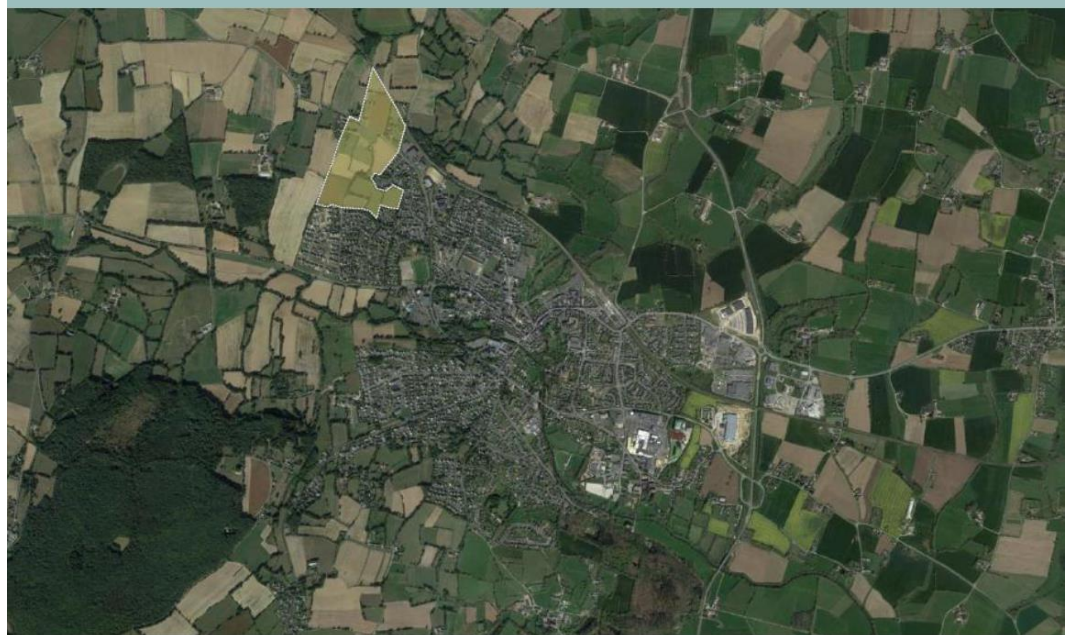




BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC BROMEDOU NORD



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 "jolies" 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.