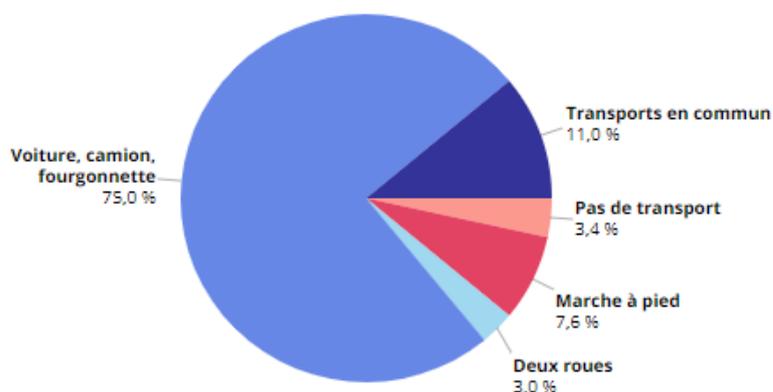
Cette ferme est représentée sur le cadastre de 1846. En effet, la souche de cheminée centrale porte une inscription ainsi que la date de 1639. Le bâtiment principal semble avoir abrité une grange, un logis à deux pièces et une écurie. La partie en retour d'équerre au sud-est était probablement destinée à l'étable et au cellier. D'autre part, la partie ouest du bâtiment principal possède une cheminée sur le mur gouttereau nord, il pourrait s'agir d'un ancien four.

Prescriptions :



Fiche « édifice à protéger au titre de l'article L123-1.7 » - Annexe du PLU de Montfort-sur-Meu - DRAC-DDE 35

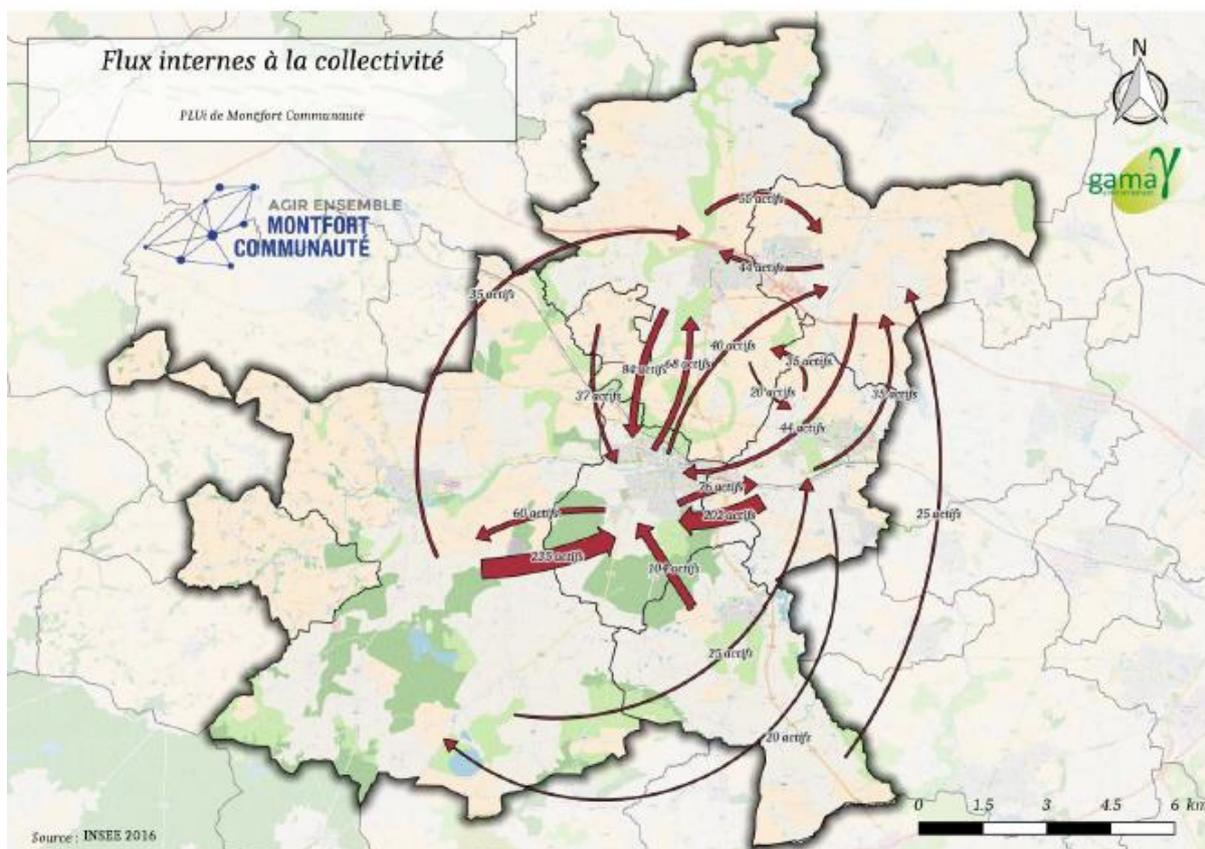
4. L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016 à Montfort-sur-Meu - INSEE

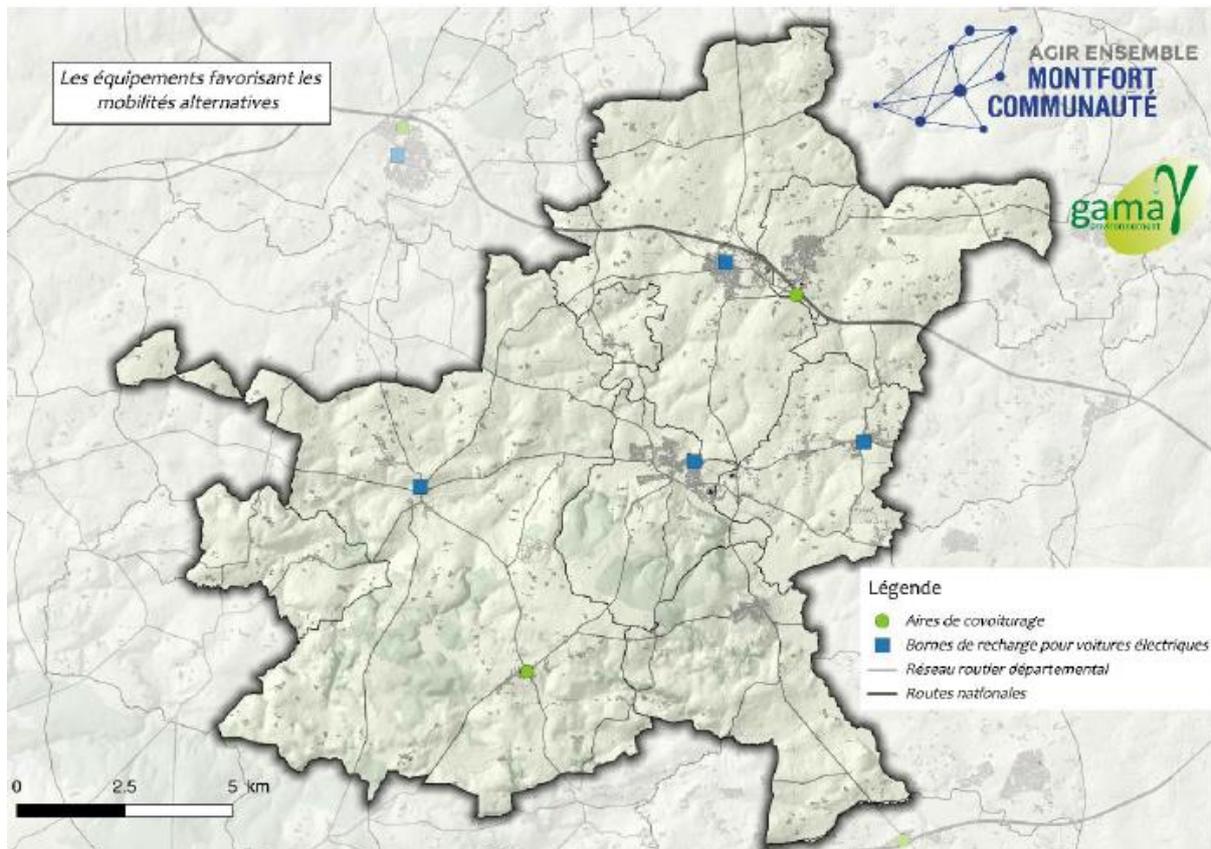
Les transports automobiles sont le mode de transport le plus utilisé dans la ville de Montfort-sur-Meu. Les transports en communs dont le train et les bus représentent 11% des déplacements dans la commune. **La commune réalise un schéma « Piétons et Cycles » sur la période 2019-2024 afin de développer les mobilités alternatives à l'automobile.**

Concernant les flux de circulation, à l'échelle de l'intercommunalité, ceux-ci sont principalement concentrés vers la ville de Montfort-sur-Meu, principal pôle d'équipements, de services et de commerces. Ces flux sont principalement présents à l'est de la commune. Le périmètre de la ZAC étant situé à l'ouest, celle-ci se retrouve relativement préservée de ces flux d'actifs.



Flux internes à la collectivité – GAMA Environnement - INSEE

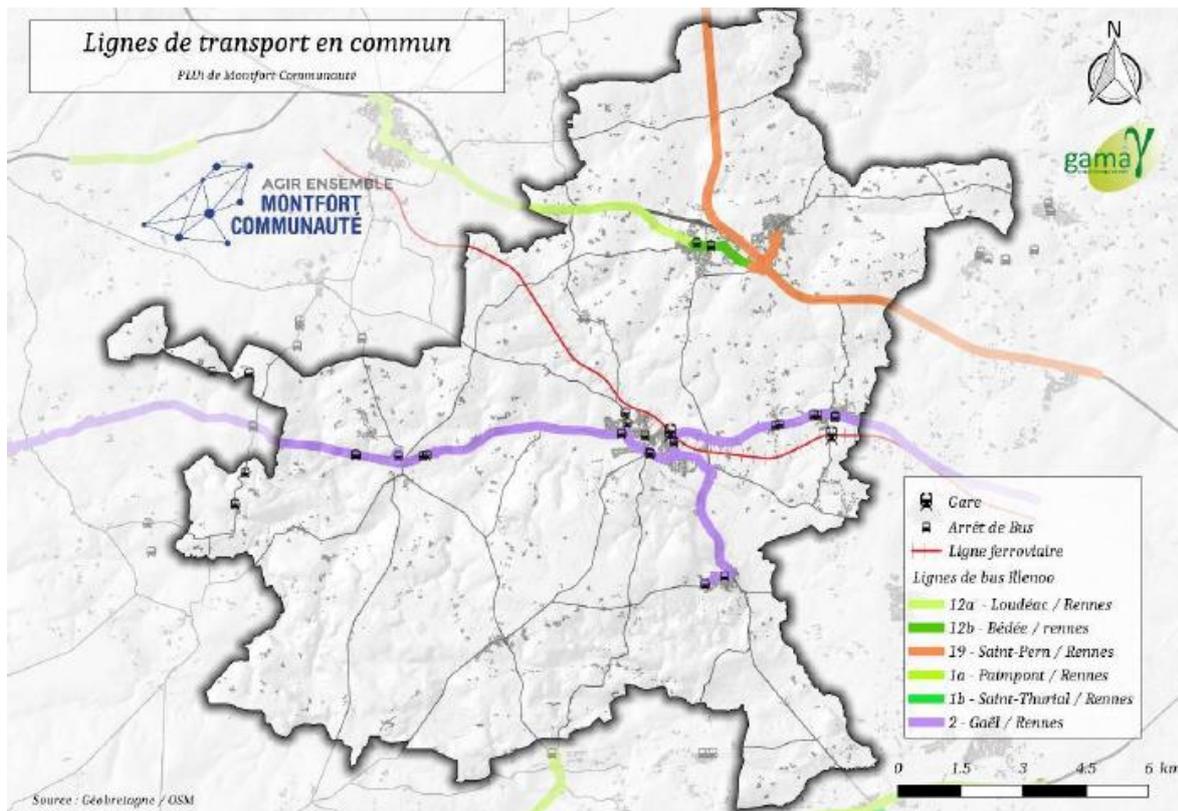
Concernant le développement de mobilités alternatives, la commune de Montfort-sur-Meu ne comprend qu'une borne pour véhicules électriques, présente en centre-ville.



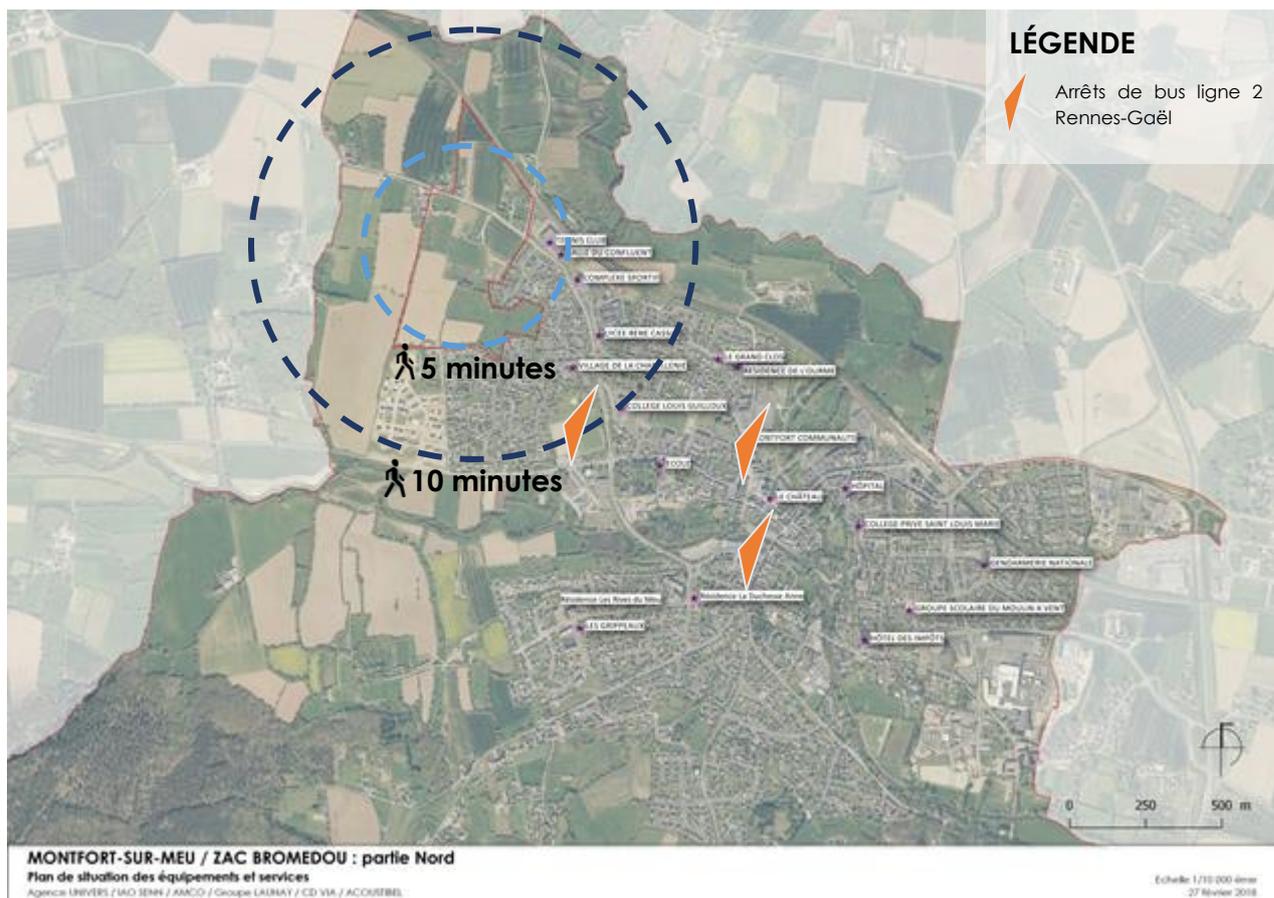
Les équipements en faveur des mobilités alternatives – GAMA Environnement - Géobretagne

4.1. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

En matière de transports en communs interurbain d'Ille-et-Vilaine, Montfort-sur-Meu est traversé par la ligne 2 BreizhGo (ex-Illeloo) Gaël-Rennes. La commune comporte 3 arrêts de bus : Montfort Océalia desservant la piscine et les équipements sportifs, Boulevard du Général de Gaulle - rue Coulon et parking Foch desservant le centre-ville.



Lignes des transports en communs – GAMA Environnement – Géobretagne/OSM



Carte de localisation des arrêts de bus par rapport au site d'étude - UNIVERS

Le site d'étude se localise à 10 minutes à pied d'un arrêt de bus départemental pour rejoindre Rennes. Des cheminements piétons et cycles seront donc organisés à l'échelle de la ZAC afin de rejoindre facilement les différents modes de transports et les équipements de la commune.

4.2. LE RÉSEAU FERROVIAIRE

Montfort-sur-Meu dispose d'une gare ferroviaire desservant la métropole Rennaise. Entre 2016 et 2018, l'offre totalise 34 trains par jour dans les deux sens confondus dont 23 trains en période de pointe le matin et le soir. Le niveau de desserrement est étendu et peut permettre aux usagers d'effectuer leur trajet domicile-travail par ce mode de transport. En effet, seules 4 gares offrent plus de 30 trains par jour dans l'aire urbaine de Rennes.

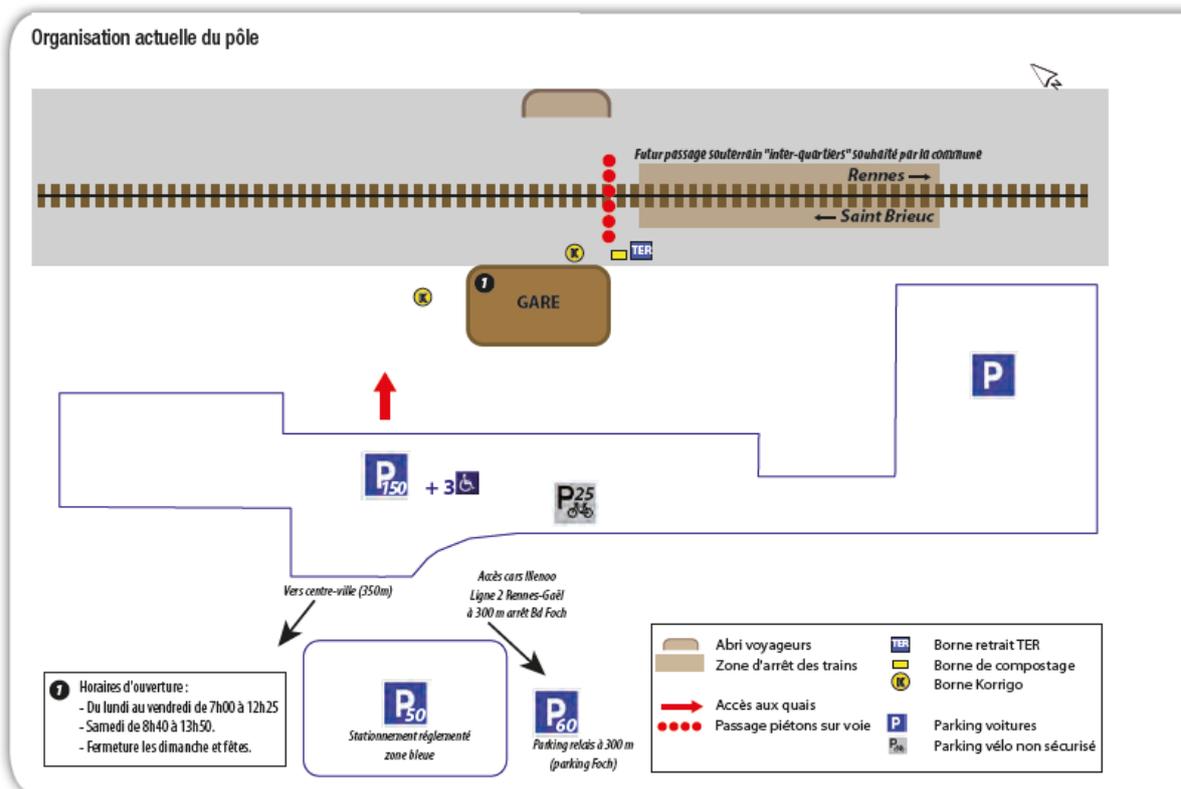


Gare SNCF Bruz	Nbre de trains en direction de Rennes	Nbre de trains en provenance de Rennes	Total les deux sens
7 - 9h	7	2	9
17 - 19h	2	5	7
Total journée	14	15	29

Fréquence des trains en gare de Montfort-sur-Meu – AUDIAR

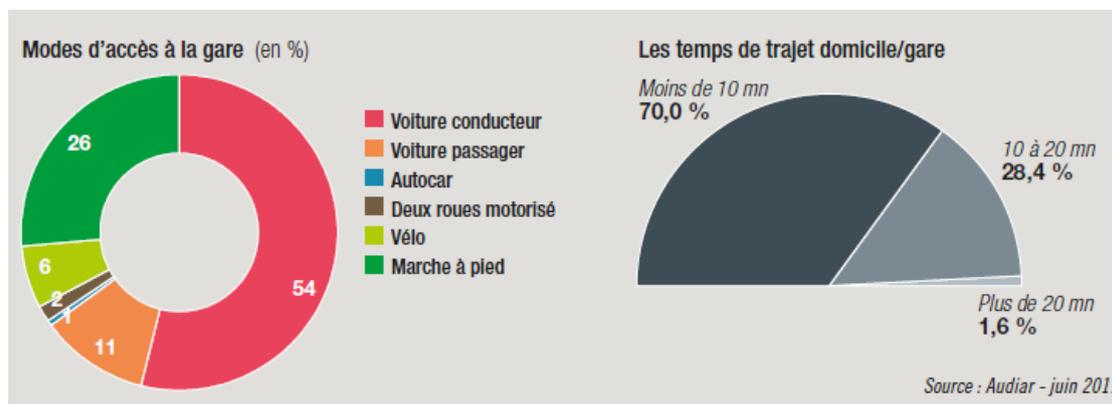
De plus, le temps de trajet est réduit entre Montfort-sur-Meu et Rennes, entre 15 et 20 minutes, permettant de développer l'utilisation du train par les habitants de Montfort-sur-Meu.

La gare de la commune n'est pas aménagée pour l'intermodalité, notamment entre le car et le train. Chaque réseau fonctionne dans sa propre logique d'exploitation, ne permettant pas un rabattement des cars interurbain sur le train. L'arrêt de bus BreizhGo (ex-Illeloo) assurant la liaison Rennes-Gaël est localisée à 300m de la gare, n'engageant pas les usagers à utiliser des modes alternatifs à l'automobile pour se rendre à la gare.



Organisation du pôle d'échange de Montfort-sur-Meu – AUDIAR

D'autre part, la gare totalisait 970 montées par jour en 2017 dont 72 % d'abonnés, 16 % de scolaires et 12 % d'occasionnels. La gare de Montfort-sur-Meu est présente dans le classement des 5 premières gares les plus fréquentées sur les 25 présentes dans l'aire urbaine de Rennes. De plus, sur la période 2016-2017, la gare est en augmentation régulière (+ 6,6 %) sur la liaison Rennes-Montfort-sur-Meu. La gare de Montfort-sur-Meu tend donc à se développer avec le rayonnement de la métropole Rennaise et l'augmentation des prix des loyers, poussant les ménages à se loger de plus en plus loin de leur lieu de travail. Ce phénomène est également renforcé par la pratique du travail à domicile.



Graphiques d'analyse des trajets domicile - gare - AUDIAR

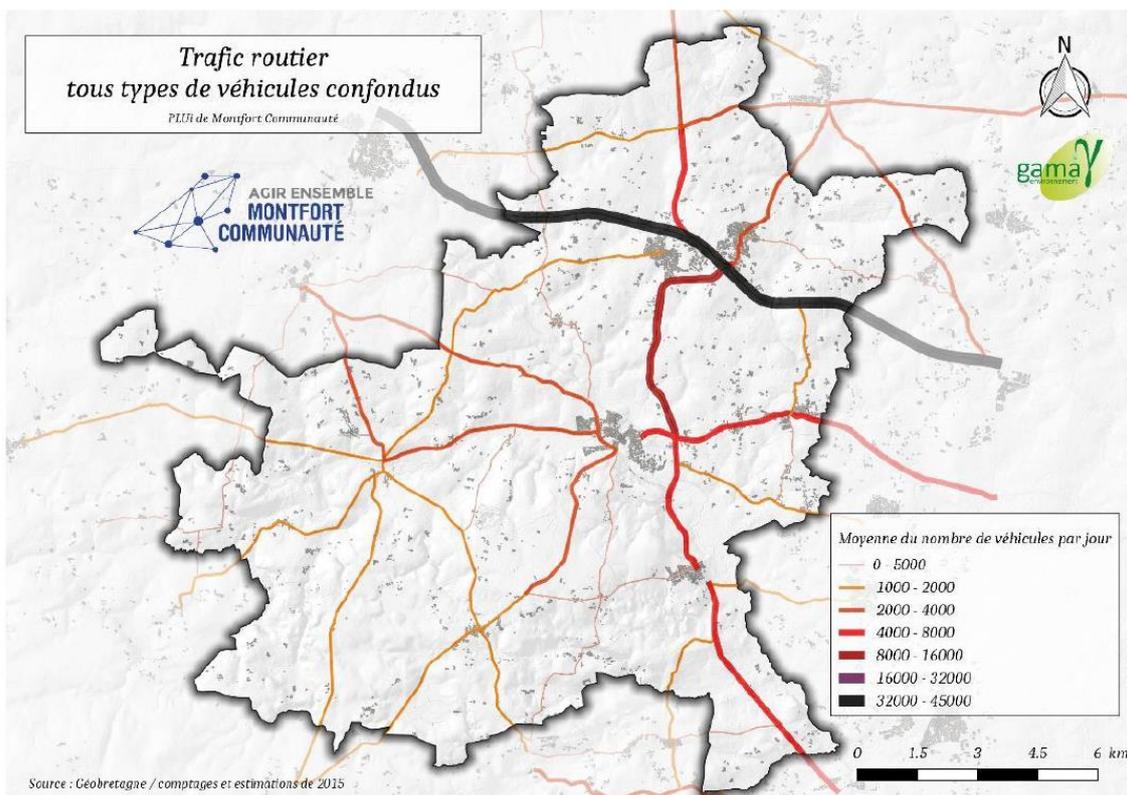
Les modes d'accès à la gare sont majoritairement dominés par l'utilisation de l'automobile, la voiture totalise 65 % des trajets, alors, qu'une grande partie des temps de trajets domicile- gare sont des trajets de moins de 10 minutes (soit 70% des usagers). Ce constat peut s'expliquer par le caractère très routier de la gare de Montfort-sur-Meu et le manque d'aménagements pour les cyclistes vers cette dernière.

Afin de développer les modes de transport alternatifs à l'automobile, la ville réalise actuellement un schéma directeur Cycles et piétons. L'objectif du plan sur la période 2019-2024 est d'encourager la pratique des déplacements doux en alternative à la voiture et de transformer l'espace urbain et les espaces naturels pour les rendre compatibles à l'usage des vélos et des piétons.

Néanmoins, un cheminement doux a été aménagé le long de la voie ferrée afin de développer l'intermodalité et limiter l'accès à la gare en voiture. Cette dernière aboutie au croisement de la voie ferrée et de la RD 62. **Le projet de la ZAC Bromedou Nord souhaite prolonger cette voie cycliste jusque sur le site, dans le prolongement de la voie ferrée.**

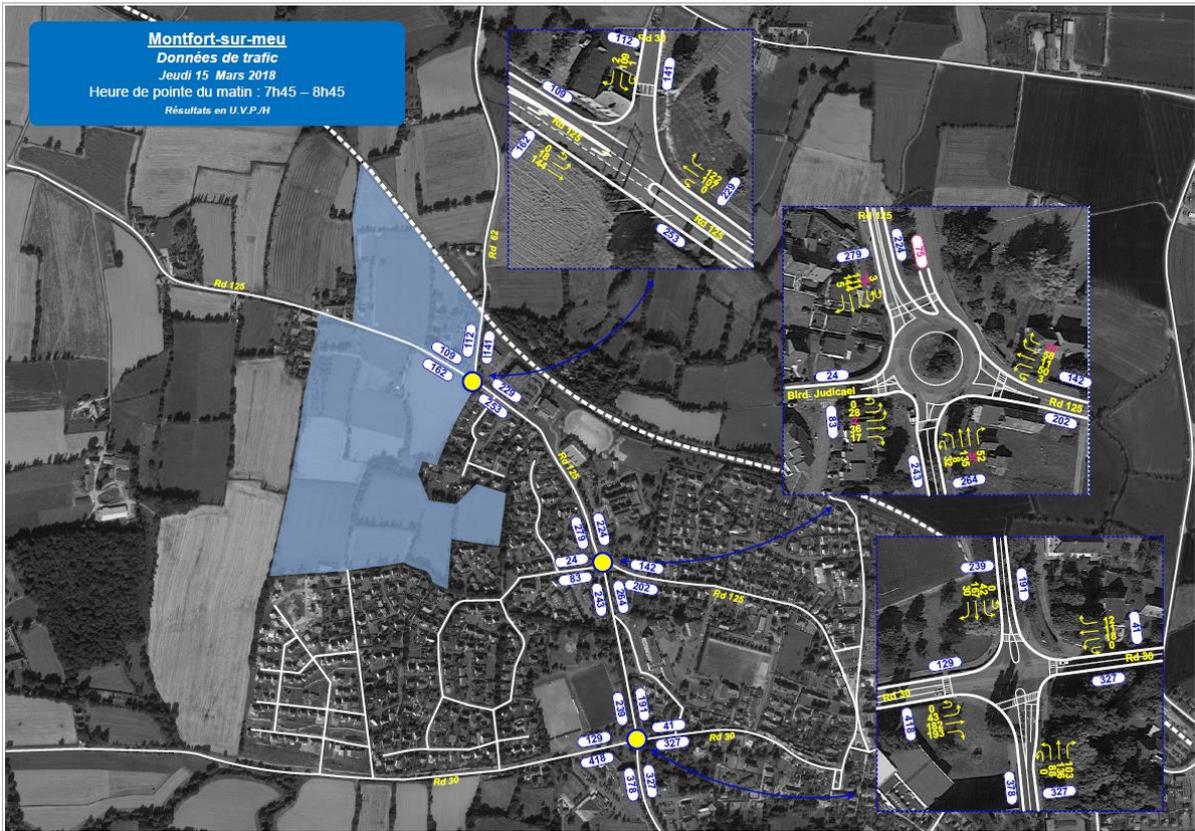
4.3. LE RÉSEAU DE VOIRIE

Montfort-sur-Meu est composée d'un réseau routier principalement marqué par des routes départementales. La commune ne recense pas de routes nationales et d'échangeurs, limitant ainsi le trafic routier, et par extension le phénomène de pollution de l'air.

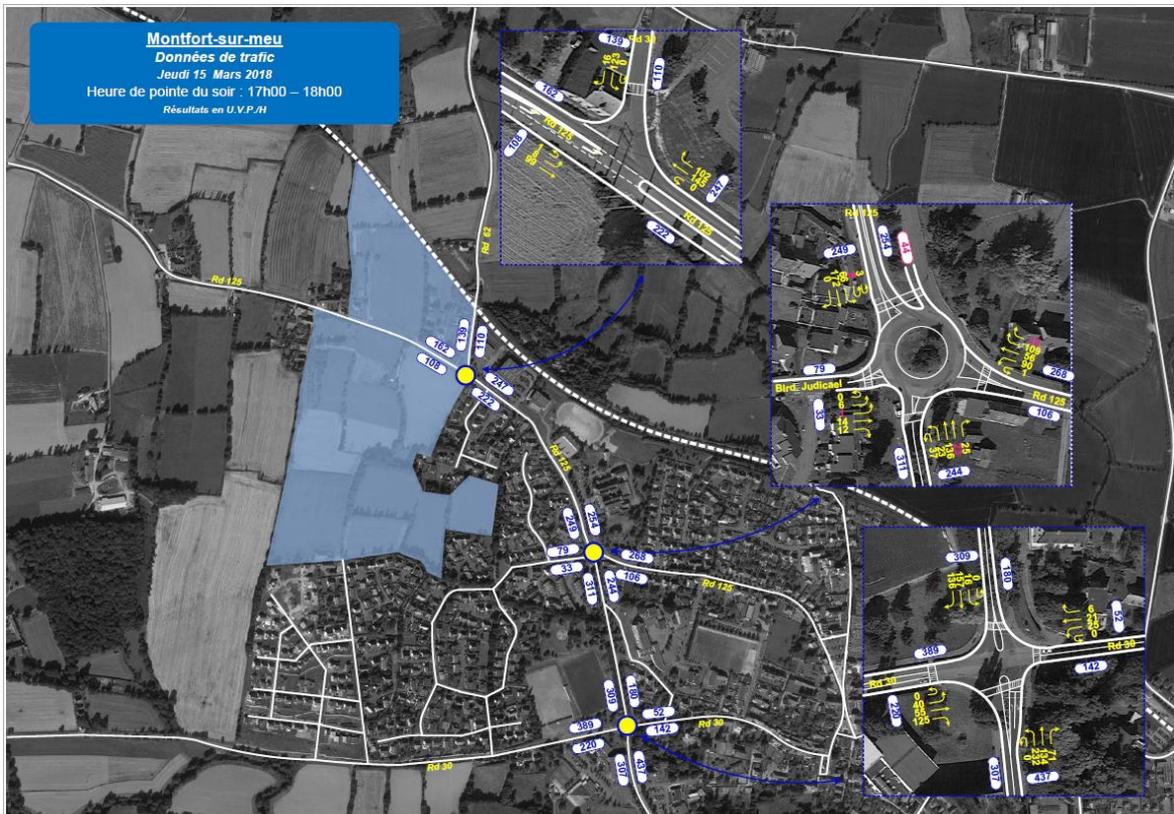


Carte du trafic routier – PLUi de Montfort Communauté - Géobretagne

Le site de la ZAC Bromedou est traversé par la RD125. Une étude de circulation a été réalisée dans le cadre des études préalables à la ZAC afin de relever le trafic automobile actuel sur 3 carrefours de la RD125 et sur la RD62, les deux axes desservant le site d'étude. Des données prévisionnelles seront par la suite calculées en fonction de la programmation du secteur de la ZAC.



Données de trafic sur l'heure de pointe 7h45-8h45 – CDVIA – comptages directionnels réalisés le jeudi 15 mars 2018



Données de trafic sur l'heure de pointe 17h - 18h – CDVIA -comptages directionnels réalisés le jeudi 15 mars 2018

Le carrefour à feux du boulevard de la Duchesse Anne/boulevard Jacques Cartier/ rue de Gaël révèle qu'une majorité des cars scolaires circulent sur ce carrefour. En effet, l'entrée du collège Louis Guilloux se situe sur la rue de Gaël. Les flux piétons sont importants et sont liés aux établissements scolaires. Du fait de la présence de ces équipements scolaires, de longues remontées de files sont observées aux heures de pointe sur le boulevard de la Duchesse Anne Sud, dues à la configuration du carrefour (stockage des tourne-à-gauche et nombre de files en entrée) et au fort mouvement de tourne-à-gauche vers le Boulevard Jacques Cartier.

La route de la Nouaye est assez étroite par endroit entraînant des difficultés à croiser un poids-lourd ou un car scolaire. De plus, le passage à niveau dénombre environ 4 trains / heure en heure de pointe dont environ 1 min 10 s de fermeture des barrières, ce qui est relativement court.

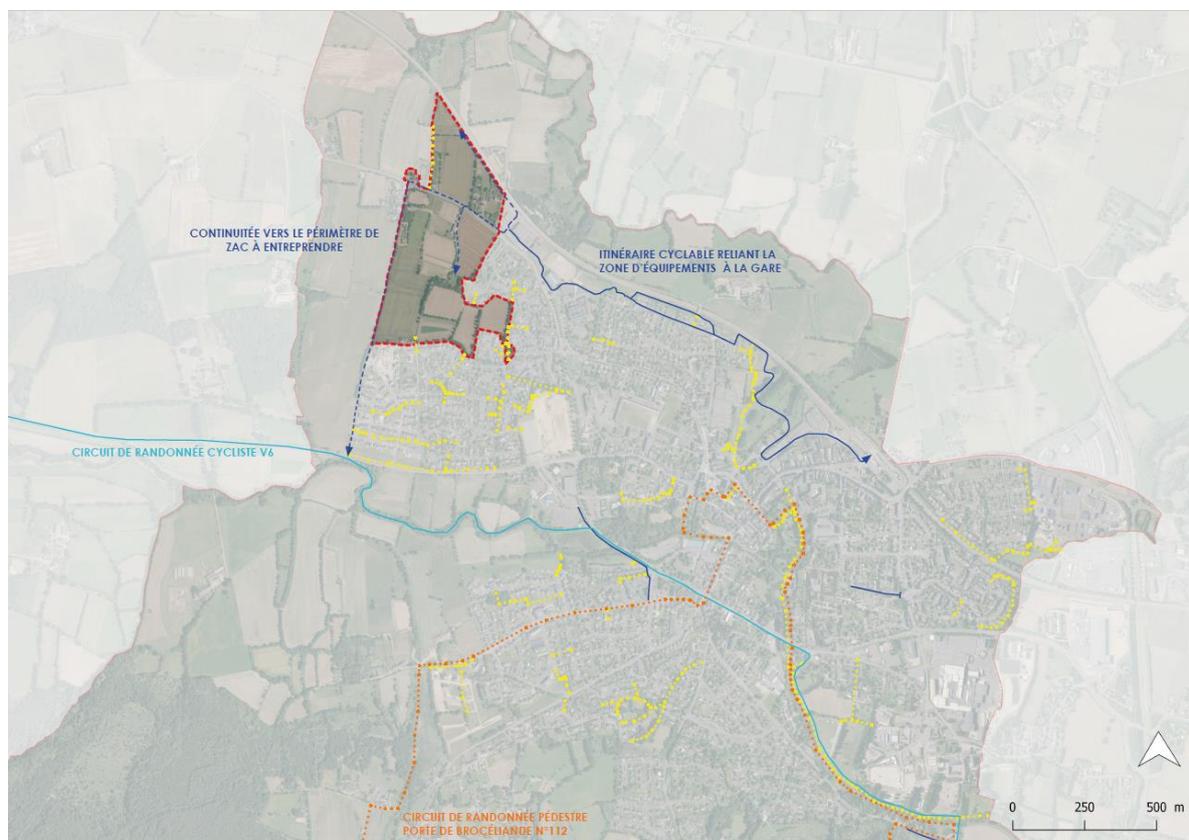
Ces données ont permis de mettre en valeur des problématiques de circulation à l'intersection entre la route de la Nouaye et la RD125 du fait de la circulation des cars scolaires vers le lycée René Cassin et le collège Louis Guilloux. L'entrée d'agglomération ouest sur la RD125 et la RD62 jusqu'à la voie ferrée seront donc traitées permettant de réduire la vitesse des automobilistes.

4.4. LES MODES DOUX

Les continuités piétonnes sont discontinues dans la commune, notamment dans les zones d'habitat pavillonnaire et le centre-ville historique de Montfort-sur-Meu. Les espaces verts et la rivière du Meu sont les supports des continuités piétonnes et cycles.

Le site d'étude est localisé à proximité de l'itinéraire cyclable reliant les équipements scolaires et sportifs à la gare d'une longueur de 1,6 kms. Un prolongement du circuit est envisagé dans la ZAC afin de favoriser ce type de déplacement. Aux abords du périmètre de la ZAC, des perméabilités piétonnes dans la zone pavillonnaire sont présentes, il convient donc de se connecter à ces cheminements, ainsi qu'aux chemins creux présents sur la limite ouest. Ces continuités piétonnes permettraient de relier les différents équipements scolaires et sportifs présents à proximité.

Il est à noter que deux parcours cyclistes et piétonniers de randonnée sont aménagés ou en cours d'aménagement. Le parcours cycliste en projet reliant Iffendic à Montfort-sur-Meu est présent à proximité du périmètre de la ZAC Bromedou, un chemin creux sur la façade ouest permet d'y accéder depuis le site d'étude. Un parcours nourricier pourrait donc être instauré afin d'ouvrir le quartier à l'ensemble des habitants de Montfort-sur-Meu.

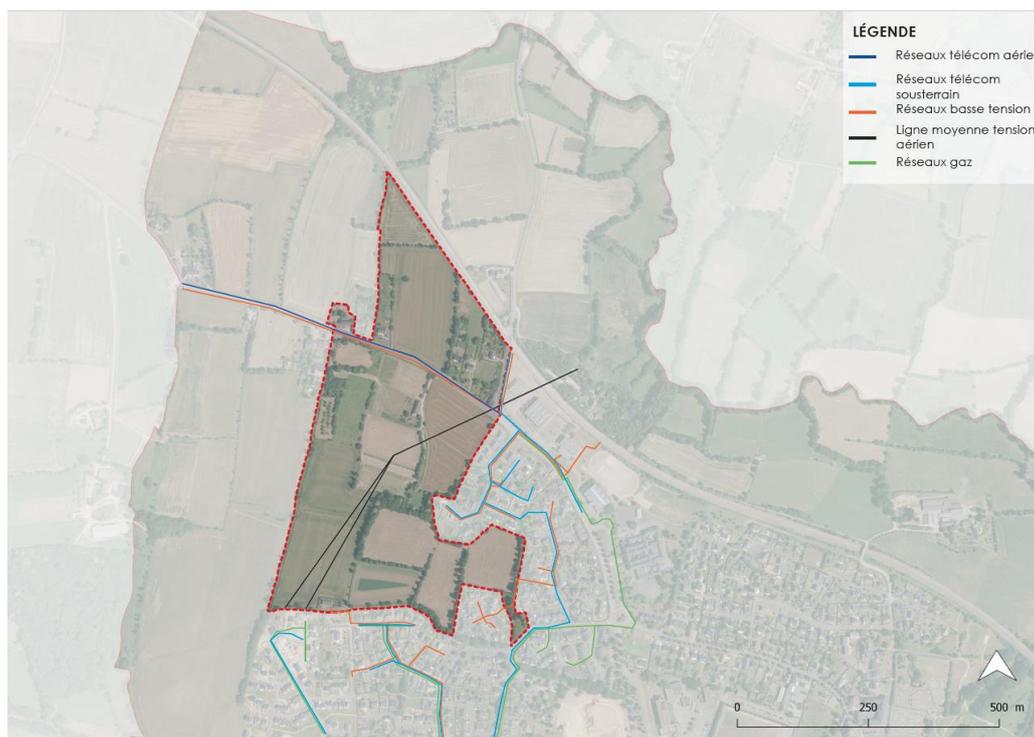


Carte des cheminements doux à l'échelle de l'agglomération - UNIVERS

5. LA DESSERTE EN RÉSEAUX

Les réseaux télécom, ainsi que les réseaux moyenne tension et basse tension aériens seront à effacer dans le périmètre de la ZAC.

Concernant les réseaux gaz, un prolongement sera à prévoir sous la RD125 et la desserte des secteurs devra être réalisée à partir des réseaux existants, en concertation avec les services gestionnaires et concessionnaires.



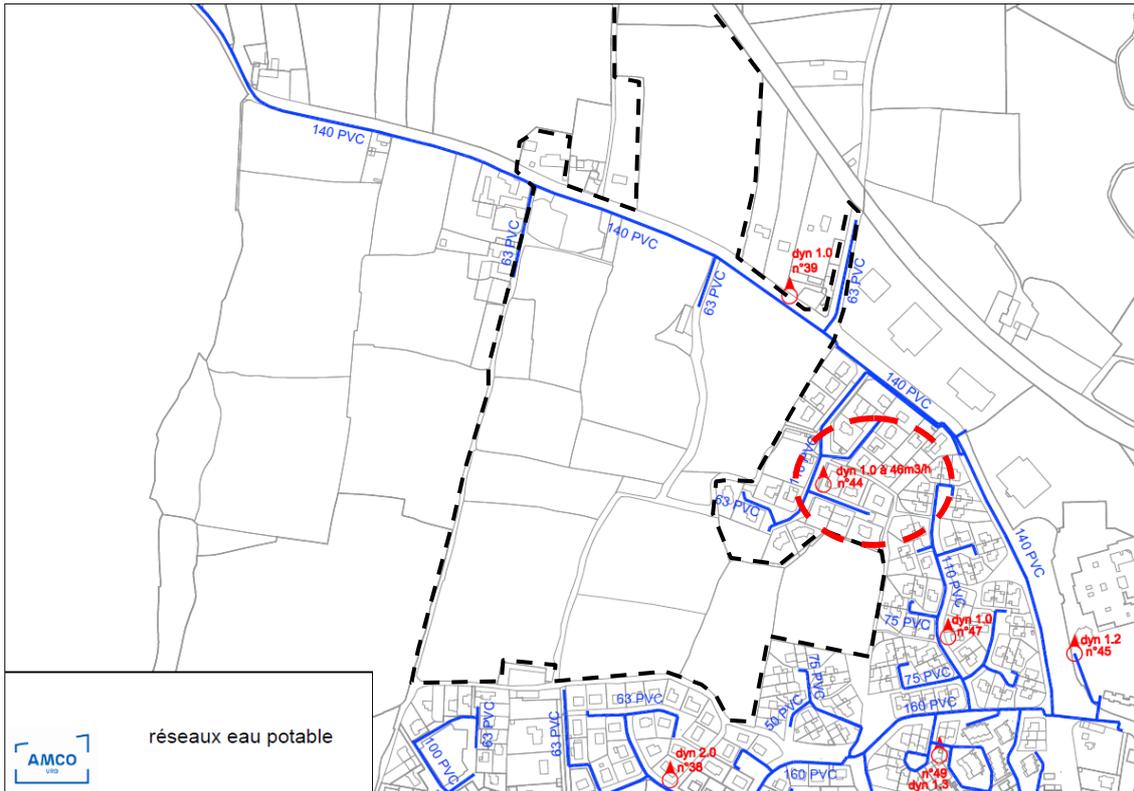
État des lieux des réseaux télécom, basse tension, moyenne tension et des réseaux gaz – UNIVERS - AMCO

5.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES

5.1.1 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'**exutoire du bassin versant nord est le Garun, un affluent du Meu**, via 2 passages sous la voie ferrée. L'**exutoire du bassin versant sud** transite par des réseaux pluviaux traversant des zones urbanisées aval, avant de se rejeter dans le **Meu**. Conformément au SDGEP (schéma directeur de gestion des eaux pluviales) un nouveau réseau exutoire sera créé pour capter la partie ouest du bassin versant sud. Les exutoires du bassin versant nord devront eux-aussi être retravaillés pour acheminer l'eau, à l'ouest vers le cours d'eau passant sous la voie ferrée, et à l'est vers le réseau puis fossé routier passant sous la voie ferrée.

Actuellement les surfaces du projet urbain ont un usage agricole et les ruissellements excédentaires se font en surface et sont captés par un réseau de fossés. Un travail de limitation de l'imperméabilisation des sols et l'écoulement de surface par noues et caniveaux sera privilégiée.



État des lieux des réseaux d'eau potable - AMCO

5.3. LA DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUE

Le Réseau de transport électrique (RTE) :

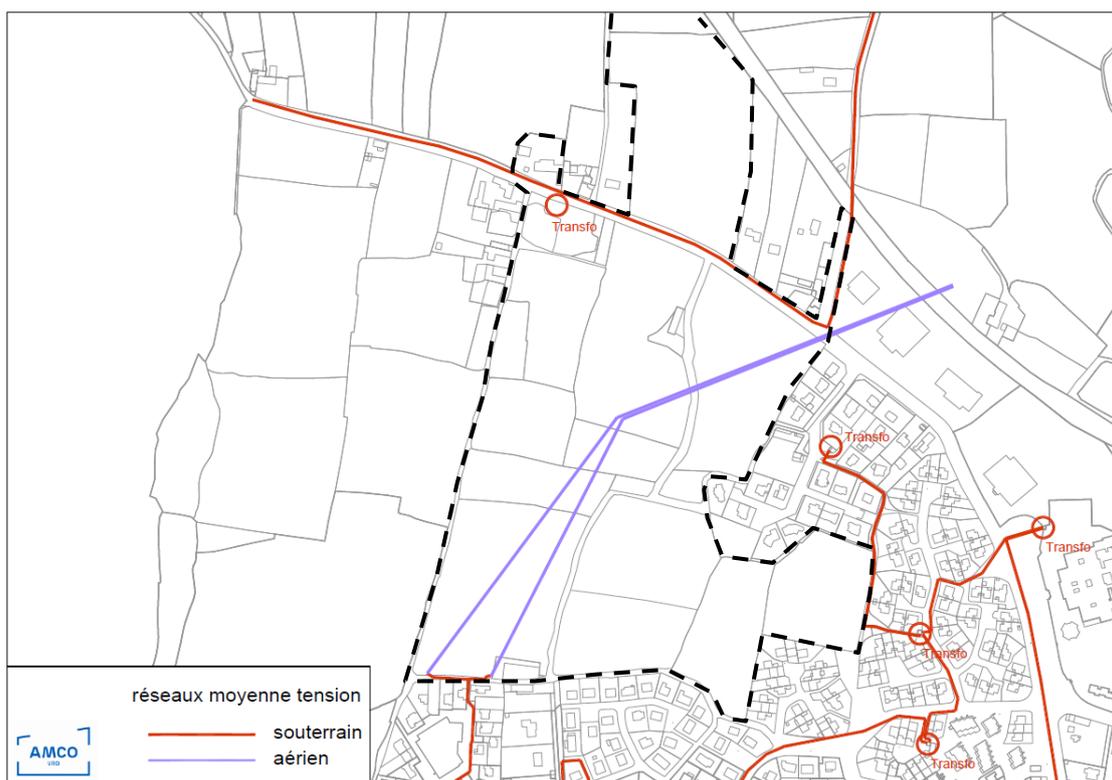
Le site est traversé par une ligne du réseau de transport électrique aérienne de transport de 2x 90 000 kv Gaël -Montfort 1 et 2.

Cette ligne est alimentée par le poste de production de la Cotelais.

De fait, par le décret du 1^{er} septembre 2004 complétant l'article 172 du titre 12 du décret N° 65-48 du 8 janvier 1965 indique que les constructions ou travaux au droit de la ligne ne devront jamais franchir la zone de sécurité de 5 mètres autour de la ligne. De plus, le projet veillera à maintenir les accès aux pylônes pour les interventions de maintenance. Il n'est d'ailleurs autorisé aucunes constructions, aucuns décaissements à moins de 20 mètres autour des pylônes.

La ligne Moyenne Tension (HMA) :

L'enfouissement de cette ligne Moyenne Tension sera à prévoir. Un enfouissement de la ligne Moyenne Tension dans l'opération du Parc de la Touchère situé au sud du périmètre de ZAC a été entreprise quelques années plus tôt. La réalisation de cet enfouissement est donc réalisable.



État des lieux du réseau Moyenne Tension - AMCO

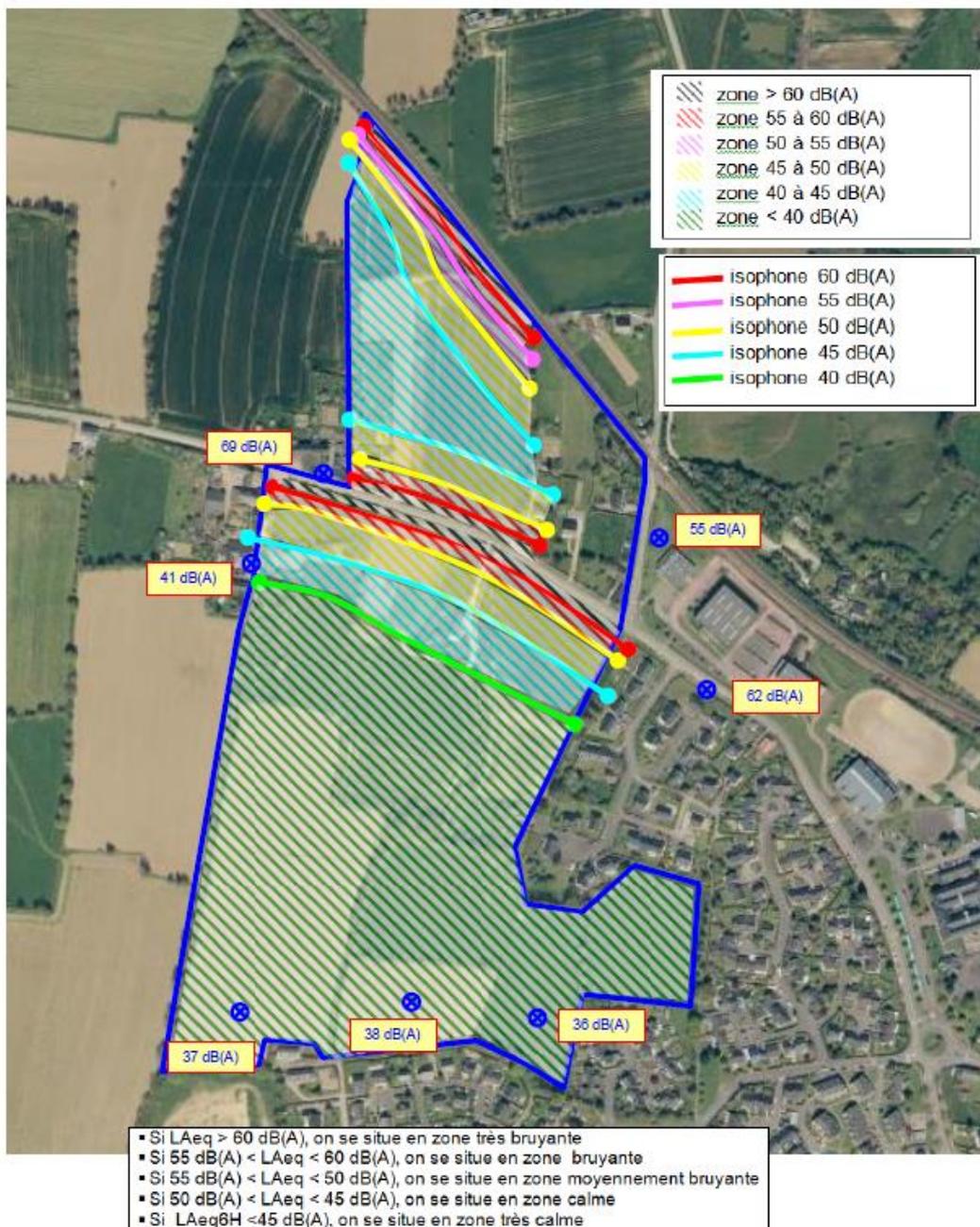
6. LES RISQUES SUR LA SANTÉ HUMAINE

6.1. LES NUISANCES SONORES

Sur l'emprise de la ZAC, les trois sources de bruit prépondérantes et perceptibles proviennent :

- du trafic routier sur la RD125 reliant Saint-Méen-le-Grand à Montfort-sur-Meu et traversant le site d'étude
- la ligne SNCF Rennes-Brest en limite nord du secteur

Des voies nouvellement créées dans le cadre de la ZAC auront également un impact sur les habitations localisées à proximité. Ainsi, le bruit généré par ces voies nouvelles doit respecter les critères de la réglementation sur le bruit routier au droit de ces habitations (arrêté du 5 mai 1995). Enfin, la création de logements sur la ZAC Bromedou va entraîner une majoration du trafic sur les voies d'accès existantes (RD 125, RD 162), qui est susceptible d'avoir un impact sonore sur les habitations actuelles situées le long de ces voies. Un diagnostic sonore a donc été réalisé au préalable. Ce dernier a permis de définir les zones qui sont susceptibles d'être impactées par le bruit routier et ferroviaire.



État sonore initial diurne en 2018 – ACOUSTIBEL – mesures réalisées le 17 juillet 2018

Les sources de bruit prépondérantes sur le site est le bruit routier, notamment le bruit du trafic sur la RD 125 qui traverse la ZAC et le bruit de la ligne SNCF au Nord. Le bruit du trafic sur la RD 125 est perceptible sur la ZAC, mais si son influence sonore est assez forte à proximité immédiate de la chaussée, elle est quasiment nulle sur une très grande partie de la ZAC. Il en va de même pour la ligne ferroviaire.

En effet, pour un bruit routier ou ferroviaire, on peut considérer que, dans la journée :

- Si LAeq > 60 dB(A), on se situe en zone très bruyante
- Si 55 dB(A) < LAeq < 60 dB(A), on se situe en zone bruyante
- Si 50 dB(A) < LAeq < 55 dB(A), on se situe en zone moyennement bruyante
- Si 45 dB(A) < LAeq < 50 dB(A), on se situe en zone calme

- Si LAeq6H <45 dB(A), on se situe en zone très calme

Les parties extérieures d'une habitation (terrasses et jardins) sont agréables si elles sont situées en zone calme, c'est-à-dire si LAeq < 50 dB(A). Elles deviennent très désagréables si LAeq > 55 dB(A).

Le LAeq est une valeur moyenne du niveau sonore. Il s'applique bien pour le bruit généré par la RD 125, car le bruit du trafic est continu. Pour la ligne SNCF, le trafic est très épisodique (entre 3 et 5 trains en moyenne par heure). Le passage des trains pendant quelques secondes crée des pics sonores très importants, donc des émergences très importantes, qui sont susceptibles de générer une gêne sonore avérée. Il faut donc également analyser le niveau de bruit à chaque passage de trains.

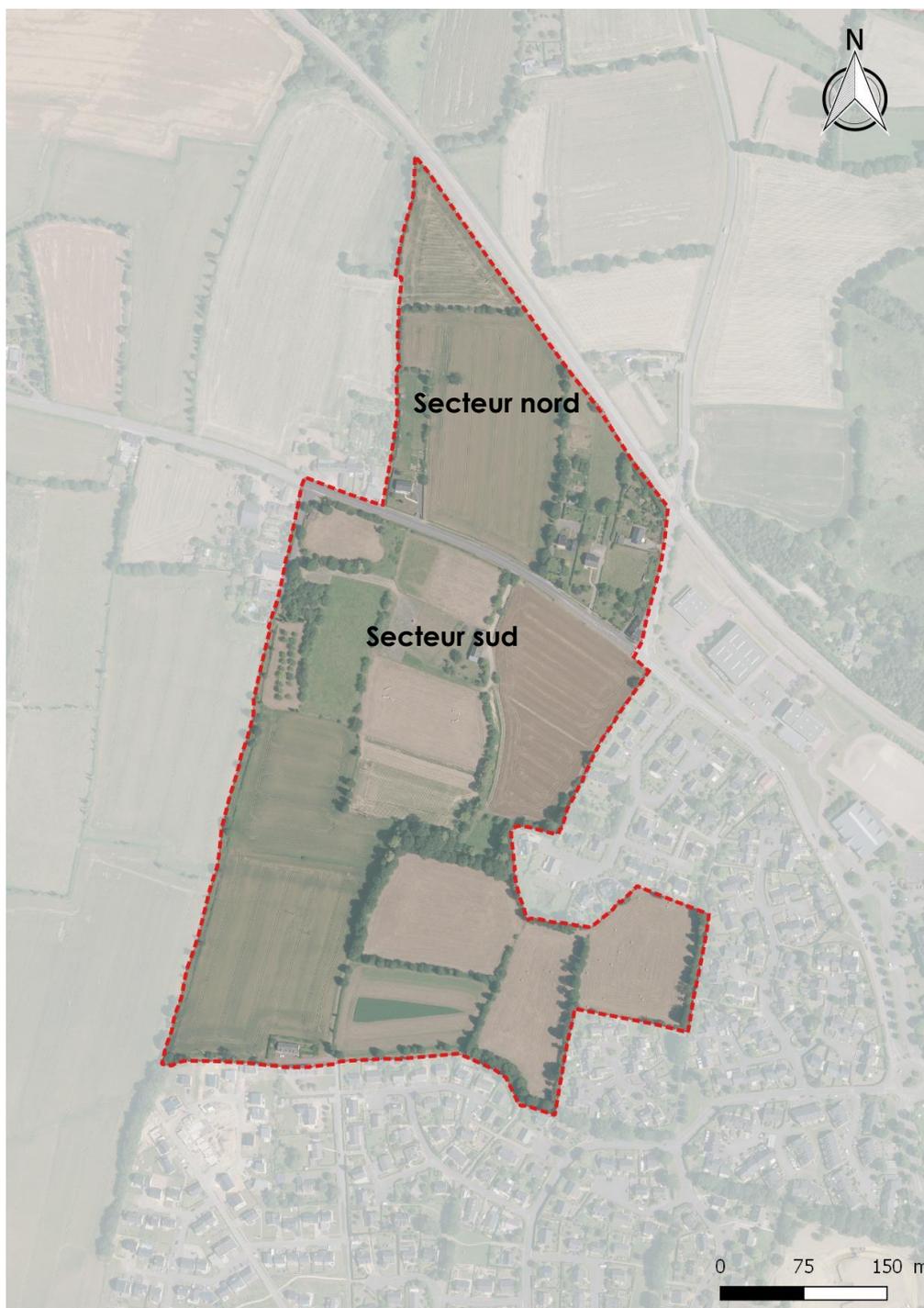
On constate donc que dans le secteur sud, une grande majorité de la ZAC se situe en zone très calme (LAeq < 45 dB(A)). Le bruit du trafic sur la RD 125 y est à peine perceptible. La partie sud vers le lotissement du petit Bromedou au sud est même particulièrement calme (LAeq < 40 dB(A)).

Dans le secteur nord, une petite partie de la ZAC se situe en zone très calme (LAeq < 45 dB(A)). A l'extrémité nord, l'influence sonore de la ligne SNCF est importante.

IV. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

7. LE PERIMETRE D'ÉTUDE RETENU

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE INITIAL :

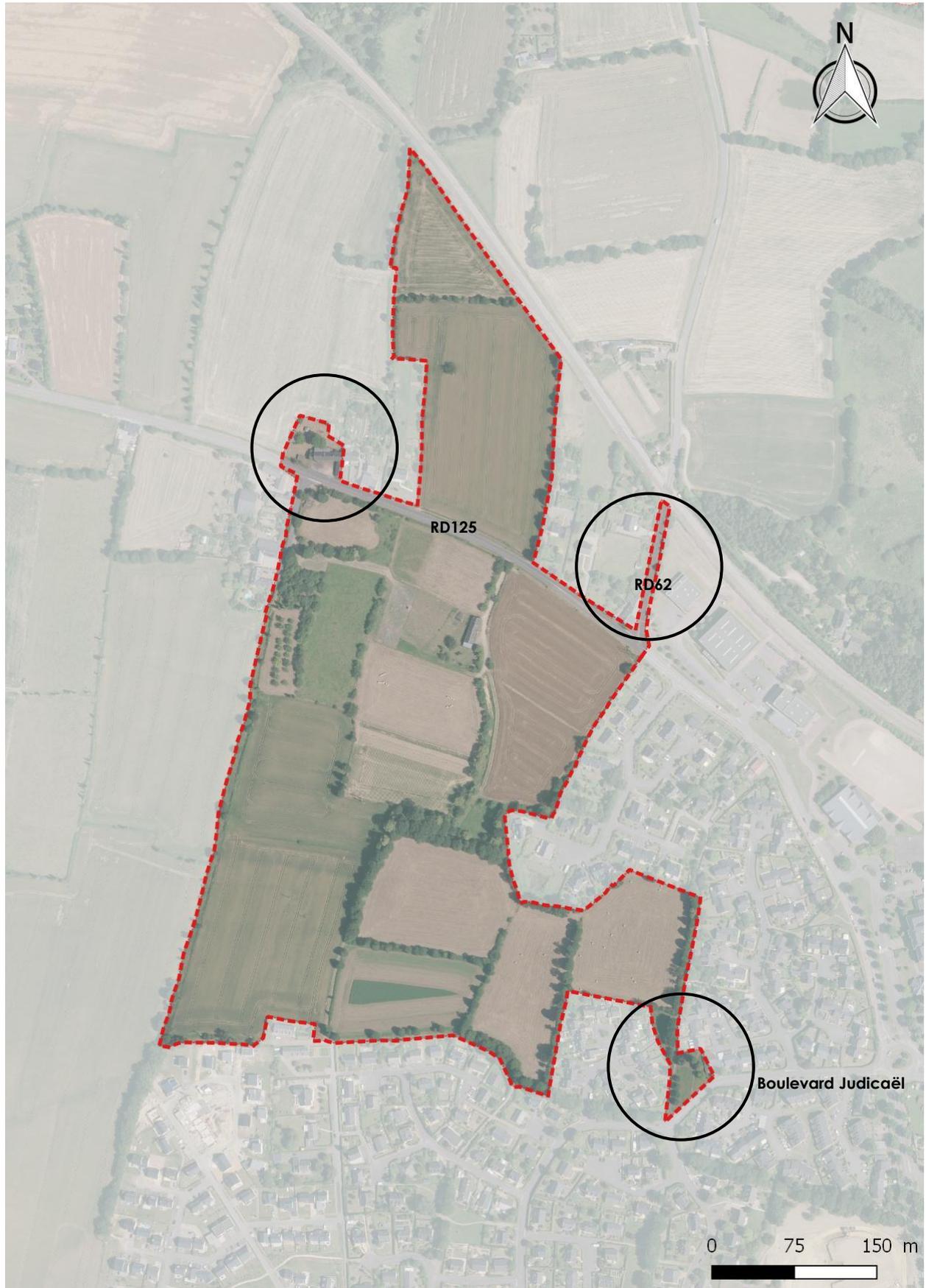


Périmètre d'étude initial de la ZAC Bromedou - UNIVERS

Le périmètre initial englobait un secteur de 21,2 hectares, délimité par la voie ferrée au nord, la RD62 ou route de la Nouaye à l'est, le chemin creux classé EBC (Espace Boisé Classé) en frange ouest. Le périmètre d'étude est scindé en deux secteurs : le secteur nord localisé à proximité de la voie ferrée et le secteur sud, au sud de la RD125.

Le secteur nord est actuellement classé en zonage Agricole (A) au PLU de Montfort-sur-Meu. Néanmoins, dans le cadre du PLUi à l'échelle de Montfort Communauté, le zonage de ce secteur fera l'objet d'une modification. Le secteur sud est actuellement identifié au PLU comme zone à urbaniser (2AU).

Périmètre ZAC retenu :



Périmètre d'étude retenu pour la ZAC Bromedou - UNIVERS

Le périmètre retenu, d'une surface de 20,1 ha, intègre :

- La longère agricole en limite ouest du périmètre, dans l'alignement du verger. Ce bâti, n'ayant plus de vocation d'habitat identifie l'entrée dans la future agglomération et marquent le caractère agricole du lieu, avec l'exploitation agricole de la ville au manoir. De plus, un premier diagnostic en marchant avec les habitants a permis d'apprendre que des chauves-souris avaient été aperçues sur cette limite ouest du site, une première analyse environnementale a confirmé cette information des habitants. Il s'est avéré que la longère agricole présente sur les abords de la RD 125 abritait un habitat pour ces chauves-souris, la longère dénombre également des nids d'hirondelles. Afin de préserver ces habitats écologiques et le patrimoine bâti local, l'intégration de cette longère dans le périmètre de la ZAC s'est avérée pertinente. De fait, l'intégration de ce bâti permettra à la commune de maîtriser la destination de la longère.
- La RD 62 ou route de la Nouaye. Suite à l'étude circulations, il en est ressorti que des problèmes de trafic automobile et de sécurité pour les piétons et les cyclistes étaient présents, dû au fait du passage des cars scolaires desservant le lycée René Cassin et le collège Louis Guilloux. De plus, l'aménagement de ce tronçon permettrait de sécuriser ses abords. En effet, la ZAC prévoit 300 à 400 logements dont certains ménages bénéficieront des équipements scolaires à proximité, il convient donc de profiter de l'opération d'aménagement pour réaménager cette voirie.
- L'espace vert localisé boulevard Judicaël au sud-est du site de la ZAC. Cette emprise a été intégrée dans le périmètre de la ZAC car la parcelle jouxtant la zone pavillonnaire ne comporte pas d'autres accès. En effet, après la réalisation de relevés, la localisation de la zone humide s'est avérée plus importante que la pré-localisation existante. Un autre accès par la rue du Bignon avait été envisagé, cependant, l'accès s'étendait sur une partie de l'emprise de la zone humide. Cette solution n'a donc pas été retenue. L'espace vert au sud-est de la parcelle est aujourd'hui support de cheminements piétons. Ces connexions piétonnes transversales doivent être préservées et doivent se connecter à l'emprise du site de la ZAC.
- La RD 125 traversant les deux secteurs de la ZAC. Les accès au quartier se réaliseront sur cette route départementale. Il est donc nécessaire de réaménager les carrefours et l'entrée de ville.

Les habitations jouxtant la RD62 ont été retirées du périmètre car la commune souhaite entreprendre une réflexion à l'échelle communale sur la densification urbaine et notamment l'application de la démarche BIMBY. Néanmoins, la continuité de l'itinéraire cyclable vers le périmètre de ZAC est prévue dans l'aménagement du site.....

1. LE CHOIX DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme de construction comprend essentiellement des logements. Il s'agit en effet d'apporter sur la commune une offre complémentaire en logements et d'assurer une mixité de typologies d'habitats à l'échelle de la ZAC. Du fait du vieillissement de la population et de typologies de ménages plus diversifiées avec l'arrivée des familles recomposées, il convient d'adapter l'offre en logements dans la ZAC. Aussi l'objectif est d'assurer une mixité de formes et de typologies variées, tout en répondant aux objectifs de la loi SRU en production de logements sociaux :

- Une offre individuelle dense et moyennement dense en transition avec les secteurs environnants à dominantes pavillonnaires, afin de maintenir les ménages sur l'agglomération et proches des services, tout en répondant aux objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces.
- Une offre de logements collectifs et de semi-collectifs attractive pour apporter une diversification par rapport à la large offre pavillonnaire de la commune, favorisant les parcours résidentiels.
- Une offre individuelle sous la forme d'un bégainage, mutualisant les espaces de stationnements et développant un espace commun à l'ensemble des résidents.

La densité de 25 logements/ha est conduite par les objectifs du SCoT et du PLH. La recherche d'économie de consommation foncière et la gestion harmonieuse des formes urbaines bâties et de leur rapport à l'espace public sont des enjeux fondamentaux du projet, s'inscrivant dans les principes des lois Grenelle, mais aussi répondant à l'échelle locale, aux principes du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Montfort-sur-Meu est particulièrement bien pourvue en équipements publics et en commerces en centre-ville et sur la frange est de la commune. Il a donc été décidé de ne pas proposer d'offres commerciales sur la future ZAC, pour ne pas concurrencer les commerces du centre-ville.

Néanmoins, afin de créer une dynamique dans le secteur de la ZAC Bromedou profitant à l'ensemble de la commune et souhaitant valoriser l'identité agricole du site, la ville de Montfort-sur-Meu souhaite développer un projet d'agriculture en frange ouest. En effet, le site comportait au préalable un verger qu'il serait intéressant de développer, et permettrait également de réaliser une meilleure transition avec les espaces agricoles à proximité. Une réflexion a été engagée sur l'intégration de la longère agricole en bordure de la RD125 à ce projet agricole.

De plus, la seconde longère agricole fait l'objet d'une réflexion sur la réalisation d'un équipement de quartier ou un projet d'espace de co-working qui tend à se développer. Des études supplémentaires doivent être engagées pour connaître la faisabilité de ces types de programmation.

2. UN PLAN D'AMÉNAGEMENT QUI PREND EN COMPTE LES CONTRAINTES DU SITE



Schéma d'intentions d'aménagement - UNIVERS

Les orientations d'aménagement retenues sont :

- Une trame bocagère existante support de cheminements piétons et cycles. Cette trame sera confortée et complétée. Le maillage de linéaires bocagers vient se connecter à la zone humide, support d'habitats écologiques et de loisirs.
- Un site cultivé à maintenir avec un projet agricole à consolider et une déclinaison de cet usage à identifier sur la partie habitat : jardins partagés, compostage collectif, essences fruitières dans les espaces publics, ...
- Une frange paysagère au nord comprenant des merlons limitant l'impact sonore de la voie ferrée et l'impact visuel du quartier. Ce dernier comporte également des bassins de rétention ayant également une fonction de loisirs et support de cheminements piétons et cycles en connexion avec le centre-ville et la gare de Montfort-sur-Meu.
- La préservation de la zone humide au sud-est du site en y développant des fonctions de loisirs comme la création d'un parcours pédagogique. La zone humide, aujourd'hui, en l'état de prairie, est sauvegardée en y installant des cheminements en platelage surélevé. De plus, le site faisant l'objet d'enjeux environnementaux forts, plusieurs installations recréant des habitats écologiques seront installées.
- La sauvegarde des deux longères agricoles. En effet, ces deux bâtisses sont les témoins du patrimoine local de Montfort-sur-Meu. Il convient donc de contrôler leur destination par la municipalité. La programmation de ces longères en équipements a donc été retenue. La première localisée en entrée d'agglomération doit être intégrée au projet d'agriculture, en continuité avec le verger. Néanmoins, une étude de faisabilité réalisée ultérieurement doit être réalisée. La réflexion sur la programmation de la seconde longère est en stade de réflexion. Plusieurs pistes ont cependant émergées comme la réalisation d'un équipement de quartier accueillant les associations et disponible pour les habitants ou la réalisation d'un espace de co-working.

V. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE LA ZAC BROMEDOU NORD

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Bromedou permet de répondre aux besoins d'évolution du territoire aux échelles communale et communautaire. Il répond notamment aux enjeux développés précédemment de confortement de la commune de Montfort-sur-Meu, de mixité fonctionnelle et sociale, et d'optimisation de l'espace urbain à proximité des équipements.

Le programme de construction comprend essentiellement des logements. Il s'agit en effet d'apporter sur la commune une offre complémentaire en logements principalement en logements individuels. Aussi l'objectif est de diversifier les typologies d'habitat :

- une offre individuelle dense et moyennement dense en transition avec les secteurs environnants à dominantes pavillonnaires, afin de maintenir les ménages sur l'agglomération et proches des services tout en répondant aux objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces.

- une offre de logements collectifs et de semi-collectifs attractive pour apporter une diversification par rapport à la large offre pavillonnaire de la commune, favorisant les parcours résidentiels.

-une offre de logements individuels structuré sous la forme de béguinage, développant un principe d'espace public commun et de mutualisation des places de stationnements

La densité de 25 logements/ha est conduite par les objectifs du SCoT et du PLH. La recherche d'économie de consommation foncière et la gestion harmonieuse des formes urbaines bâties et de leur rapport à l'espace public sont des enjeux fondamentaux du projet, s'inscrivant dans les principes des lois Grenelle, mais aussi répondant à l'échelle locale aux principes du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Montfort-sur-Meu est particulièrement bien pourvue en équipements publics et en commerces dans le centre-ville et sur la partie est de la commune. Il a donc été décidé de ne pas implanter de commerces sur la future ZAC, pour ne pas concurrencer ceux du centre-ville.

Toutefois, deux réserves foncières sont inscrites au plan masse du projet afin d'accueillir un équipement développant un projet agricole sur la frange ouest et un équipement qui reste à déterminer avec la poursuite des études.

Par ailleurs, les commerces et les services du centre-ville sont facilement accessibles par la piste cyclable le long de la voie ferrée en continuité de l'existante présente dans la zone d'équipements et les nombreux cheminements doux connectant le quartier au tissu urbain.

Cette opération développera à titre prévisionnel sur un périmètre d'environ 14 hectares :

- Un programme d'environ 360 logements (100 logements en secteur nord et 259 logements dans le secteur sud) dont au moins 20% de logements sociaux et 35% de logement collectifs et intermédiaires. Ces logements seront produits avec l'objectif de 25 logements/ha afin de répondre aux enjeux du SCoT et du PLH. Ainsi, le quartier Bromedou sera construit progressivement sur une période de 10 ans (2021-2031). Ce découpage structuré sous la forme de hameaux, comprend plusieurs réserves foncières :
- Une réserve foncière pour l'implantation d'un équipement dans la longère présente dans le secteur sud
- Une réserve foncière d'environ 8000 m² pour la réalisation d'un projet agricole dans le périmètre de la ZAC.

3. UNE INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE MAÎTRISÉE

Afin d'observer l'impact du de la ZAC Bromedou nord, une modélisation 3D a été réalisée. Elle permet de mettre en valeur les co-visibilités avec le tissu urbain existant et le travail de transition avec les espaces agricoles sur la frange ouest.

Il est à noter que seul les arbres et les linéaires de haies existants ont été modélisés. Ces sujets seront conservés et les linéaires de haies feront l'objet d'un confortement.



Vue lointaine depuis l'ouest-sud-ouest sur l'ensemble de la ZAC Bromedou Nord



Vue lointaine depuis le nord-ouest-nord sur l'ensemble de la ZAC Bromedou Nord



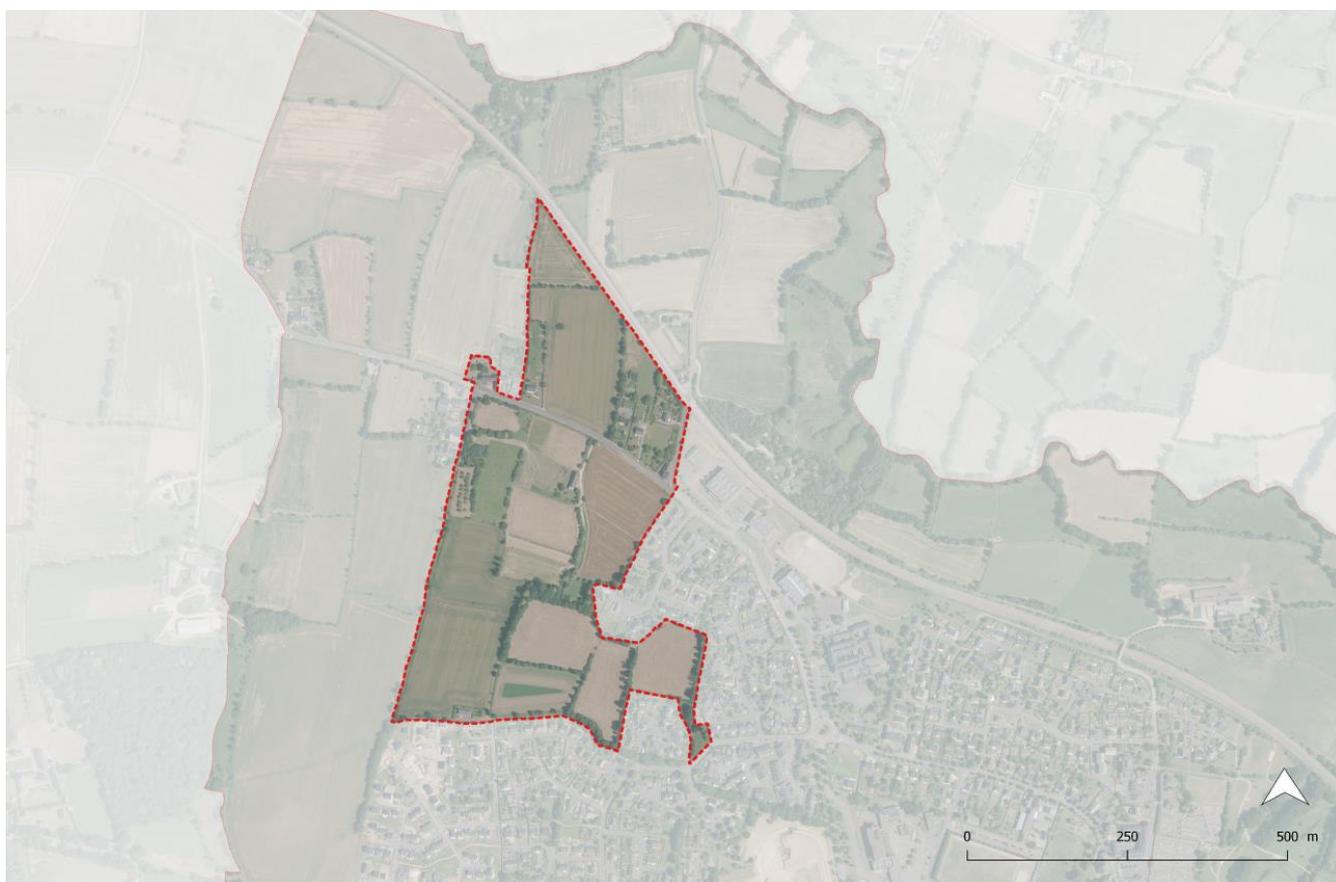
Vue proche depuis l'est-sud-est sur le secteur sud de la ZAC Bromedou Nord



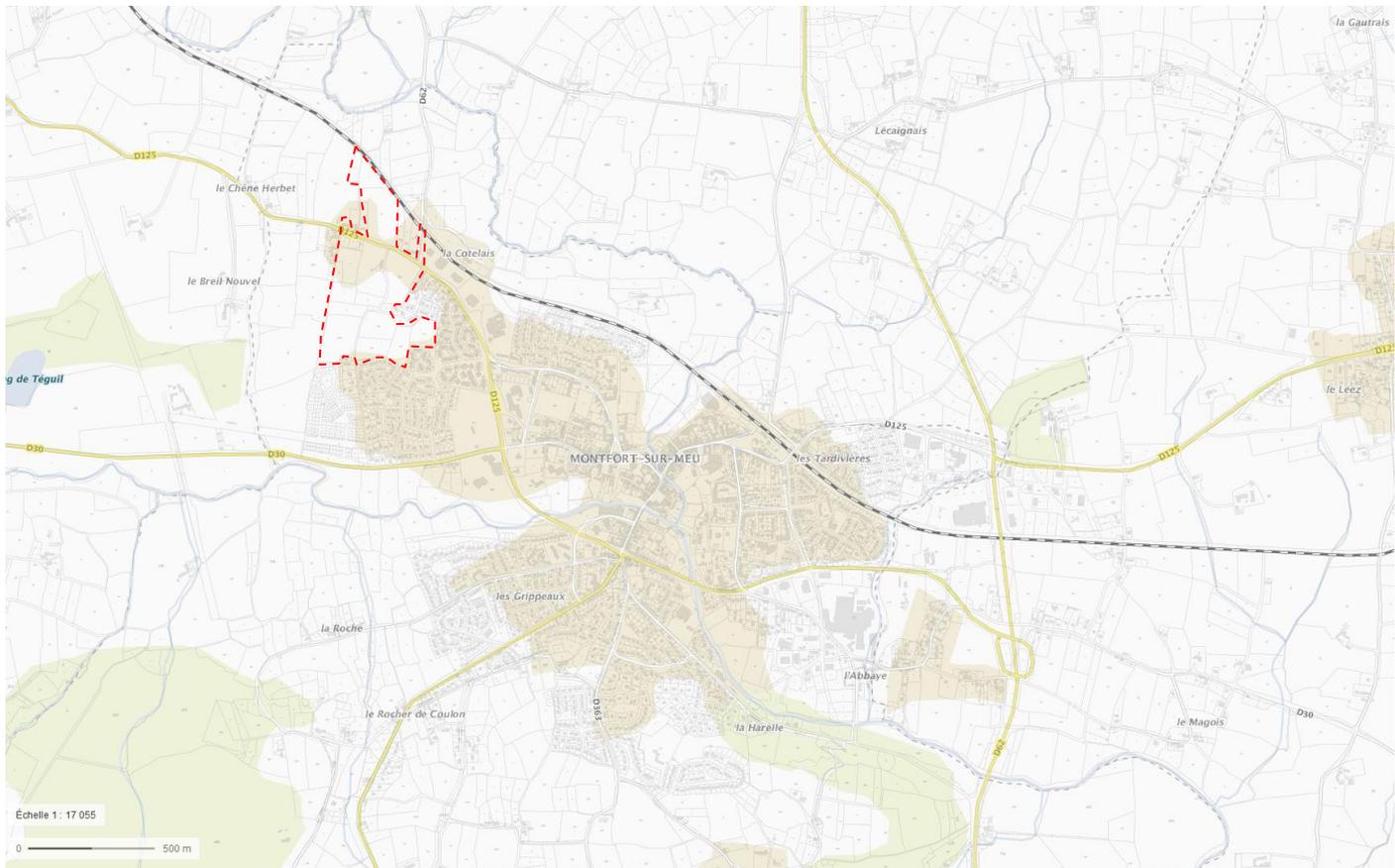
Vue proche depuis l'ouest-nord-ouest sur l'entrée de ville depuis la RD 125 de la ZAC Bromedou Nord

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

Secteur Bromedou



02 – PLAN DE SITUATION



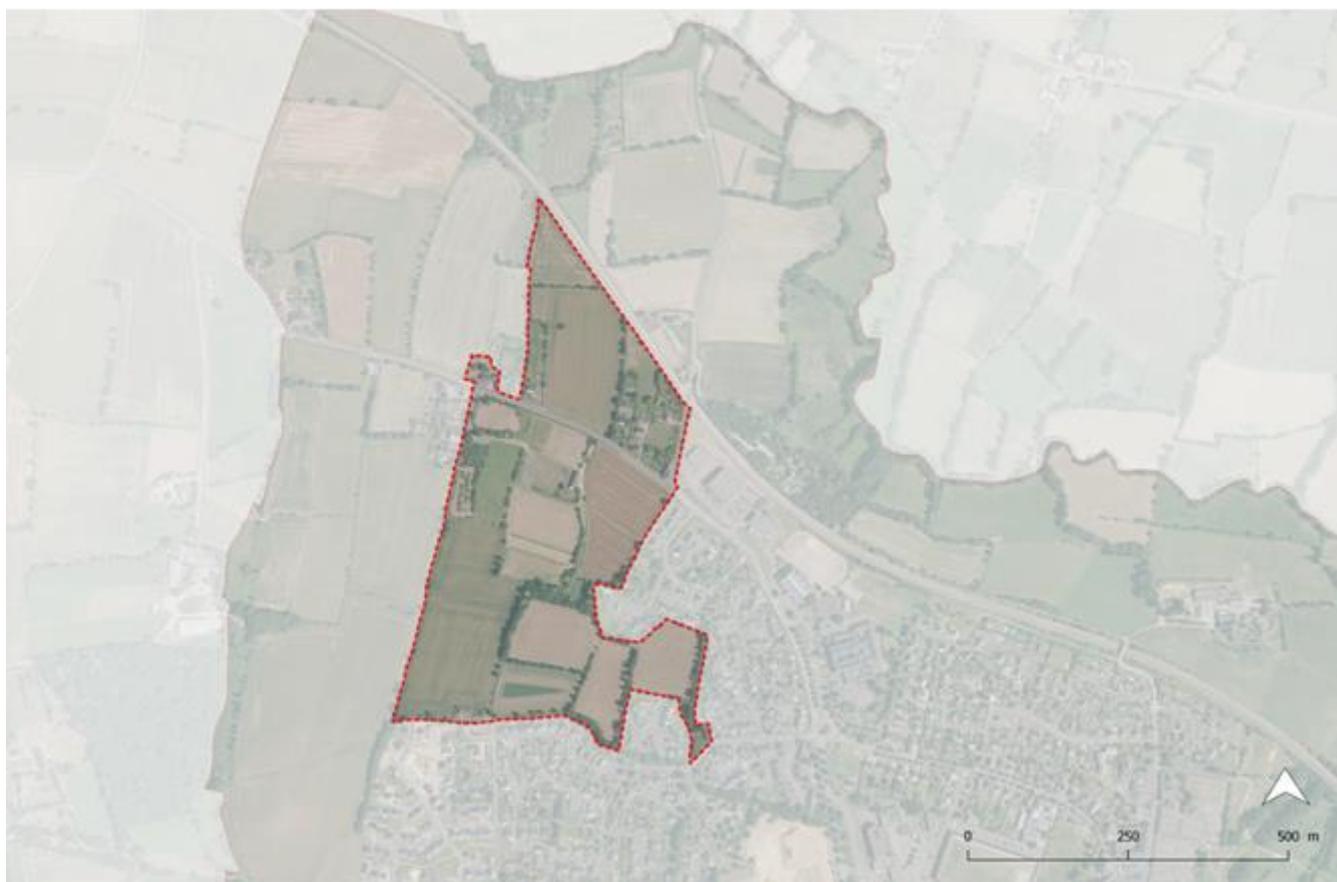
› Plan de situation



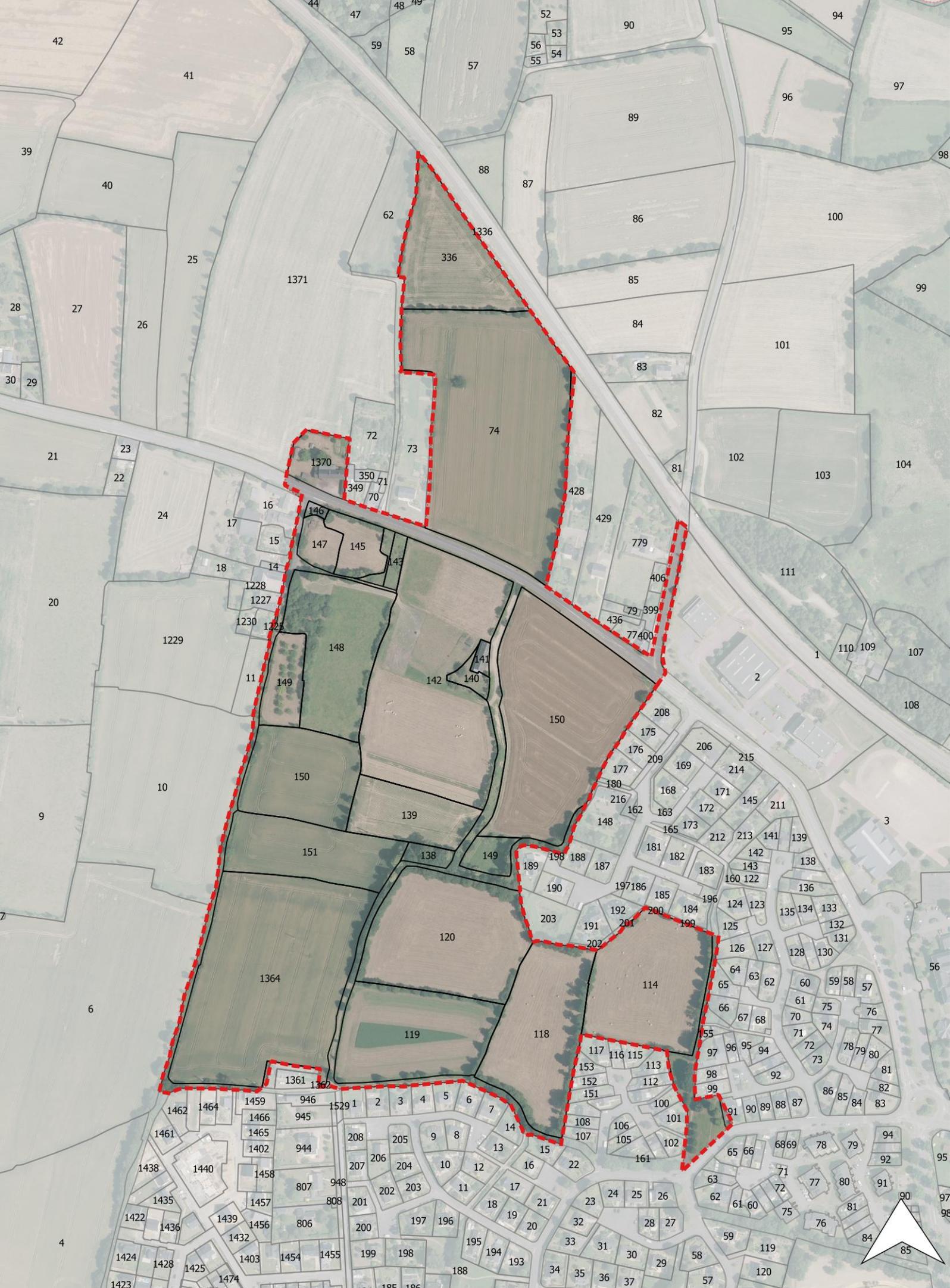
› Plan de localisation

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Secteur Bromedou



03 – PLAN DE DELIMITATION DES PERIMETRES COMPOSANT LA ZONE

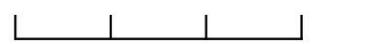


MONTFORT-SUR-MEU / ZAC BROMEDOU : partie Nord

Périmètre de la ZAC

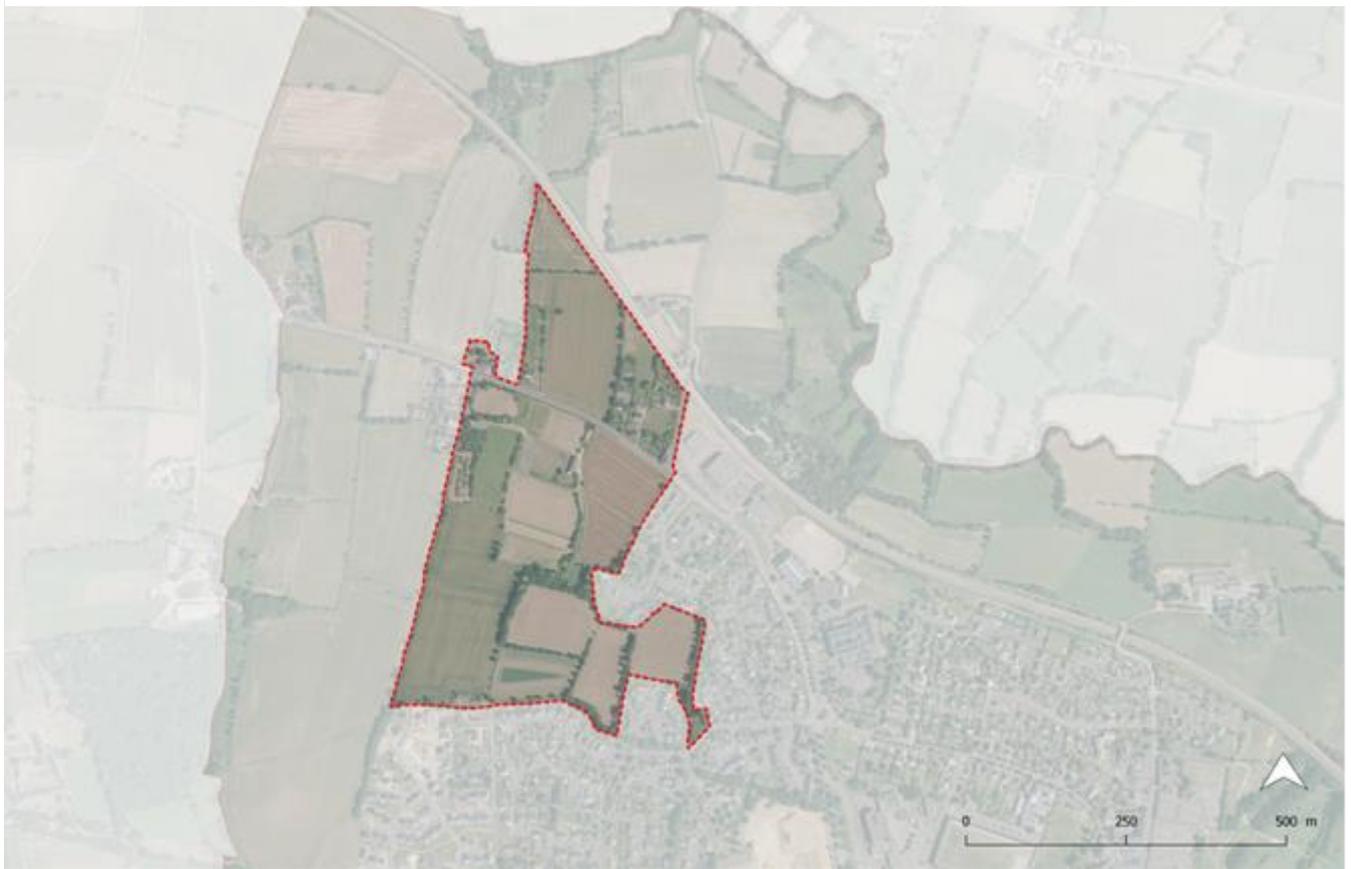
Agence UNIVERS / IAO SENN / AMCO / Groupe LAUNAY / CD VIA / ACOUSTIBEL

0 50 100 150 m



DOSSIER DE CREATION DE ZAC

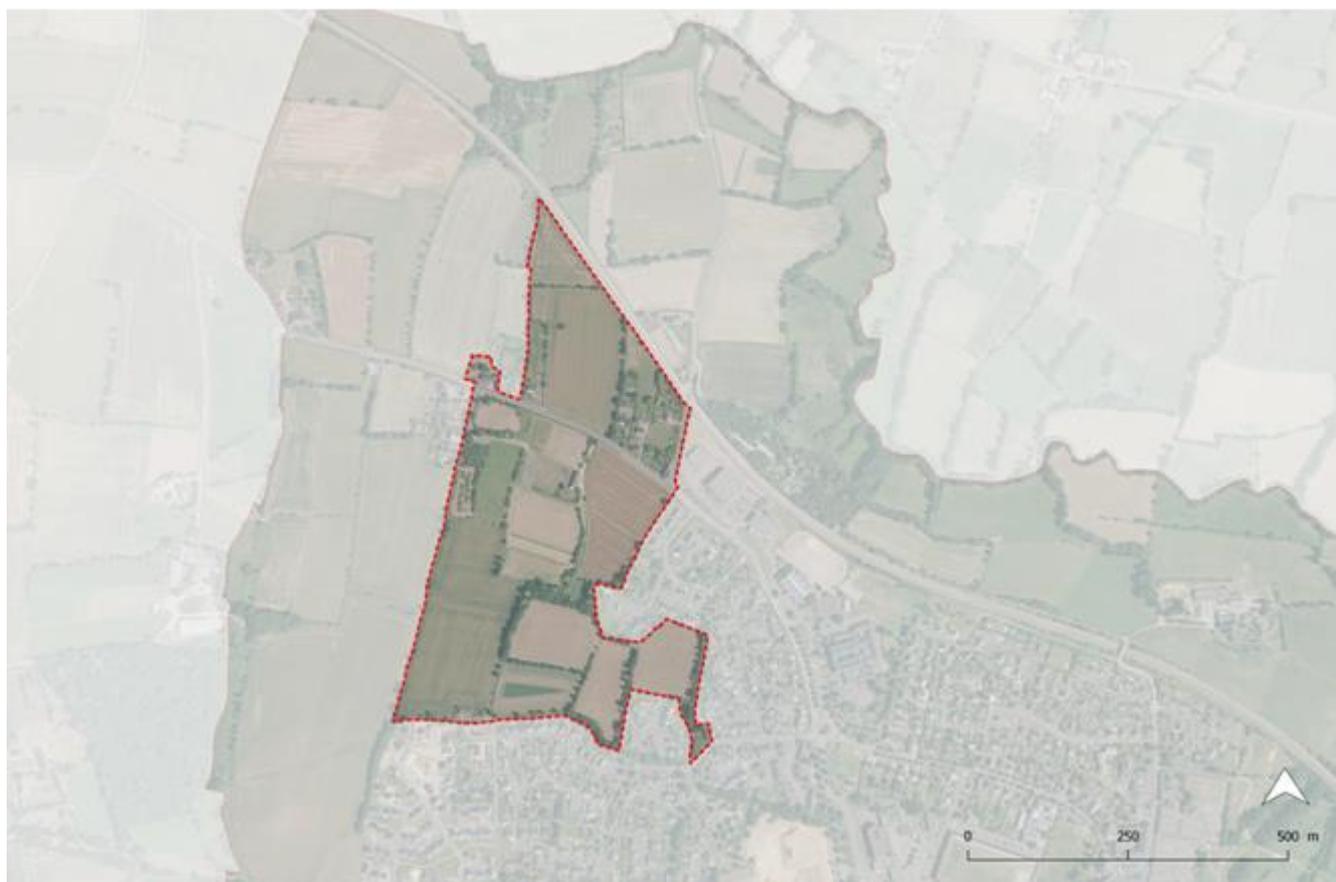
Secteur Bromedou



05 – REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Secteur Bromedou



06 – PIÈCES ADMINISTRATIVES ANNEXES

1-Délibération du Conseil Municipal du 6 avril 2017 portant sur l'engagement des études préalables et sur les modalités de la concertation

2-Délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2019 portant sur la clôture de la concertation

3-Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Bromedou Nord

4- Courrier de réponse de la DRAC pour la prescription d'un diagnostic archéologique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le vingt mars deux mil dix sept à vingt heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal se sont réunis sous la présidence de **Madame DAVID Delphine, Maire élue.**

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Date d'envoi de la convocation : 13 février 2017

PRESENTS :

Les Adjointes au maire :

Mesdames FOUCARD - GRELIER - HUET - LE PALMEC - SEMPEY

Messieurs DENEUVE - PERON - THIRION

Les Conseillers Municipaux :

Mesdames BARBEDOR - BOURGOGNON - GANDIN - HERRISSON - LE GUELLEC - ROUAUX - SEIMANDI

Messieurs DEMAURE - ENIZAN - GUERIN - JOSTE - LANGEVIN - PETTIER - RENAULT - TILLARD

PROCURATIONS :

Monsieur BRETEAU a donné procuration à Madame LE PALMEC,
Monsieur ETIENNE a donné procuration à Monsieur DENEUVE,
Madame PRUDOR a donné procuration à Madame FOUCARD,
Monsieur SAILLENFEST a donné procuration à Madame ROUAUX,
Monsieur SAVIN a donné procuration à Madame LE MAIRE.

SECRETAIRE: Madame BOURGOGNON

TH/LT/17-17

ENGAGEMENT D'ETUDES PREALABLES ET DEFINITIONS DES MODALITES DE CONCERTATION EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) - BROMEDOU : PARTIE NORD

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-7 et suivants ;

VU les articles L. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Par l'approbation, le 28 mars 2011, du Plan Local d'Urbanisme de Montfort-sur-Meu, les élus ont souhaité bâtir un projet urbain sur le long terme et planifier le développement communal sur environ 15 ans. Dans ce temps, il est apparu réaliste et raisonnable de permettre la réalisation d'un total de 850 logements.

La population atteindrait donc 7 500 à 7 800 habitants au terme de l'urbanisation de ces espaces soit une croissance démographique d'environ 1,2 % par an sur une quinzaine d'années.

Ce projet urbain est exprimé dans le PADD du PLU de la commune.

Lors de ces dernières années, s'est ouvert à l'urbanisation les secteurs de Bromedou partie sud (Parc de la Touchère) et du Rocher de Coulon (lotissements de Coulon Nord-est et de Coulon Sud) pour la réalisation d'environ 240 logements mixtes. Ces programmes devraient arriver à leur terme en 2019-2020.

L'achèvement programmé de ces opérations d'aménagement a amené la commune à anticiper à nouveau son futur développement. Ainsi, dans le but de maîtriser au mieux son expansion, de se projeter sur les dernières années d'exécution du PLU et de garantir les objectifs qui y sont définis, il est envisagé la création d'une ZAC sur le secteur Nord de Bromedou.

En effet, pour assurer de façon cohérente l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) définie aux articles L.311-1 & suivants du code de l'urbanisme, paraît l'outil opérationnel le plus approprié.

Celle-ci se situera à l'Ouest du centre-ville et sera à vocation d'habitat.

Afin de concrétiser ce projet d'aménagement, et éventuellement de définir ses contours précis et ses conditions de réalisation, des études préalables d'urbanisme doivent être entreprises, sur ce secteur :

- Classé pour l'essentiel (2/3) en zone ZAU (partie Sud délimitée au Nord par la RD 125) et en zone A dans sa partie Nord, située entre la RD 125 et la voie ferrée;
- Faisant déjà l'objet (partie Sud) d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU ;

Le périmètre d'étude porte sur 21,2 Ha et a pour avantage de préserver la ceinture verte identifiée au PLU et de permettre de marquer l'entrée de ville. Il a pour inconvénient la proximité de la voie ferrée et une maîtrise foncière limitée. La création d'une ZAC est soumise, en vertu de l'article L. 103-2 2° du Code de l'urbanisme à une procédure de concertation avec le public.

A ce titre, en vertu de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Conseil municipal de fixer les objectifs poursuivis par la commune en projetant de créer une ZAC sur le secteur considéré.

La création de cette nouvelle ZAC constitue un enjeu majeur pour le développement de la commune.

Les objectifs suivants concourent à mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité, performants sur le plan environnemental :

- **Répondre au besoin de développement démographique** par la création de 500 nouveaux logements sur une offre de logements diversifiée.
- **Maîtriser les coûts du foncier brut** et le coût des terrains devenus constructibles.
- **Gérer les liens nouveaux quartiers-campagne** en s'appuyant sur le paysage existant.
- **Favoriser l'intégration urbaine des opérations ;**
- **Améliorer l'entrée de ville Ouest sur le plan paysager, architectural et urbain ;** marquer une véritable entrée de ville.
- **Recoudre les territoires en reliant l'espace Nord, en partie urbanisée, à ce nouvel espace** et ainsi améliorer les liens avec les tissus environnants.
- **Apporter une mixité fonctionnelle** (pas uniquement de l'habitat).
- **Accompagner les zones de services, sportives et éducatives.**
- **Créer des espaces de convivialité ;** des espaces de partages de services entre habitants et espaces de travail.
- **Assurer un espace de respiration aux habitants de la Ville.**
- **Favoriser les déplacements doux, les nouvelles mobilités et le partage des espaces** tant à l'intérieur du nouveau quartier qu'en périphérie.

CONSIDERANT l'importance de ce projet et des enjeux portés durant ces études, une consultation du public la plus large possible est souhaitée. Les objectifs sont les suivants :

- Développer une démarche associant élus, habitants et professionnels pour décider ensemble du développement futur du secteur ;
- Informer le public ;

- Permettre une meilleure compréhension des enjeux et objectifs visés par ce projet ;
- Offrir au public les moyens de s'approprier le projet et s'exprimer à son sujet.

1- Engagement d'études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La réponse à ces enjeux et objectifs majeurs pour l'avenir de Montfort-sur-Meu ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble permettant de couvrir les différents périmètres concernés et assurant à la collectivité une maîtrise du processus. C'est pourquoi il est envisagé de recourir à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) définie à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme.

Les études préalables nécessaires seront conduites par un prestataire désigné dans le cadre d'un marché public qui devra comprendre :

- Tranche ferme : les études préalables à la réalisation d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre d'études d'environ 21,2 ha;
- Tranche conditionnelle : la réalisation des études pré opérationnelles en vue de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

Il est aujourd'hui proposé de lancer les études préalables nécessaires au développement urbain du secteur Bromedou partie nord.

Il est également proposé d'autoriser le Maire à lancer une consultation pour l'attribution d'un marché public de services portant en tranche ferme sur la réalisation des études préalables à l'opération d'aménagement et en tranche conditionnelle sur la réalisation des études pré opérationnelles.

2- Organisation de la concertation auprès du public

L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme précise que la création d'une ZAC fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Dans le respect de ces dispositions et au regard des objectifs poursuivis par l'opération, il est donc proposé de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition auprès du public, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un dossier compilant l'ensemble des pièces d'études réalisées au cours des études préalables, jusqu'à la décision de créer la ZAC (documents techniques, documents de communication, ...)
- Mise à disposition, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses remarques et observations ;
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques lors des principales phases du processus de création de la ZAC. Les dates de réunion seront précisées préalablement par voie d'affichage en mairie et sur les supports de communication de la commune ;
- Parution régulière d'articles sur les supports de communication de la ville afin d'informer le public de l'avancement du projet ;
- Mise en ligne régulière d'informations et de supports relatifs au projet sur les supports numériques de la ville ;

Une commission spécifique de 7 membres sera créée et composée de membres du Conseil Municipal, afin de piloter le processus de concertation et d'élaboration du projet.

Au terme de ce processus, le bilan de la concertation sera dressé et soumis à l'approbation du Conseil Municipal en même temps que celui-ci se prononcera sur l'opportunité de créer la ZAC.

Après avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **ENGAGE**, conformément aux objectifs et enjeux détaillés ci-dessus, les études préalables à l'opération Bromedou partie nord ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à engager la procédure de marché public nécessaire à la désignation du prestataire qui aura la charge de ces études, à assurer les formalités et signer les documents s'y rapportant ;
- **APPROUVE** au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, le lancement d'une concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées en vue de la création d'une ZAC portant sur les secteurs de Bromedou partie nord telle que proposée au plan d'intention du périmètre d'études annexé à la présente délibération ;
- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par l'opération tels qu'exprimés ci-dessus, dans le cadre desquels la concertation sera menée ;
- **ADOpte** les modalités de concertation suivantes :
 - Mise à disposition auprès du public, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un dossier compilant l'ensemble des pièces d'études réalisées au cours des études préalables, jusqu'à la décision de créer la ZAC (documents techniques, documents de communication, ...) ;
 - Mise à disposition, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses remarques et observations ;
 - Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques lors des principales phases du processus de création de la ZAC. Les dates de réunion seront précisées préalablement par voie d'affichage en mairie et sur les supports de communication de la commune ;
 - Parution régulière d'articles sur les supports de communication de la ville afin d'informer le public de l'avancement du projet ;
 - Mise en ligne régulière d'informations et de supports relatifs au projet sur les supports numériques de la ville ;
- **CHARGE** Madame le Maire de la mise en œuvre de cette concertation et de la création d'une commission spécifique composée de 7 membres du Conseil Municipal afin de piloter l'ensemble du processus ;
- **DEFINIT** la publicité de cette décision par les modalités suivantes :
 - Affichage de la présente délibération en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, durant un mois ;
 - Article dans le bulletin communal ;
 - Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.

**Pour extrait certifié conforme,
Au registre des délibérations
Delphine DAVID
Maire
Conseillère Régionale**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le premier juillet deux mil dix-neuf à vingt heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis sous la présidence de **Madame DAVID Delphine, Maire élue**.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Date d'envoi de la convocation : 24 juin 2019

PRESENTS :

Les Adjoints au maire :

Mesdames FOUCARD - GRELIER - HUET - SEMPEY

Messieurs DENEUVE - PERON - THIRION.

Les Conseillers Municipaux :

Mesdames BARBEDOR - FAUCHOUX - HERISSON - LE GUELLEC - SEIMANDI.

Messieurs ENIZAN - ETIENNE - GUERIN - LANGEVIN - PARTHENAY - PETTIER - TILLARD.

PROCURATIONS :

MME DAUGAN a donné procuration à M. DENEUVE,

MME GANDIN a donné procuration à MME HERISSON,

M. JOSTE a donné procuration à MME LE GUELLEC,

MME LE PALMEC a donné procuration à M. LANGEVIN,

MME PRUDOR a donné procuration au MAIRE

ABSENTS :

MME BOURGOGNON, M. BRETEAU, M. RENAULT et MME ROUAUX.

SECRETAIRE: MME SEIMANDI

TH/LT/19-131

**ÉTUDES PRÉALABLES EN VUE DE LA CRÉATION D'UNE ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) - BROMEDOU NORD - BILAN DE LA
CONCERTATION PRÉALABLE**

Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et R311-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°2017-17 en date du 20 mars 2017 lançant les études préalables en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bromedou Nord et fixant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU le dossier de concertation présentant le projet de dossier d'études en vue de la création de la ZAC Bromedou Nord ;

VU le bilan dressé à l'issue de cette concertation préalable, présenté au Conseil Municipal pour qu'il en délibère ;

CONSIDERANT le contenu du bilan de concertation présenté et, malgré une certaine mobilisation des riverains directs, l'absence d'opposition généralisée au projet ;

CONSIDERANT qu'il apparaît que les personnes mobilisées lors de ces démarches de concertation, ont compris le projet et ont posé des questions sur le développement du futur quartier (formes urbaines, circulations, paysages, biodiversité...);

CONSIDERANT que deux entités ont été néanmoins observées chez les participants :

- Un groupe non opposé au projet mais en attente d'un projet de grande qualité environnementale et paysagère, qui préserve les habitants existants et qui réponde aux enjeux liés à la mobilité ;
- Un groupe fermement opposé sur le projet d'extension de la commune mais ayant contribué activement de façon constructive à la concertation ;

CONSIDERANT que l'étape de concertation préalable a fait apparaître un intérêt certain du public pour les prochaines phases du projet à l'échelle du secteur à l'étude mais aussi à l'échelle du territoire communal, ainsi qu'une attente quant à la poursuite de la concertation au gré de la précision du programme ;

CONSIDERANT que la concertation a permis de renforcer la nécessité de bien prendre en compte certaines préoccupations comme la mobilité, l'environnement et la biodiversité, et le cadre de vie ;

CONSIDERANT que les modalités de la concertation préalable prévue par la délibération ouvrant la concertation ont bien été respectées ;

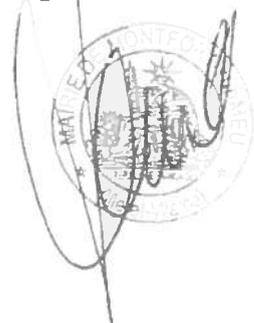
Après avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **CONSTATE** que la concertation n'a pas eu pour effet de remettre en cause les principaux choix et orientations du programme proposées dans les études en vue de la création de la ZAC ;
- **TIRE LE BILAN DE LA CONCERTATION** qui s'est déroulée conformément à la délibération prescriptive du 20 mars 2017 ;
- **APPROUVE LE BILAN DE CETTE CONCERTATION** dans la mesure où il est fait état de ce que l'intégralité des modalités prévues dans la délibération de prescription a été effectivement exécutée ;
- **DECIDE DE POURSUIVRE LA PROCEDURE** en faisant procéder aux modifications issues de la concertation avant de soumettre à l'approbation le futur dossier de création de la ZAC Bromedou Nord lors d'une prochaine séance de Conseil Municipal ;
- **HABILITE** le Maire à signer tout acte concernant cette affaire.

Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

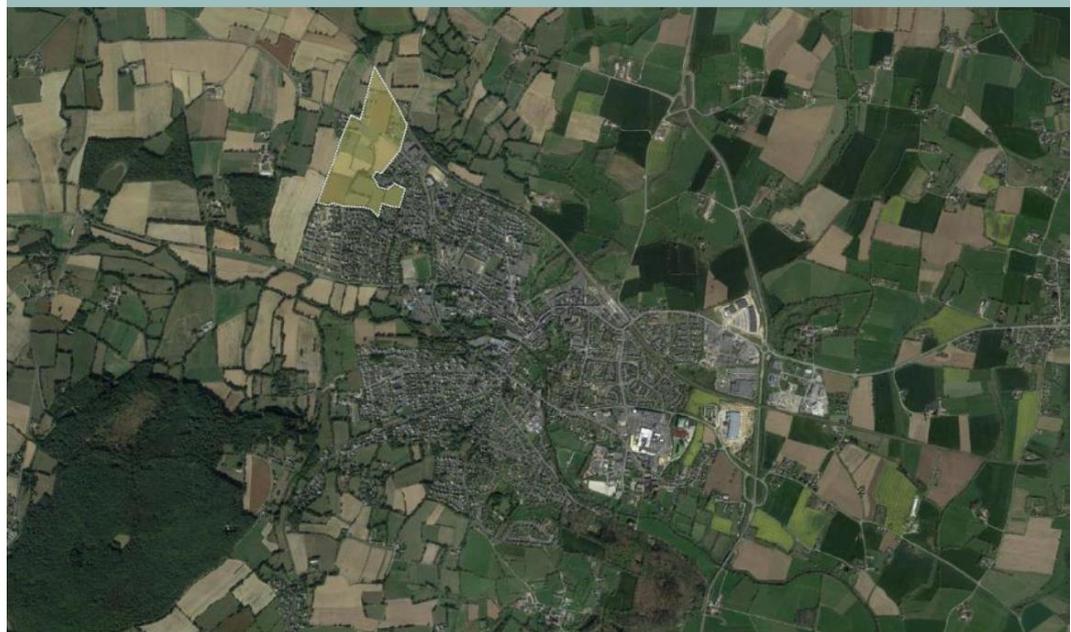
- Mme la Préfète d'Ille-et-Vilaine.

**Pour extrait certifié conforme,
Au registre des délibérations
Delphine DAVID
Maire
Conseillère régionale.**





BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC BROMEDOU NORD



MONTFORT-SUR-MEU

Études préalables en vue de la
création d'une ZAC secteur de
Bromedou : partie Nord

Avant-propos

L'article L.300-2 du Code de l'urbanisme prévoit qu'il convient de tirer le bilan de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La concertation préalable a été ouverte par délibération n°2017-17 du Conseil Municipal du 20 mars 2017.

Le présent bilan expose de manière synthétique le contexte de la concertation, la description de ses modalités, les principales questions et les contributions issues de la concertation.

1. Objectifs et modalités de la concertation

Par l'approbation, le 28 mars 2011, du Plan Local d'Urbanisme de Montfort-sur-Meu, les élus ont souhaité bâtir un projet urbain sur le long terme et planifier le développement communal sur environ 15 ans. Dans ce temps, il est apparu réaliste et raisonnable de permettre la réalisation d'un total de 850 logements.

La population atteindrait donc 7 500 à 7 800 habitants au terme de l'urbanisation de ces espaces soit une croissance démographique d'environ 1,2 % par an sur une quinzaine d'années.

Ce projet urbain est exprimé dans le PADD du PLU de la commune.

Lors de ces dernières années, s'est ouvert à l'urbanisation les secteurs de Bromedou partie sud (Parc de la Touchère) et du Rocher de Coulon (lotissements de Coulon Nord-est et de Coulon Sud) pour la réalisation d'environ 240 logements mixtes. Ces programmes devraient arriver à leur terme en 2019-2020.

L'achèvement programmé de ces opérations d'aménagement a amené la commune à anticiper à nouveau son futur développement. Ainsi, dans le but de maîtriser au mieux son expansion, de se projeter sur les dernières années d'exécution du PLU et de garantir les objectifs qui y sont définis, il est envisagé la création d'une ZAC sur le secteur Nord de Bromedou.

En effet, pour assurer de façon cohérente l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) définie aux articles L.311-1 & suivants du Code de l'urbanisme, paraît l'outil opérationnel le plus approprié.

Celle-ci se situera à l'Ouest du centre-ville et sera à vocation d'habitat.

Afin de concrétiser ce projet d'aménagement, et éventuellement de définir ses contours précis et ses conditions de réalisation des études préalables d'urbanisme ont été entreprises, sur ce secteur :

- Classé pour l'essentiel (2/3) en zone 2AU (partie Sud délimitée au Nord par la RD 125) et en zone A dans sa partie Nord, située entre la RD 125 et la voie ferrée ;
- Faisant déjà l'objet (partie Sud) d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU ;

Le périmètre d'étude porte sur 21,2 Ha et a pour avantage de préserver la ceinture verte identifiée au PLU et de permettre de marquer l'entrée de ville. Il a pour inconvénient la proximité de la voie ferrée et une maîtrise foncière limitée.

La création d'une ZAC est soumise, en vertu de l'article L. 103-2 2° du Code de l'urbanisme à une procédure de concertation avec le public.

Dans le respect de ces dispositions et au regard des objectifs poursuivis par l'opération, il a donc été proposé lors du Conseil Municipal du 20 mars 2017 de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition auprès du public, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un dossier compilant l'ensemble des pièces d'études réalisées au cours des études préalables, jusqu'à la décision de créer la ZAC (documents techniques, documents de communication, ...)
- Mise à disposition, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses remarques et observations ;
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques lors des principales phases du processus de création de la ZAC. Les dates de réunion

- seront précisées préalablement par voie d'affichage en mairie et sur les supports de communication de la commune ;
- Parution régulière d'articles sur les supports de communication de la ville afin d'informer le public de l'avancement du projet ;
 - Mise en ligne régulière d'informations et de supports relatifs au projet sur les supports numériques de la ville ;

Une commission spécifique de 7 membres a également été créée et composée de membres du Conseil Municipal, afin de piloter le processus de concertation et d'élaboration du projet.

2. Déroulement et description de la concertation

La concertation s'est déroulée selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2017.

a- Organisation de la mise à disposition et synthèse des observations émises lors de la mise à disposition

La mise à disposition, qui s'est déroulée du 22 janvier 2018 au 8 juin 2019, a été organisée de la manière suivante :

- Par voie électronique sur le site internet de la Ville ;
- Par la mise à disposition du dossier en version papier à la mairie de Montfort-sur-Meu aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h, le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h, et le samedi de 9h30 à 12h.

La publicité des modalités de cette mise à disposition a été assurée par :

- Affichage d'un avis sur site, en mairie et sur le site internet de la Ville ;
- Publication d'articles dans Ouest-France le 20 janvier 2018 et le 27 janvier 2018 ;
- Publication d'un article dans L'Hebdomadaire d'Armor le 3 février 2018 ;
- Publications sur les réseaux sociaux Twitter et Facebook de la Ville le 22 janvier 2018, le 27 janvier 2018 et le 3 février 2018, et Facebook ;
- Publication d'article dans le Bulletin d'Information de Montfort-sur-Meu (BIM - Quinzomadaire) n°44 du 26 janvier 2018 et rappel de la procédure de concertation dans les numéros suivants ;
- Publication d'articles dans Montfort Mag (Magazine de la Ville de Montfort-sur-Meu) n°11 de février 2018 et n°12 d'avril 2018.

Le public a pu formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

- Via l'adresse électronique : concertationzac@montfort-sur-meu.fr
- Sur le registre papier à disposition à l'Hôtel de Ville de Montfort-sur-Meu.

Via l'adresse électronique, une seule observation a été formulée. Elle interroge sur les capacités de densification sur le secteur à l'étude, les problèmes de mobilité que ce nouvel espace pourrait engendrer ainsi que sur la capacité des équipements publics à accueillir une nouvelle population.

Sur le registre papier à disposition en mairie, une seule observation a été formulée. Par celle-ci, l'habitant s'est exprimé en faveur du maintien du cadre de vie de la Commune que viendrait contraindre une urbanisation forcée du territoire communal.

Par correspondance, la Ville a réceptionné :

- 42 courriers identiques mentionnant une opposition au projet sans motivation ;
- 5 courriers (dont 2 identiques) questionnant les capacités de densification sur le secteur à l'étude, les problèmes de mobilité générés par ce nouvel espace, la capacité des équipements publics à accueillir

une nouvelle population, la qualité des terres agricoles, la préservation de la biodiversité, de l'environnement et du cadre de vie, la capacité d'urbanisation de la Ville à proximité de la gare (secteur des Tardivières en Bédée) et sur le déroulement de la phase de concertation.

Sur le réseau social Facebook, 6 commentaires ont été exprimés sur le cadre de vie et la capacité de densification du secteur à l'étude.

b- Mobilisation des publics et synthèses des observations émises lors de cette mobilisation

Diagnostic en marchant le 3 février 2018

Préambule

Le diagnostic en marchant a été annoncé aux habitants par voie de presse (articles Ouest-France du 20 janvier 2018 et l'Hebdo d'Armor du 3 février 2018), article dans les journaux locaux (le BIM N°44 du 26 janvier 2018), par boitage (courrier distribué le 18 janvier 2018), par le site internet de la Ville (www.montfort-sur-meu.fr) et par les réseaux sociaux (Facebook et Twitter le 22 janvier 2018). Les habitants qui souhaitaient des renseignements et participer étaient invités à se rapprocher de M. Cheviré au Service Aménagement du Territoire de la Ville de Montfort-sur-Meu.

Synthèse du diagnostic en marchant

Jean-Marie Deneuve, 1^{er} Adjoint en charge de l'Aménagement du territoire, a introduit le diagnostic en marchant en rappelant le contexte de l'étude et son objet. Il est précisé le souhait d'inscrire un processus participatif et de concertation pour co-construire le projet. Il est indiqué également que cette journée est le point de départ de l'étude.

Le diagnostic en marchant a eu pour objectif de recueillir des informations sur le vécu du site, de confronter les points de vue sur le territoire et de construire une vision commune du territoire.

Les élus présents à l'ouverture n'ont pas participé à la marche pour laisser la parole aux habitants.

Après une présentation du déroulement de la matinée, les participants sont invités à se diviser en plusieurs groupes lors de la déambulation, accompagnés par un membre de l'équipe : un urbaniste, un écologue-hydraulicien, un ingénieur flux et circulation et le responsable aménagement du territoire de la Ville.

Un habitant propriétaire de parcelles sur le site d'étude a précisé en fin de présentation qu'il n'était pas en mesure de suivre la marche pour des raisons de santé. Il lui a été proposé un entretien individuel à son domicile dans l'après-midi.

A l'issue de cette visite, les participants ont été réunis pour un temps d'échanges en salle.

Cette visite a réuni une trentaine de participants (32 personnes inscrites).

Bien que tous les avis n'étaient pas convergents, nous pouvons noter 3 axes majeurs qui en sont ressortis :

- 1^{er} axe : la mobilité ;
- 2^{ème} axe : l'environnement ;
- 3^{ème} axe : le cadre de vie.

Plusieurs entités ont été observées :

- Un groupe non opposé au projet mais en attente d'un projet de grande qualité environnementale et paysagère et qui préserve les habitants existants. Ce groupe est également en attente d'une amélioration de la circulation à proximité du lycée ;
- Un groupe fermement opposé sur le projet d'extension de la commune sur les "bonnes" terres agricoles. Ils demandent de voir à de la requalification avant de l'extension.

Atelier de concertation Environnement, Paysages et Espace public du 9 octobre 2018

L'atelier de concertation s'est déroulé en deux parties.

Une première partie a été dédiée à l'expression des participants sur le sujet d'étude : étude préalable à la création d'une ZAC, secteur Bromedou Nord.

Trois participants se sont montrés strictement opposés à la création d'une ZAC sur ce secteur de la Commune. Les éléments argumentaires sont repris dans la contribution d'un des participants : « *Une ZAC n'est pas un lieu de promenades, c'est simplement une zone d'habitation et de repos. Il vaut mieux laisser la campagne et ses chemins qui sont déjà des endroits de balades et de tranquillité pour les habitants du quartier. Une ZAC engendre un surplus de trafic. Trafic qui est déjà beaucoup trop important sur cette zone et qui deviendra de plus en plus dangereux. La construction de la ZAC va entraîner la destruction de la nature. Des arbres, notamment des chênes centenaires. Des animaux, des oiseaux et de toute une faune et une flore. Beaucoup de personnes recherchent une ville qui garde son aspect campagne et préfèrent un paysage de champs avec des arbres et des haies, peuplés d'animaux où l'on peut voir un coucher de soleil. Pour la biodiversité, les terres ont un rôle écologique pour l'environnement. Diversité des espèces animales : mammifères, rongeurs, oiseaux, etc. La construction d'une ZAC entrainera la pollution à tous les niveaux, eau, air et pollution lumineuse très nuisible pour les espèces animales nocturnes. Ces terres agricoles sont des terres de première catégorie qui une fois construites sont perdues définitivement. Tout l'écosystème est détruit de façon irréversible, elles sont donc impropres à toute agriculture. Il faut préserver notre environnement et préférer utiliser des terres en friche ou des endroits construits laissés à l'abandon pour construire une ZAC* ».

La seconde partie a été consacrée à l'atelier avec un travail en groupes sur table. Tous les participant y ont contribué. Voici une synthèse de ces contributions :

Secteur 1 – Entrée de ville et verger :

- Conserver le verger ;
- Mettre le verger au service des écoles (aspect pédagogique) ;
- Verger de collection avec des étiquettes et un musée (valorisation des variétés anciennes, explication des greffes, etc.) dans la longère en entrée de ville ;
- Aspect privé ou public du verger ne fait pas consensus, mais majorité pour la mise en domaine public ;
- Importance de conserver les cheminements piétons ;
- Haie à préserver ;
- Créer des cheminements piétons/cycles/poussettes ;
- Ne pas apporter trop de personnes sur ce secteur ;
- Aménagement du secteur pour sécuriser les piétons et cyclistes et faire ralentir les véhicules à moteur (voitures, motos, scooter...) : utilisation de dos-d'âne ;
- Conserver la longère en tant que patrimoine architectural.

Secteur 2 – Zone humide et ses abords :

- Préservation de la zone humide ;
- Utilisation de la zone humide pour y faire un espace vert de nature avec jeux pour les enfants ;
- Utilisation de platelages bois dans la zone humide pour permettre le déplacement des personnes et notamment des poussettes en période humide ;
- Création d'un parc avec des bancs pour se reposer et regarder les enfants jouer ;
- Prévoir des jeux en bois ;
- Les mobiliers seront naturels (ou en matériaux recyclés) et ne devront pas être trop sophistiqués ;
- Les assises devront être confortables (bancs avec dossiers) ;
- Création d'un parcours sportif : qui pourrait traverser le parc mais aussi toute la ZAC en s'appuyant sur les haies ;
- Il est souhaité un sentier en délimitation du parc, mais pas de clôture : s'appuyer sur les haies ;
- Il n'est pas souhaité de construction sur le secteur ;

- Possibilité de jardins participatifs (mais privilégier le secteur 03) ;
- Gestion différenciée et légère de l'espace du parc en faveur de la biodiversité ;
- Mise en place de nichoirs artificiels.

Secteur 3 – Zone humide et ses abords :

- Créations de jardins familiaux ou participatifs bio ;
- Créer un talus avec haie, espace arboré avec des revêtements plutôt naturels (ex : gravillons sur les chemins piétons) pour la protection du bruit ;
- Avoir des petits arbustes de type noisetier, haies nourricières adaptées aux enfants ;
- Quelques bancs, sans nécessité d'en avoir beaucoup ;
- Prévoir du mobilier de type nichoirs ;
- Besoin d'une piste cyclable le long de la voie ferrée ;
- Créer des pistes piétons et cycles séparées et jusqu'à la gare.

Pour conclure en fin d'atelier, les idées d'aménagements proposées par les différents groupes se rejoignent avec des aménagements sobres, préservant les milieux et favorisant les matériaux naturels.

Cet atelier a réuni 7 participants.

Atelier de concertation Mobilités & Habitat du 18 octobre 2018

L'atelier de concertation a été introduit par un rappel du contexte d'études et des éléments de réponse à un courrier déposé en mairie par un participant et qui fait suite au précédent atelier. Trois courriers ont été également remis en début de séance par un participant.

La synthèse du précédent atelier a été validée avec une demande d'ajout de platelage surélevés au niveau de la Zone Humide.

Les sujets sur lesquels les participants ont contribué sont les suivants :

Aspect mobilités :

- Les ambiances de voies circulées envisagées à l'intérieur de la ZAC :
 - o Séparer les piétons/vélos des voitures avec du végétal ou du minéral ;
 - o Les voitures ne sont pas prioritaires ;
 - o Les modes actifs (piétons/cycles) seront prioritaires ;
 - o Possibilité de développer le principe du vélo-rue ;
 - o Les voiries ne seront pas forcément en voies partagées ;
 - o Limiter la vitesse à 30 km/h ;
 - o La présence de trottoir est jugée plus sécurisante ;
 - o Mettre en place des ralentisseurs intégrés au paysage ;
 - o Sécuriser le piéton ;
 - o Créer des ambiances verdoyantes ;
 - o Apporter des éléments visuels qui permettent de voir les usages : cet élément ne fait pas consensus pour des questions de clarté de lecture ;
 - o Créer une place piétonne autour des collectifs ;
 - o Privilégier les petites voies d'accès à l'intérieur de la ZAC.
- Les ambiances de voies piétonnes et cycles à l'intérieur de la ZAC :
 - o Créer de préférence des voies séparées des voies à véhicules à moteur et avec des revêtements faciles d'usage (minéral) ;
 - o Créer des voies en stabilisé le long de la voie ferrée ;
 - o Créer des voies en béton sur les zones construites ;
 - o Créer des voies douces en zone humide (chemin enterre ou gravillon) ;
 - o Éviter le caractère routier ;
 - o Ne pas mettre de pavés ;
 - o A l'intérieur de la zone humide, il faut garder un concept type rural, verdoyant, pour la sécurité et la tranquillité des habitants.

Aspect habitat :

- Créer un habitat qui garde le caractère architectural de "Petite cité de caractère" et qui révèle l'identité montfortaise ;
- Avoir un style de maison non cubique → pas de consensus sur le style architectural des constructions ;
- Créer de "jolis" petits collectifs en bois, avec des matériaux nobles ;
- Réserver de grandes parcelles pour les maisons ;
- Apporter une attention particulière à la qualité des espaces verts privés ;
- Apporter une attention particulière à l'harmonie architectural ;
- Veiller à un espacement entre les maisons et les immeubles ;
- Etre vigilant sur la hauteur des constructions : R+2 R+3 maximum ;
- Point de divergence sur les stationnements sur la parcelle ou déporté. Voir pour déporter les stationnements sur un petit ensemble de 10/15 parcelles sous forme d'éco-quartier ;
- Faire des impasses ;
- Pour les maisons groupées :
 - o Avoir un point de vigilance pour les logements de personnes âgées en RDC ;
 - o Logement social.
- Les parcelles :
 - o Chemin entre chaque parcelle
 - o Imposer des terrains d'une grandeur suffisante (pas en dessous de 500m²) ;
- L'implantation :
 - o Ne pas renouveler des constructions comme en bas de la Touchère
- Faire une entrée de ville esthétique et bien aménagée, avec des lampadaires et des petites fontaines.

Cet atelier a réuni 8 participants.

Réunion publique du 18 mars 2019

Dans la continuité des ateliers participatifs sur l'environnement, le paysage et les espaces publics puis sur les mobilités et l'habitat, réunis les 9 et 18 octobre 2018, les habitants ont été conviés à une réunion publique le 18 mars 2019 dans la salle du Conseil Municipal.

A cette occasion, il a été présenté une restitution sous forme de synthèse des ateliers d'octobre 2018 ainsi que la présentation de principes d'aménagement.

Ces principes d'aménagement, répondant aux observations émises lors de la concertation, sont les suivants :

- Créer un talus paysager pour la protection des nuisances sonores issues de la voie ferrée ;
- Intégrer la longère en entrée de ville comme espace associatif et pédagogique ;
- Préserver le verger à l'ouest et l'étendre ;
- Développer un tiers-lieu dans la longère identifiée au PLU au cœur du secteur d'études ;
- Préserver la zone humide et développer un lieu de promenade ;
- Objectif de densité de logement abaissé ;
- Créer un parcours de randonnée pédestre et cycliste en réseau avec les tracés existants ;
- Connexion avec le cheminement piéton menant du Confluent à la gare ;
- Rayonnement des équipements de la ZAC à l'échelle communal, voire intercommunal.

Sur la densité, 3 types de densité ont été sectorisées ;

- Aux abords de la RD 125, un secteur dense ;
- Au cœur du secteur d'études, un secteur à densité modérée ;
- Au Sud-est du secteur d'études, une opération de bégainage.

Concernant la mobilité, les principes suivants ont été présentés :

Mairie de MONTFORT-SUR-MEU

Boulevard Villebois Mareuil
BP 86219
35162 MONTFORT-SUR-MEU CEDEX
Tél. 02 99 09 00 17
Fax 02 99 09 14 04
mairie@montfort-sur-meu.fr
www.montfort-sur-meu.fr

- Aménagement de la RD 125 (route de Saint-Méen) :
 - o Limitation de la vitesse à 50 km/h, voire à 30 km/h, pour réduire les nuisances sonores ;
 - o Création de plateaux surélevés pour limiter la vitesse ;
 - o Déplacement du panneau d'entrée de ville au niveau de la Ville au Manoir.
- Aménagement de la RD 62 (route de La Nouaye) :
 - o Plateau surélevé pour marquer l'entrée de ville ;
 - o Voies séparées par un terre-plein central végétalisé ;
 - o Connexion avec la voie cycles et piétons menant à la gare.

Cette réunion publique a réuni une trentaine de participants (20 inscrits initialement).

3. Conclusion générale

Tout d'abord, il apparaît que les personnes mobilisées lors de ces démarches de concertation, comprennent le projet et poser des questions sur le développement du futur quartier (formes urbaines, circulations, paysages, biodiversité...). Il s'agissait pour eux de faire remonter des attentes, des questions et des avis pris en compte dans l'élaboration du futur schéma d'aménagement.

Deux entités ont été néanmoins observées chez les participants :

- Un groupe non opposé au projet mais en attente d'un projet de grande qualité environnementale et paysagère, qui préserve les habitants existants et qui réponde aux enjeux liés à la mobilité ;
- Un groupe fermement opposé sur le projet d'extension de la commune mais ayant contribué activement de façon constructive à la concertation.

L'étape de concertation préalable a fait apparaître un intérêt certain du public pour les prochaines phases du projet à l'échelle du secteur à l'étude mais aussi à l'échelle du territoire communal, ainsi qu'une attente quant à la poursuite de la concertation au gré de la précision du programme. Les temps collectifs semblent avoir été appréciés par les participants, notamment le diagnostic en marchant et les ateliers qui ont permis aux habitants de s'exprimer et de débattre longuement sur le projet.

La concertation a permis de renforcer la nécessité de bien prendre en compte certaines préoccupations comme la mobilité, l'environnement et la biodiversité, et le cadre de vie. Ainsi le projet d'aménagement a été adapté dans ce sens sur le périmètre d'études de la ZAC de Bromedou Nord avec une densité moindre et mieux intégrée aux paysages par des formes urbaines cohérentes avec le bâti environnant, mais aussi avec des ilots respectant la trame verte existante et les zones humides, sources de biodiversité, et une mobilité apaisée.



PRÉFECTURE DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Rennes, le **25 JUN 2019**

Service régional de l'archéologie

Madame le Maire de Montfort-sur-Meu
A l'attention de M. Julien Chevire
Service urbanisme
Bd Villebois Mareuil - BP 86219
35162 Montfort-sur-Meu Cedex

Affaire suivie par
Elena PAILLET
Gestion Ille-et-Vilaine

Poste : 02 99 84 59 04
elena.paillet@culture.gouv.fr

Réf : SRA /

19 12 26

Objet : Projet ZAC Bromedou partie Nord

Madame le Maire,

Par courrier arrivé le 19 juin 2019 vous avez sollicité le Service régional de l'archéologie (Préfecture de région, Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne) dans le cadre du projet de création de zone d'aménagement concerté sur le secteur Nord au lieu-dit Bromedou.

Aucun site archéologique n'est actuellement recensé dans l'emprise de l'aire d'étude, mais plusieurs sont situés à proximité, notamment sur la commune d'Iffendic (site attribué à l'Age du Bronze, EA n°351330003 au lieu-dit Le Chêne Herbert notamment). Plus généralement, la commune de Montfort-sur-Meu possède un riche passé archéologique dont les premières traces connues actuellement remontent à la Préhistoire récente (Néolithique).

De plus, étant donné l'ampleur du projet, qui porte sur une assiette globale de plus de 21 Ha et comporte des terrassements importants, je vous confirme que la Préfète de Région sera susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés, ou la conservation des éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux, conformément aux dispositions prévues par le livre V, partie réglementaire, titre II du Code du patrimoine.

A l'issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis au jour, il pourra être prescrit la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou bien la conservation des vestiges identifiés.

Il conviendra donc que la Préfète de Région (Ministère de la Culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie) soit saisi de ce dossier lors de la phase de demande de votre permis d'aménager, conformément aux modalités prévues par le Code du patrimoine, livre V, articles L.522-1, L.522-2 et R523-9 (alinéa 1).

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.523-14 du Code du patrimoine, sachez que le pétitionnaire dispose également de la possibilité de demander une prescription de diagnostic archéologique anticipée. Dans ce cadre, je vous rappelle que la redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L.524-4 du Code du patrimoine.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Préfète, et par délégation
le Directeur régional des affaires culturelles
Pour le Directeur régional



Yves MENEZ
Conservateur régional de l'archéologie