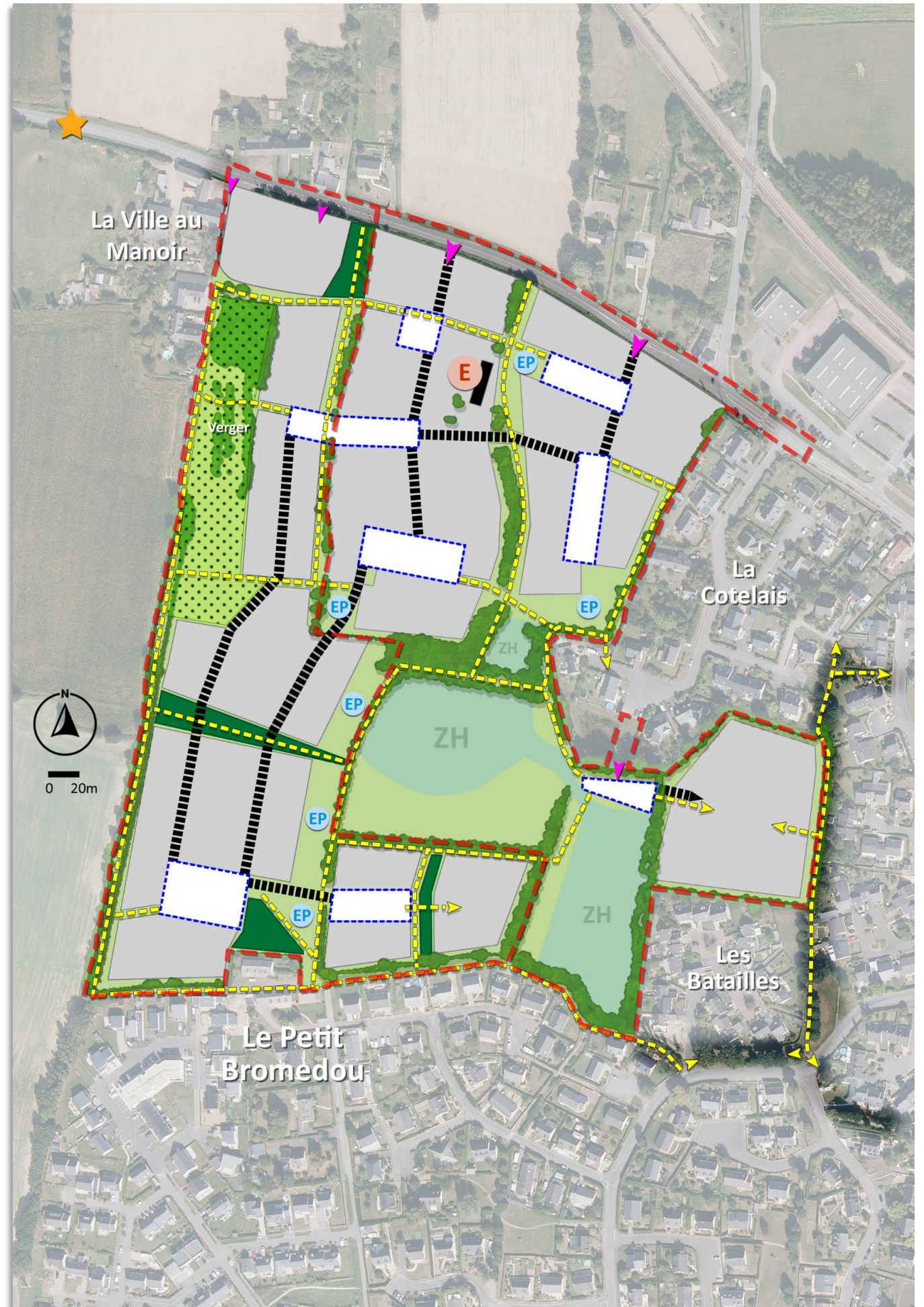


ZAC de « Bromedou »,
Projet de modification du dossier de
création

Concertation préalable

DOSSIER DE CONCERTATION

Février 2024



SOMMAIRE

CE DOSSIER DE CONCERTATION PRESENTE LES EVOLUTIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE BROMEDOU PROPOSEES PAR LA COLLECTIVITE A LA POPULATION.

LES HABITANTS SONT INVITES A DONNER LEURS AVIS SUR CE PROJET ENTRE LE 12 FEVRIER et le 22 MARS 2024 EN COMPLETANT LE REGISTRE MIS A DISPOSITION :

- en ligne, via le site internet de la commune www.montfort-sur-meu.bzh

- par écrit, à l'accueil de la mairie et de la médiathèque, aux horaires habituels d'ouvertures.

1. HISTORIQUE DU PROJET	p. 4
2. DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES A INTEGRER	p. 6
3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION	p. 8
> Rappel des principales caractéristiques du dossier de création de la ZAC de Bromedou	p. 8
> Vers la modification	p. 9
> Schéma d'aménagement modificatif	p.17
> Programme prévisionnel des constructions	p.18
> Périmètre de la ZAC modifié	p.19
4. CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION	p.20

1. HISTORIQUE DU PROJET

La ville de Montfort-sur-Meu a initié en 2017 les études pour la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel sur le site dit de Bromedou.

L'emprise du projet est située au nord-ouest de la commune, de part et d'autre de la RD 125, en limite de la zone agglomérée. Le site est entouré à l'ouest et au sud par plusieurs quartiers résidentiels. Plusieurs équipements : gymnase, salle du Confluent et lycée sont implantés à proximité, au nord de la route départementale. A l'est, le site est longé d'espaces naturels et agricoles et de deux petits hameaux.

Ce projet porte sur une surface de 21,6 hectares (216 000 m²) et planifie la réalisation progressive, par tranche, de 300 à 400 logements, pour une densité d'environ 25 logements à l'hectare.



1. HISTORIQUE DU PROJET

L'étude d'impact

Compte-tenu de la surface engagée, une étude des impacts du projet sur l'environnement a été réalisée de 2018 à 2019, conformément aux dispositions légales (*articles L.122-1 du code de l'Environnement*). La saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a eu lieu le 21 août 2019.

Une zone d'aménagement concerté

Ce projet d'aménagement est conçu dans le cadre de la procédure de Zone d'aménagement concerté définie par le Code de l'urbanisme (*articles L.311-1 et R.311-1 et suivants*).

La procédure de ZAC :

- Est engagée à l'initiative exclusive d'une collectivité
- Permettant de définir un projet d'aménagement d'ensemble à la réalisation progressive / par tranche
- Sans détenir obligatoirement la maîtrise foncière

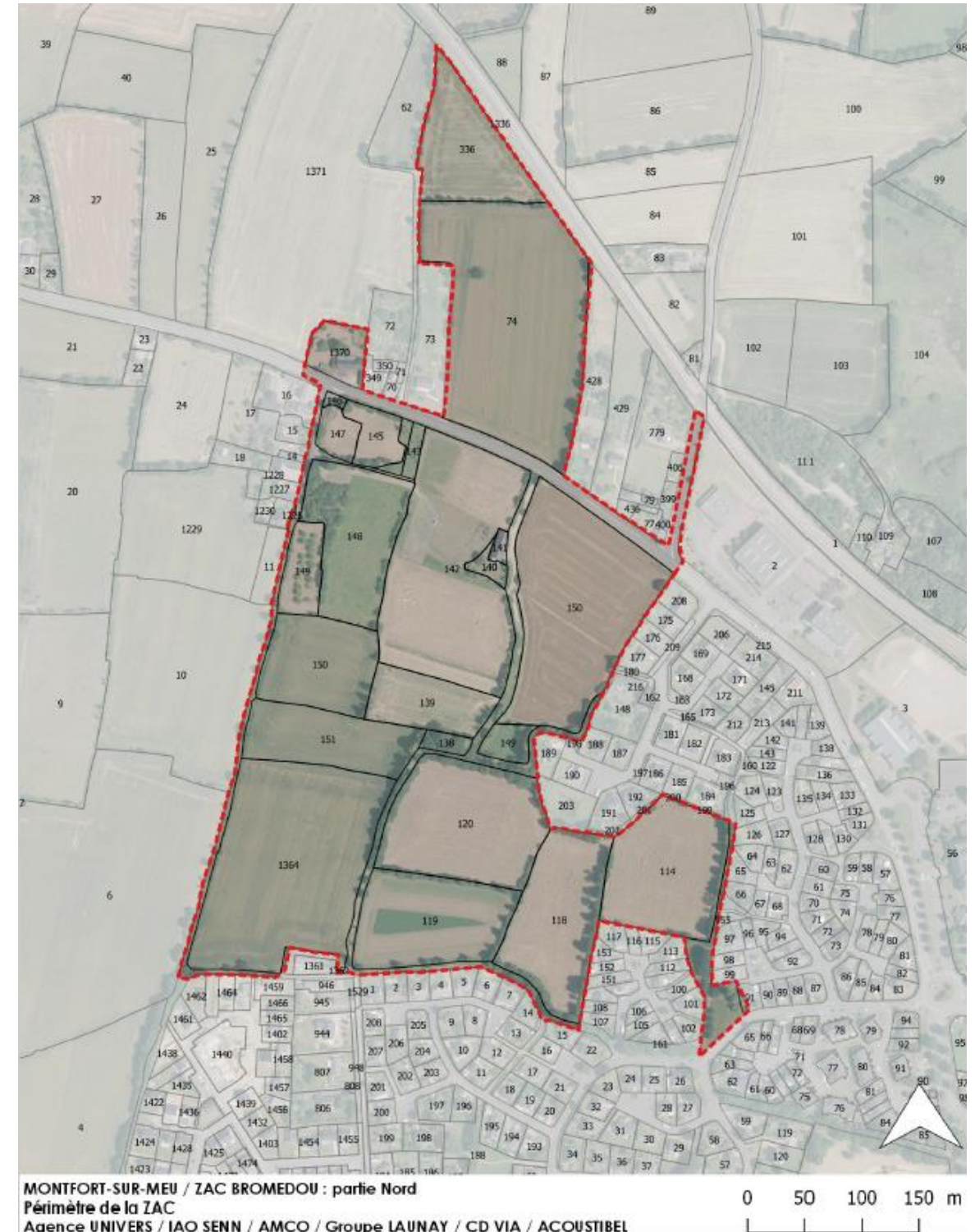
Son élaboration basée sur :

- une concertation préalable
- une étude d'impact pour les projets supérieurs à 10 ha
- La formalisation de deux dossiers :
 - Création
 - Réalisation

La concertation préalable à la création de la ZAC de Bromedou s'est déroulée du 22 janvier 2018 au 8 juin 2019. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du 1^{er} juillet 2019.

Le dossier de création de la ZAC de Bromedou a été approuvé le 12 février 2020. La collectivité a également défini la concession d'aménagement comme mode de réalisation.

Le dossier de réalisation n'est pas établi : son élaboration sera confiée à l'aménageur concessionnaire futur.



PERIMETRE DE LA ZAC CRÉÉE LE 12 FÉVRIER 2020

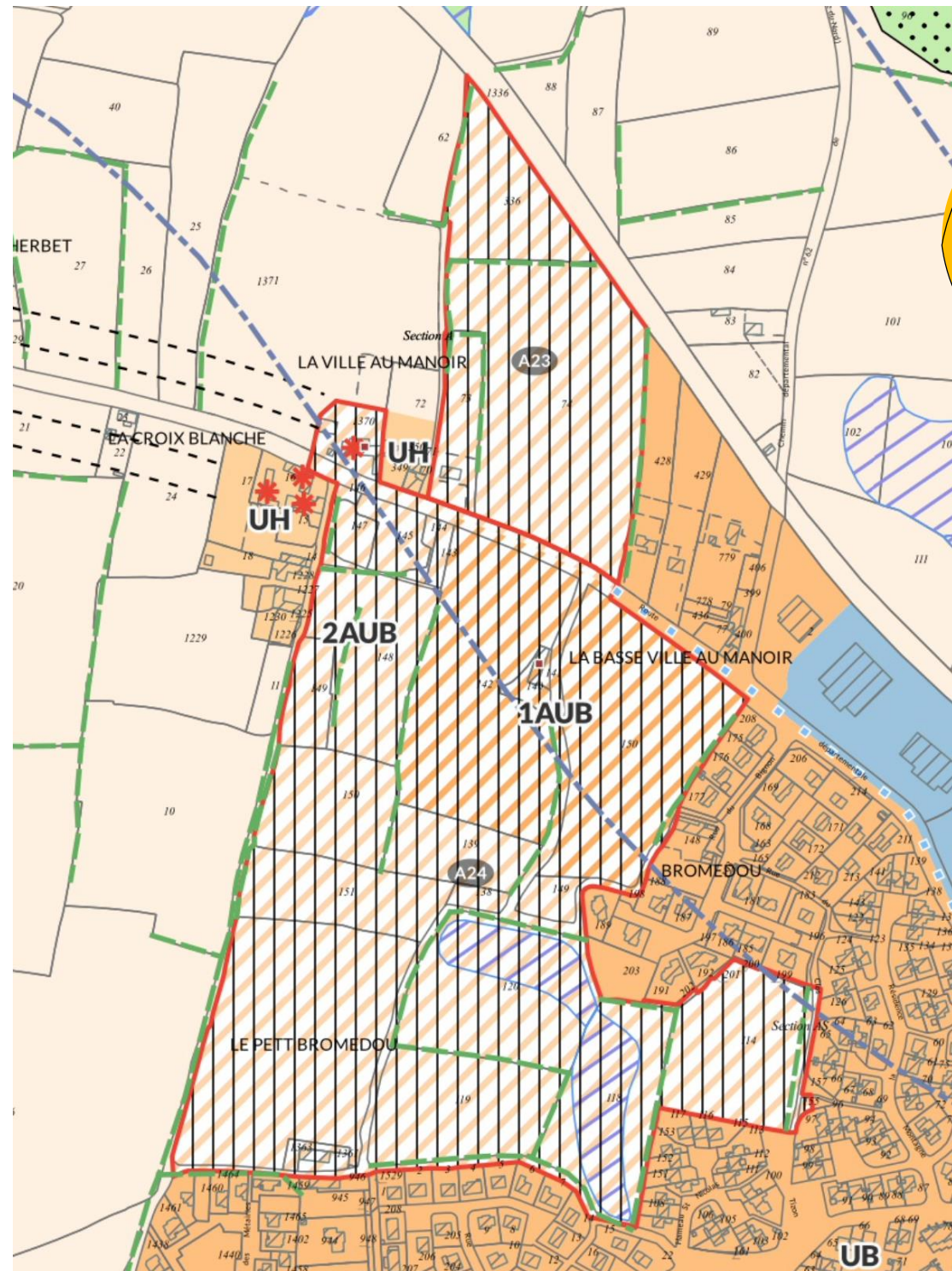
2. DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES A INTEGRER

Un phasage de réalisation établi par le PLUi-h

Au Plan Local d'Urbanisme de Montfort sur Meu a succédé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat de Montfort Communauté le 25 mars 2021.

Le nouveau PLUi-h établit de nouveaux objectifs pour l'aménagement du territoire; notamment **privilégier les opérations de renouvellement urbain et densifier les opérations résidentielles**. Afin de planifier l'aménagement du territoire à l'échelle de la communauté de communes au regard des priorités définies, les secteurs définis comme zone à urbaniser (AU) ont été distingués selon deux temporalités. Les zones 1AU délimitent les zones à urbaniser à court terme, les zones 2AU définissent des emprises urbanisables à plus longue échéance.

A Montfort-sur-Meu, ces objectifs se déclinent par la priorité donnée aux opérations de renouvellement urbain sur celles en extension urbaine. Le PLUi-h planifie ainsi la réalisation de 817 logements dont 19% en densification des espaces urbanisés. Le renouvellement ne permettant pas de réaliser la totalité du programme, les projets de ZAC de la Gare et de ZAC de Bromedou sont retenus comme sites d'extension urbaine. Cependant, afin de maîtriser le rythme de développement, ces deux secteurs sont chacun composés d'une zone (1AU) et d'une zone 2AU. La zone 1AU de la ZAC de Bromedou couvre 4,5 ha.



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE APPLIQUÉ À LA ZAC

1
25 mars 2021 :
approbation
du **PLUi-h**
Montfort
communauté

Légende

- Zone humide à préserver
- Haies et alignements d'arbres à protéger
- 1AUB : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate à l'urbanisation
- 2AUB : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation
- UB : zone urbaine d'habitat récent
- UH : zone urbaine de hameau ou village

2. DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES A INTEGRER

Prendre en compte l'objectif de « zéro artificialisation nette »

La LOI du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets définit un ensemble de mesures visant à limiter l'impact des activités humaines sur l'environnement et à accompagner l'adaptation aux changements apportés par le dérèglement climatique. En urbanisme, elle porte les principes de la loi dite du « zéro artificialisation nette », dont le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 établit les modalités d'application.

Le « ZAN » fixe l'objectif de ne plus artificialiser d'espaces naturels ou agricoles en 2050. Pour cela, un calendrier est établi pour permettre un changement progressif des pratiques avec :

- réduction de moitié de la consommation foncière autorisée entre 2020 et 2030 comparativement à la période précédente.
- puis poursuite de cette réduction jusqu'à atteindre progressivement « zéro artificialisation » en 2050.

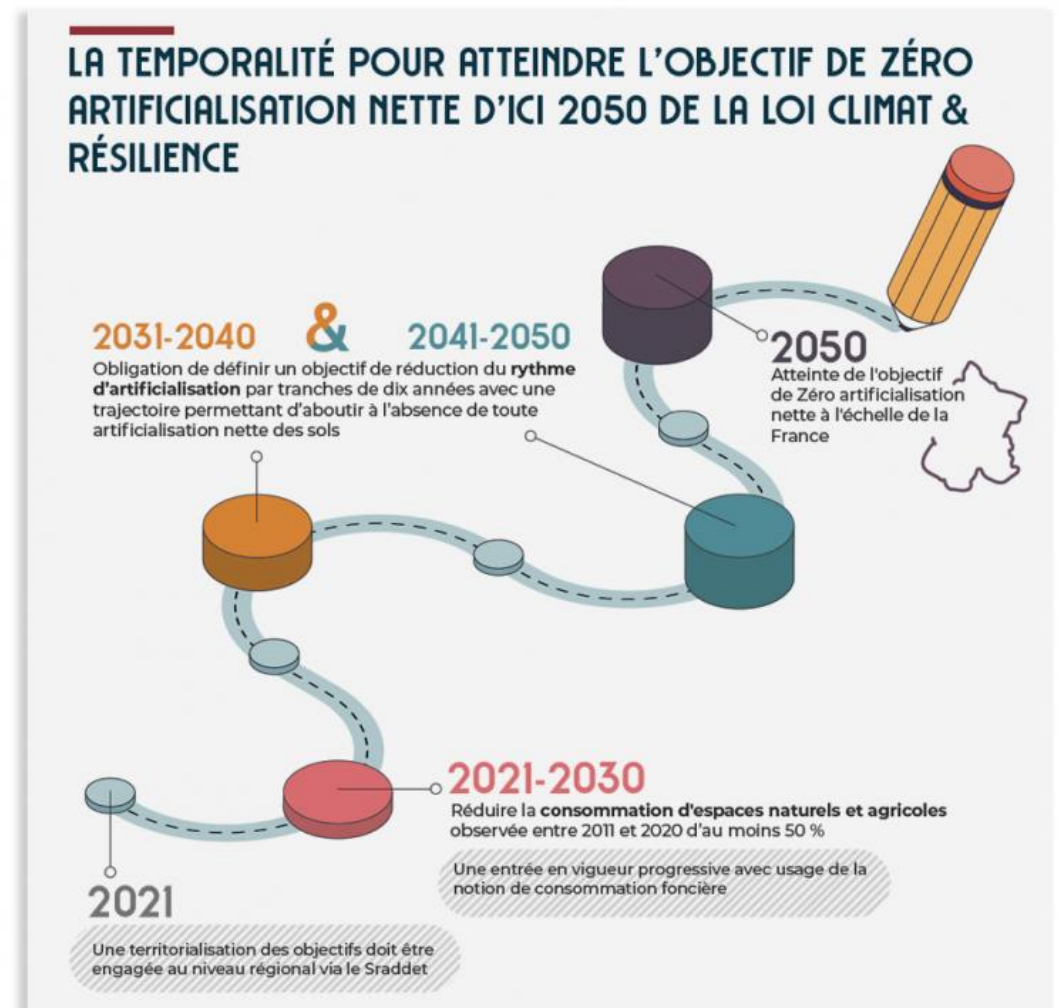
Si les modalités précises d'application ville par ville sont en cours d'élaboration, la ville de Montfort souhaite s'inscrire dès maintenant dans cette démarche en proposant :

1. La réduction du périmètre de la ZAC de Bromedou en supprimant l'aménagement de la partie nord de la ZAC, soit une réduction de 21,6 ha à 15,4 ha
2. L'affirmation d'un phasage de réalisation progressif avec une première tranche assise sur la zone classée en 1AU dans la ZAC
3. Et la modification des principes d'aménagement établi au dossier de création approuvé en février 2020 pour garantir l'autonomie de cette première tranche et rendre optionnelle la réalisation de la seconde tranche.

Conclusion

Considérant les enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols d'une part et la priorité donnée aux projets de renouvellement urbain, la municipalité a donc décidé d'engager une modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou afin de décliner ces objectifs dans la définition du projet.

2
LOI du 22 août 2021
portant lutte contre
le dérèglement
climatique et
renforcement de la
résilience face à ses
effets



3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Rappel des principales caractéristiques du dossier de création de la ZAC de Bromedou

Le dossier de création de la ZAC de Bromedou approuvé le 18 février 2022 est composé des pièces suivantes :

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

LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS DU DOSSIER DE CRÉATION

Extrait p. 103 du rapport de présentation

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.



PERIMETRE DE LA ZAC CRÉÉE LE 12 FÉVRIER 2020

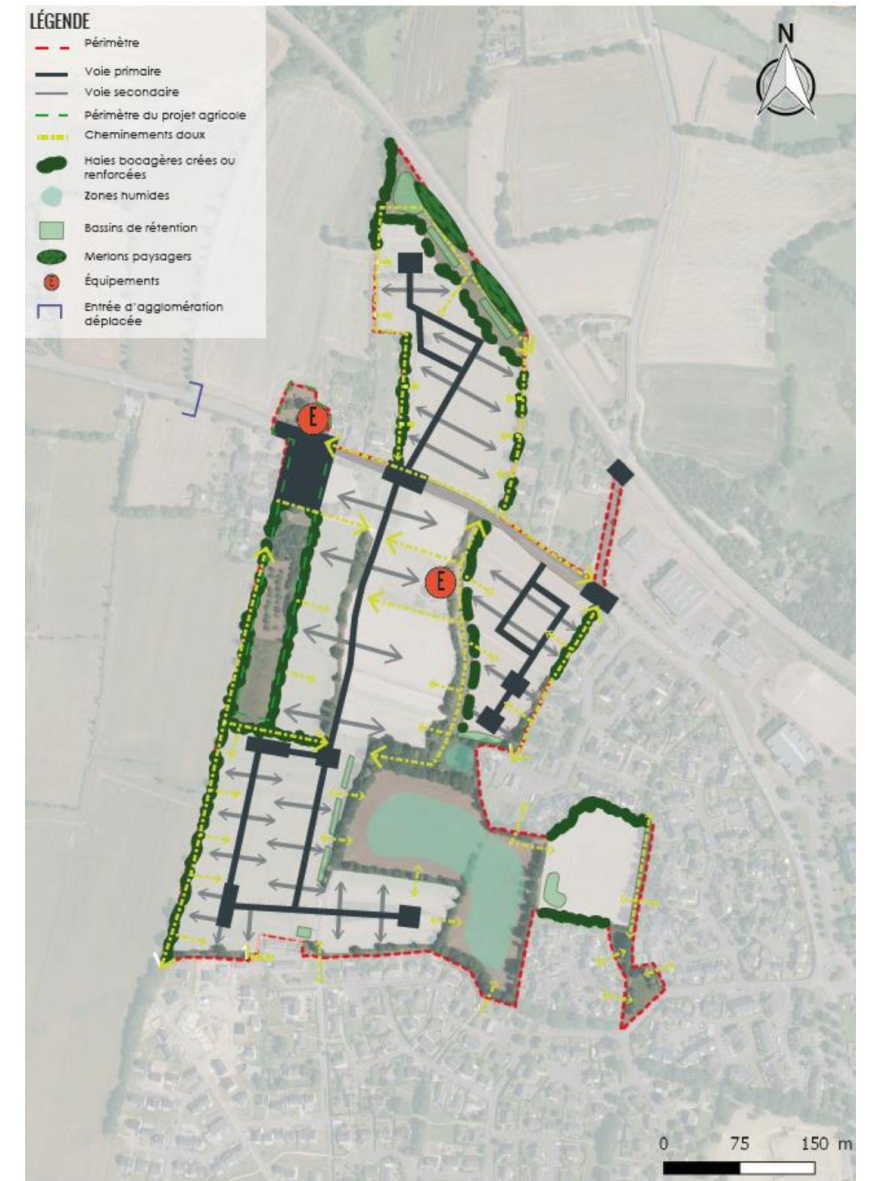


Schéma d'intentions d'aménagement - UNIVERS

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Préserver et mettre en valeur les qualités du site

Les études approfondies menées pour réaliser l'étude d'impact du dossier de création ont inventorié finement les caractéristiques du site à prendre en considération pour son aménagement. Le projet de modification s'inscrit ici en continuité avec les engagements établis dans l'étude d'impact pour la préservation et la mise en valeur des milieux naturels existants.

Considérant l'abandon de la zone nord, l'étude pour la modification se concentre sur le secteur sud de la ZAC. Celui-ci est composé majoritairement de différents champs et prairies bordés de linéaires de haies bocagères ou d'arbres fruitiers et d'une parcelle de verger.

Un chemin d'exploitation traverse le site de nord au sud en passant le long d'une longère. ❶

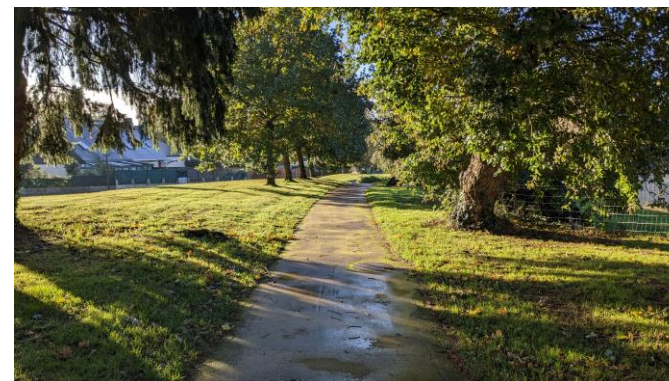
Le verger, la longère, le réseau bocager et les espaces verts encadrant la voie verte représentent 2,7 ha d'emprise non urbanisable. ❷

Les sondages menés en 2018 ont révélé la présence de 2 ha de zones humides à préserver. ❸

- Tranche 1 (8750 m²)
- Tranche 2 (7000 m²)
- Trame bocagère (continuité biologique)
- Voies de desserte et chemins (continuité douce existante)
- Zone humide (prairie de fauche)



Chemins creux bocagers existants



Voie « verte » existante



ETAT INITIAL DU SITE – conception : Tendre Vert

→ Le site présente donc 4,5 hectares de surfaces à préserver au titre de leurs qualités paysagères et environnementales.

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter le programme au regard des objectifs définis par la collectivité

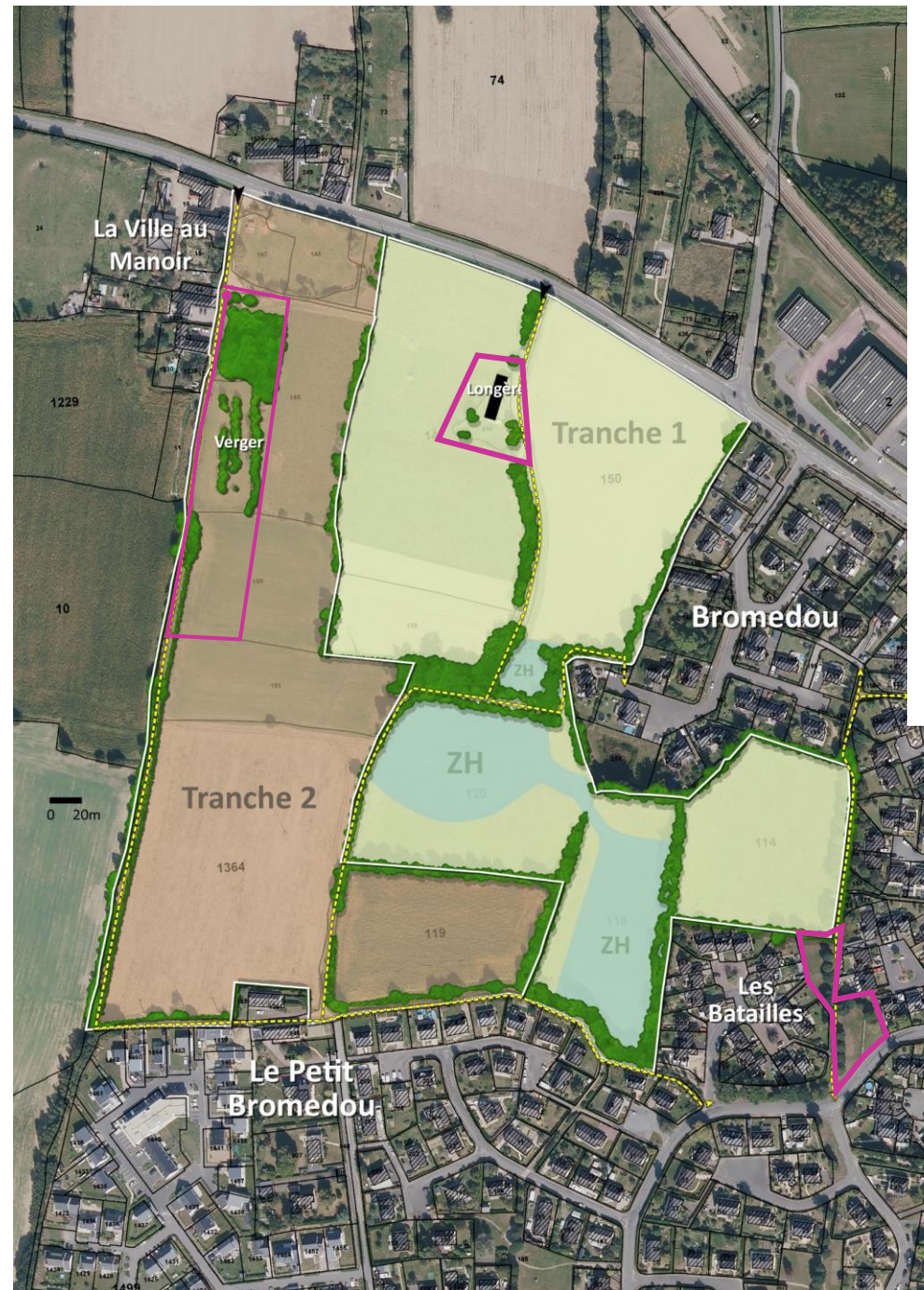
1. Réaliser une opération d'au moins 30 logements /ha

Le dossier de création fixe une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Compte-tenu de la réduction de la surface cessible et des objectifs de création de logements établis pour la ville de Montfort sur Meu, l'objectif porté par la modification du dossier de création est de maintenir un programme de 300 à 400 logements.


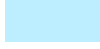

Considérant le patrimoine naturel et paysager du site, 4,7 hectares sont dédiés à la préservation des zones humides, des linéaires bocagers, des vergers et de la longère. La surface du secteur sud couvrant 15,4 ha, l'emprise résultante pour urbaniser le quartier est donc de $15,4 - 4,7 = 10,7$ ha.

La réalisation de 300 logements sur 10,7 ha génère une densité de 28 logements par ha et 400 logements de 37 logements par ha.

Le dossier modificatif du dossier de création définit donc une densité minimale de 30 logements / ha soit environ 330 logements à réaliser.



ETAT INITIAL DU SITE – conception : Tendre Vert

-  Surface gelée à l'urbanisation
-  Zone humide à préserver
-  Maillage arboré à préserver

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

Emprise des zones humides
source : dossier de création p. 47

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter le programme au regard des objectifs définis par la collectivité

2. Diversifier les typologies logements

Le programme sera à réaliser sous des formes diversifiées de logements : appartements en collectifs ou « intermédiaires », maison individuelle vendues clés en main ou terrain à bâtir.

Afin d'élargir les qualités de l'offre auprès des futurs habitants, la ZAC doit également s'adapter aux différents modes de construction des logements, des formes traditionnelles (vente de logements livrés clés en main, construction de maisons sur terrain à bâtir) aux formes moins répandues : habitat participatif, auto-construction, tiny-house, hameau léger...

Cette diversité doit à la fois permettre de proposer des modalités d'acquisition facilitée pour les petits budgets mais également de diversifier les ambiances et les cadres de vie à l'intérieur du quartier : par le regroupement des stationnements en entrée de certains îlots pour convertir la rue en espace de convivialité partagé, par la réalisation d'un ou deux « hameaux légers » faiblement artificialisés par exemple.

Cette diversité de la programmation de logements sera à répartir dans chaque phase pour proposer à chaque séquence de commercialiser cet éventail de possibilités.

Quelques références à titre d'illustration des objectifs

>> Des « îlots jardins » : réunion de logements autour d'espaces conviviaux grâce au regroupement du stationnement à l'entrée.



* Illustrations : lotissement Sarvatonskaari - Finlande



>> Diversifier les formes bâties et les modes construction. Par exemple : permettre l'installation ponctuellement de projet participatif ou d'un hameau léger.

* Illustration : Mascobado (Montpellier) 21 logements dont 5 locatifs aidés



* Illustration : Hameau léger – Habitat « réversible ». Le Hameau du Placis à Saint-André-des-Eaux (22).

<https://hameaux-legers.org/projets/placis>

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter le programme au regard des objectifs définis par la collectivité

Le dossier de création fixe une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Compte-tenu de la réduction de la surface cessible et des objectifs de création de logements établis pour la ville de Montfort sur Meu, l'objectif porté par la modification du dossier de création est de maintenir un programme de 300 à 400 logements.

3. Maintenir une réserve pour équipements dans la longère restaurée

Le programme du dossier modificatif de création de la ZAC conserve l'engagement de maintenir et restaurer la longère située dans la zone 1AU. Des études seront menées pour déterminer le réemploi possible du bâtiment pour accueillir des services utiles au quartier.

4. Assurer la proximité d'espaces naturels et/ou conviviaux à chaque habitation

Afin de proposer un cadre de vie agréable, la réalisation du programme de logements est à concevoir en lien avec les espaces communs, publics à aménager pour assurer la qualité des vues depuis chaque habitation et la proximité de chaque logement aux cheminements doux et à des espaces propices à l'appropriation et à la vie de quartier. Il s'agit d'accueillir les jeux, de proposer des espaces de pause et de rencontre et d'intégrer des lieux supports d'activités en commun. Le verger sera à ce titre conservé comme lieu de convivialité. D'autres espaces seront à concevoir.

Inscrire la réalisation du quartier dans une démarche de transition écologique

1. Maintenir la biodiversité du site.

Le maintien d'habitats propices à la biodiversité structure la conception du quartier. La conservation du réseau de haies et de prairies humides est à privilégier. Les impacts résiduels seront à compenser.

Les solutions complémentaires permettant de limiter les risques pour la biodiversité seront à développer : maintenir en zone non éclairée certains espaces naturels (trame noire), permettre les passages de la petite faune à travers les jardins, planter des espèces mellifères ...

2. Développer les continuités douces offrant un chemin alternatif aux voiries

Contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à protéger la qualité de l'air, la marche à pied et l'usage du vélo sont à faciliter. Le réseau des cheminements dédiés aux modes actifs est à concevoir pour proposer les parcours les plus efficaces entre le quartier et son environnement. Et les voiries ouvertes à la circulation seront conçues pour limiter la vitesse.

3. Développer une gestion économe de la ressource en eau.

De façon générale, le projet recherchera les solutions les moins impactantes pour les sols et la biodiversité, notamment par le maintien

de surfaces perméables et l'aménagement d'ouvrages de régulation des eaux de pluie permettant l'infiltration directe dans le sol et le maintien de l'alimentation des zones humides du site.

Les systèmes de récupération des eaux de pluie seront encouragés et les innovations à étudier pour économiser l'eau potable : réemploi des eaux grises par exemple.

3. Limiter les émissions des gaz à effet de serre liées à l'opération.

Il s'agira également de privilégier les solutions limitant la consommation globale des énergies responsables des émissions gaz à effet de serre, tant par les modes constructifs que par l'usage du quartier :

- Privilégier le réemploi de matériaux ou le recours aux matériaux bio-sourcés.
- Encadrer les implantations des bâtiments pour permettre l'ensoleillement naturel des logements.
- Développer et faciliter le recours aux énergies renouvelables. Etudier les solutions pour mutualiser la production d'énergie renouvelable quand elles facilitent l'investissement.
- Apporter des services aux habitants : aires de compostage commune, bornes de recharge des véhicules électriques, ...

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter les intentions d'aménagement secteur est

La reprise du schéma d'aménagement traduit les objectifs présentés précédemment et conçoit le futur quartier pour permettre la réalisation d'une première tranche autonome en fonctionnement, notamment sur le secteur classé en 1AU.

- Les accès par la RD 125 sont positionnés pour créer un bouclage de circulation à l'intérieur du quartier tout en limitant la longueur des voies à créer. Les voies partagées seront privilégiées pour limiter les emprises de chaussée.
- Ces voies desservent ou traversent plusieurs placettes généreuses, apportant des espaces de rencontres, du stationnement public et des services aux habitants.
- Afin de réduire les impacts, la desserte de la parcelle située au sud-est s'effectue via l'emprise réservée dans le lotissement de la Cotelais au nord en alternative à l'accès par la voie verte au sud.
- La sécurisation des intersections sur la RD125 et le déplacement du panneau d'entrée de ville devront accompagner la réalisation des aménagements de la ZAC.



Illustrations à titre d'exemple de placettes / espaces de convivialité



Illustrations à titre d'exemple de voies partagées



Accès à créer depuis le quartier de la Cotelais



Répartition indicative du programme de logements

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Services (restauration longère, MAM, ...)
- Habitat léger / Ilot jardin

Plan de voiries

- Accès viaire
- Voie de desserte
- Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, ...)

Espaces publics et paysage

- Trame bocagère existante (continuité biologique préservée)
- Trame bocagère (continuité biologique à créer)
- Gestion EP (emplacement pressenti)
- Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)
- Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter les intentions d'aménagement secteur est

1 Le maillage de cheminements doux et utiles au quotidien s'appuie sur les chemins préexistants au cœur du site, qui forment des parcours directs et déconnectés des voiries du nord au sud. Des accès vers les cœurs ilots seront créés pour relier rapidement ces axes structurants.

Lorsqu'une traversée routière d'un chemin structurant est nécessaire, il s'agit de rendre la traversée piétons / cycles prioritaires par le traitement de l'intersection (changement de revêtement, rétrécissement de la voie...)

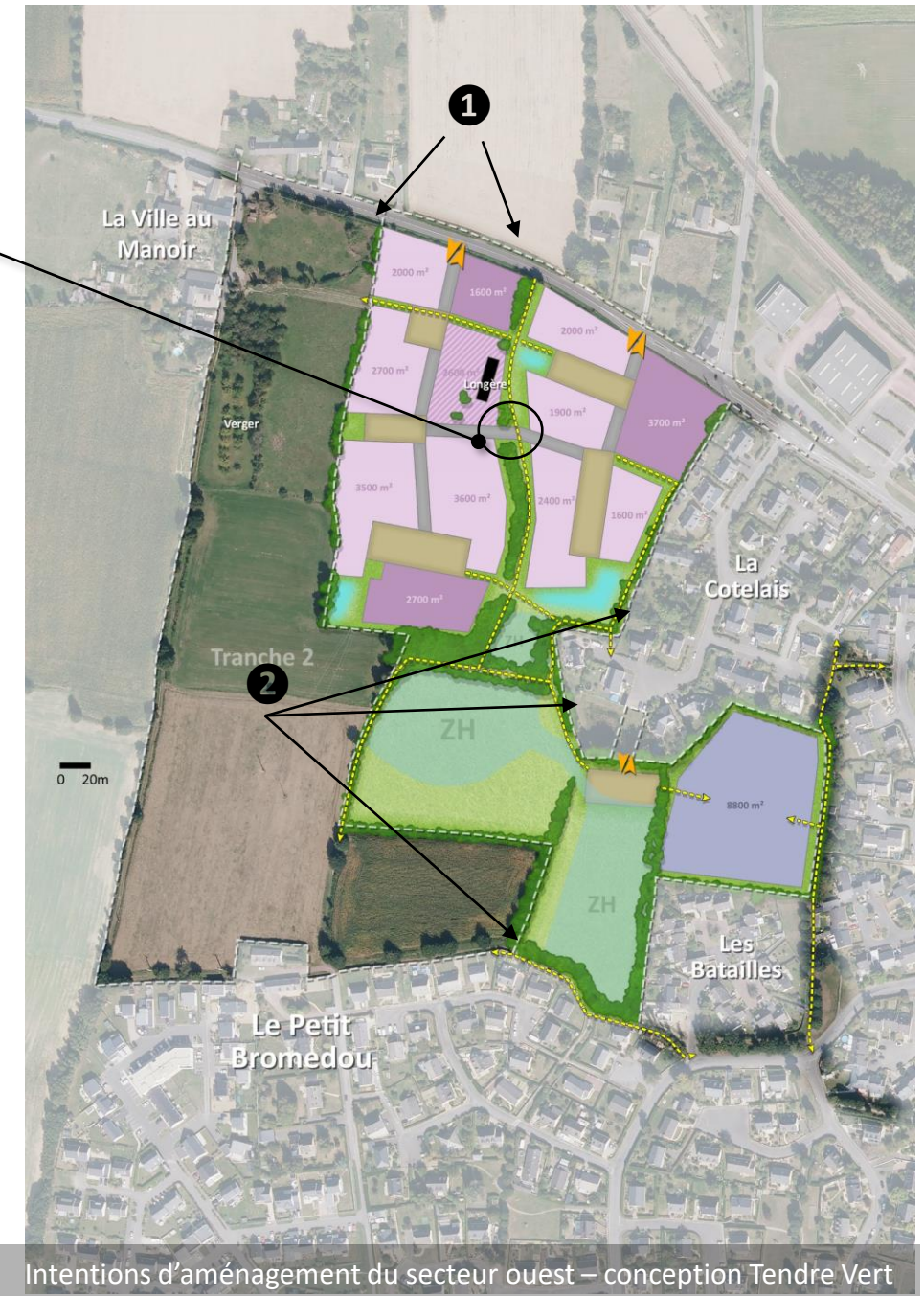
2 Des chemins de promenade seront aménagés par un aménagement sobre le long des haies, sur le pourtour du quartier et rejoindront les parcours existants autour de la zone humide. Ils serviront également d'accès pour l'entretien.



Illustrations à titre d'exemple d'intersections sécurisées entre une voie douce et une voirie automobile



Illustrations à titre d'exemple de chemins de promenade (sentier, chemin d'entretien, ...)



Intentions d'aménagement du secteur ouest – conception Tendre Vert

Répartition indicative du programme de logements

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Services (restauration longère, MAM, ...)
- Habitat léger / Ilot jardin

Plan de voiries

- Accès viaire
- Voirie de desserte
- Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, ...)

Espaces publics et paysage

- Trame bocagère existante (continuité biologique préservée)
- Trame bocagère (continuité biologique à créer)
- Gestion EP (emplacement pressenti)
- Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)
- Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter les intentions d'aménagement secteur est

Au contact de la zone humide, les prairies pourront accueillir quelques aménagements simples pour y jouer, s'y reposer ou s'y retrouver.

Les bassins de gestion des eaux pluviales privilégieront un traitement naturel et paysager.

Les programmes de collectifs et de logements intermédiaires seront répartis en différents secteurs dans le quartier. Les emplacements à proximité d'espaces naturels et de liaisons douces seront à privilégier. La localisation prendra également en compte les co-visibilités afin de préserver l'intimité des jardins et logements riverains.

Illustration à titre d'exemple d'installations ludiques dans une prairie située à côté d'une zone humide



Prairie de fauche / espace de convivialité

Exemple d'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux de pluie, intégrés dans le paysage



Répartition indicative du programme de logements

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Services (restauration longère, MAM, ...)
- Habitat léger / Ilot jardin

Plan de voiries

- Accès viaire
- Voirie de desserte
- Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, ...)

Espaces publics et paysage

- Trame bocagère existante (continuité biologique préservée)
- Trame bocagère (continuité biologique à créer)
- Gestion EP (emplacement pressenti)
- Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)
- Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Adapter les intentions d'aménagement secteur ouest

Le secteur est, intégralement classé en zone 2AU, sera réalisé à moyen – long terme.

Les aménagements de voirie et cheminements doux répondent aux mêmes intentions que sur le secteur est.

La desserte de la phase ouest s'effectuera à partir des accès laissés en attente à l'est, en privilégiant les percées pré-existantes dans les alignements d'arbres, pour limiter au maximum l'abattage d'arbres.

Le verger sera étendu pour accueillir d'autres activités utiles aux habitants et respectant la nature du lieu : jardins partagés, prairie ...

Les cheminements de promenade sur le pourtour du site seront reliés aux chemins existants afin de former un espace de transition avec le quartier résidentiel au sud et les espaces agricoles à l'ouest.

L'accès à la parcelle située au contact de la RD125 s'effectuera préférentiellement par la reprise de la voie d'accès actuel.

Ilot bâti / préservation de l'identité de hameau en entrée de ville



Variante « Ilot jardin »

Illustrations à titre d'exemple de traitement de la frange de protection du verger, espaces de convivialité, jardins partagés, éco-pâturage, ...



Intentions d'aménagement du secteur ouest – conception Tendre Vert

Répartition indicative du programme de logements

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Services (restauration longère, MAM, ...)
- Habitat léger / Ilot jardin

Plan de voiries

- Accès viaire
- Voirie de desserte
- Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, ...)

Espaces publics et paysage

- Trame bocagère existante (continuité biologique préservée)
- Trame bocagère (continuité biologique à créer)
- Gestion EP (emplacement pressenti)
- Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)
- Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Vers la modification

Répartition indicative du programme de logements

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Services (restauration longère, MAM, ...)
-  Habitat léger / Ilot jardin

Plan de voiries

-  Accès viaire
-  Voirie de desserte
-  Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, ...)

Espaces publics et paysage

-  Trame bocagère existante (continuité biologique préservée)
-  Trame bocagère (continuité biologique à créer)
-  Gestion EP (emplacement pressenti)
-  Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)
-  Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)



3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Schéma d'aménagement modificatif

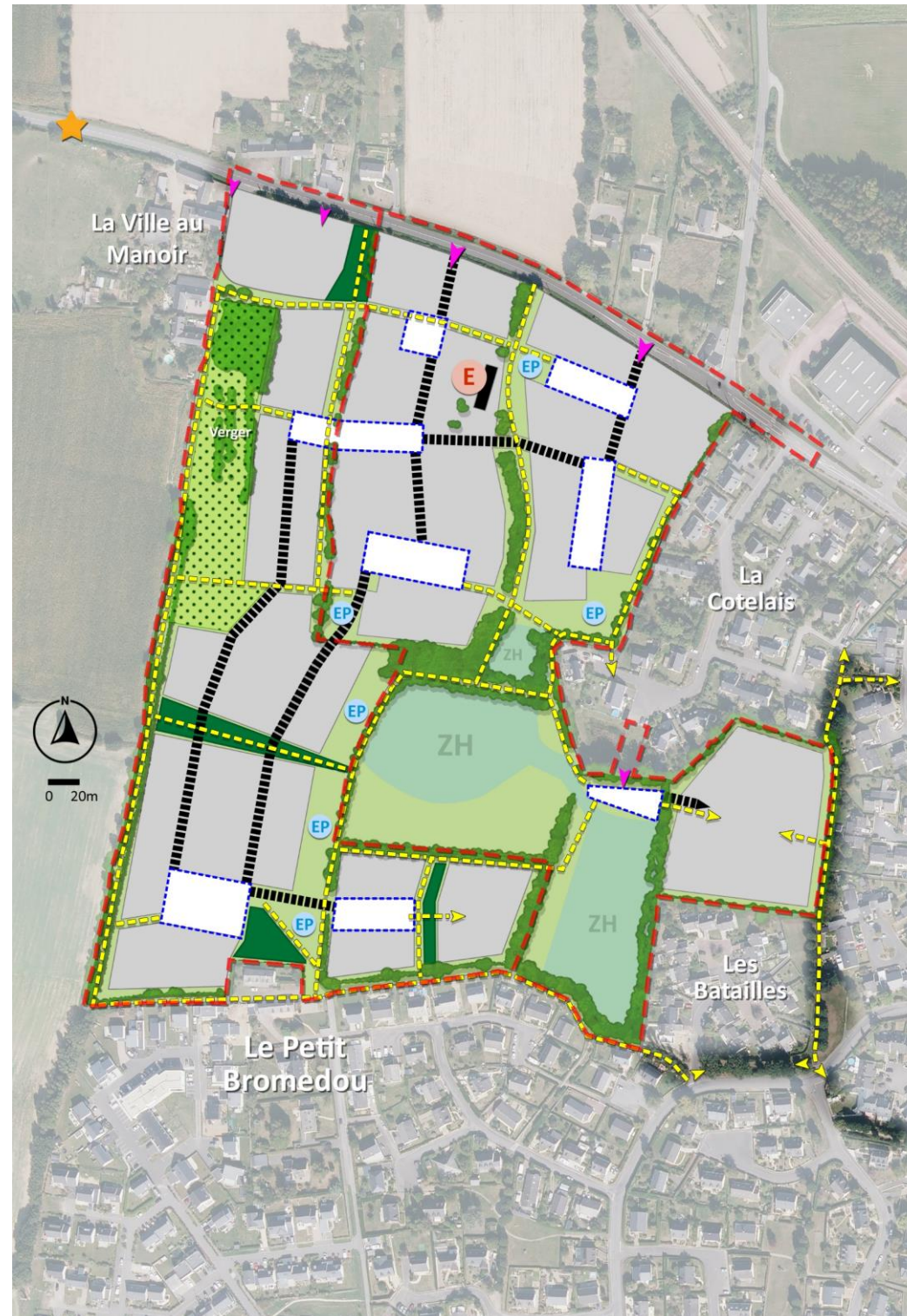
Synthèse : les évolutions apportées au schéma d'aménagement global pour modification du dossier de création

>> Schéma modifié 2024 :

>> Schéma du dossier de création de la ZAC février 2020 :



Schéma d'intentions d'aménagement - UNIVERS



- CE QUI EST MAINTENU :**
- Les linéaires bocagers existants
 - Une zone pour équipement sur l'emplacement de la longère
 - Le verger + un espace supplémentaire
 - Le maillage de chemins doux
- CE QUI EST MODIFIÉ :**
- Les accès : depuis la RD et depuis le lotissement de la Cotelais
 - Le développement des continuités écologiques et la limitation des traversées des haies
 - Le principe de répartition des différentes typologies de logements dans chaque séquence
 - L'aménagement de plusieurs places et placettes dans chaque secteur
 - L'indépendance de fonctionnement de la phase est



3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Programme prévisionnel des constructions

Cette opération développera à titre prévisionnel, sur un périmètre d'environ 15,4 hectares dont 11 ha urbanisables, un programme d'une densité minimale de 30 logements par ha soit **environ 330 logements** (170 logements en secteur est et 160 logements dans le secteur ouest) dont :

- au moins 20% de logements sociaux
- Au moins 10% de logements en accession abordable

Le programme développera des typologies variées :

- 50% minimum de logements seront réalisés sous forme de collectifs et intermédiaires.
- **10% du programme minimum** sera dédié à l'accueil de projets novateurs, soit parce qu'ils développent des modes constructifs écologiques, aux impacts limités sur l'environnement (hameau léger, éco-construction à fort taux de recours aux matériaux biosourcés), soit qu'ils facilitent la mutualisation de services ou d'espaces communs (habitat participatif, ilot jardin).

Le programme intègre également une réserve foncière pour l'implantation d'un équipement dans la longère présente dans le secteur sud.

Diagramme de la répartition prévisionnelle du programme des constructions par typologie bâtie

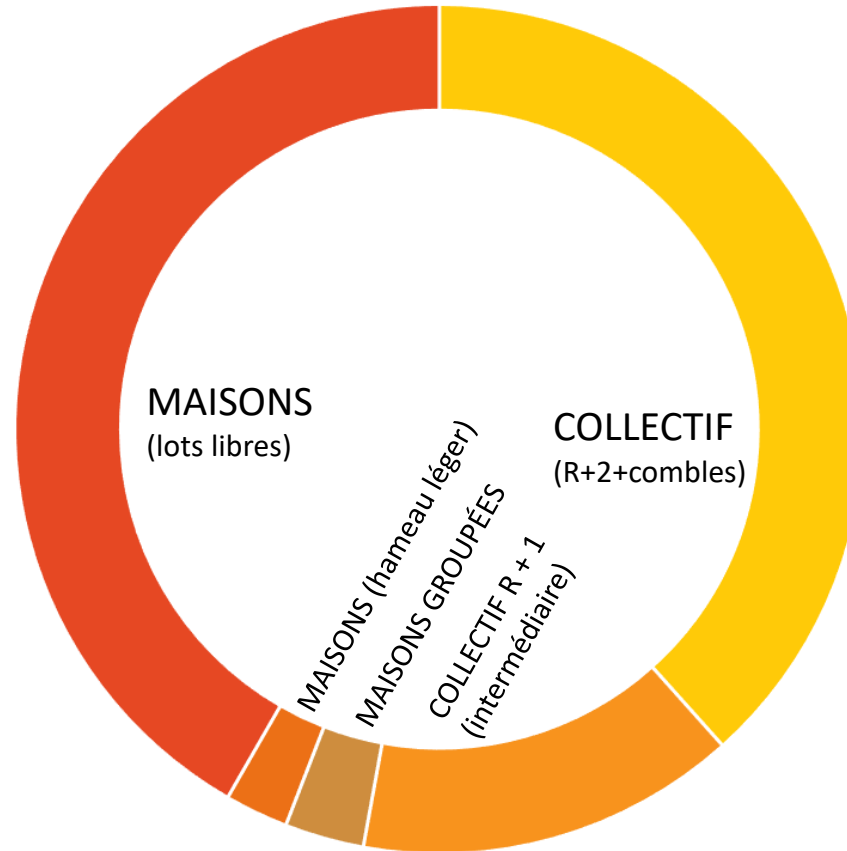
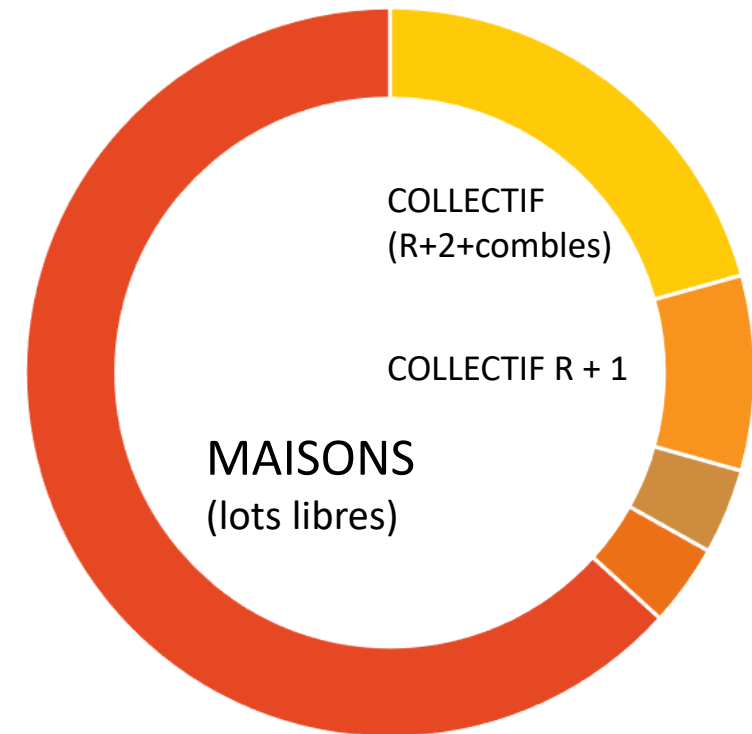


Diagramme des emprises foncières par typologie bâtie



Ces deux diagrammes indiquent que si **les programmes en collectifs et intermédiaires** représentent **50 à 55% % des constructions**, leur emprise foncière sera **d'un tiers (33%) de la surface cessible de la ZAC**.

Le programme de construction de maisons : terrains à bâtir et maisons groupées représente **45 à 50% des logements** et occupera **66 % de la surface cessible** de la ZAC.

3. Le PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION

> Périmètre de la ZAC modifié

La réduction du périmètre de la ZAC de Bromedou s'appuie sur les considérants suivants :

1. Supprimer la zone nord de la ZAC pour contenir l'urbanisation au sud de la RD125

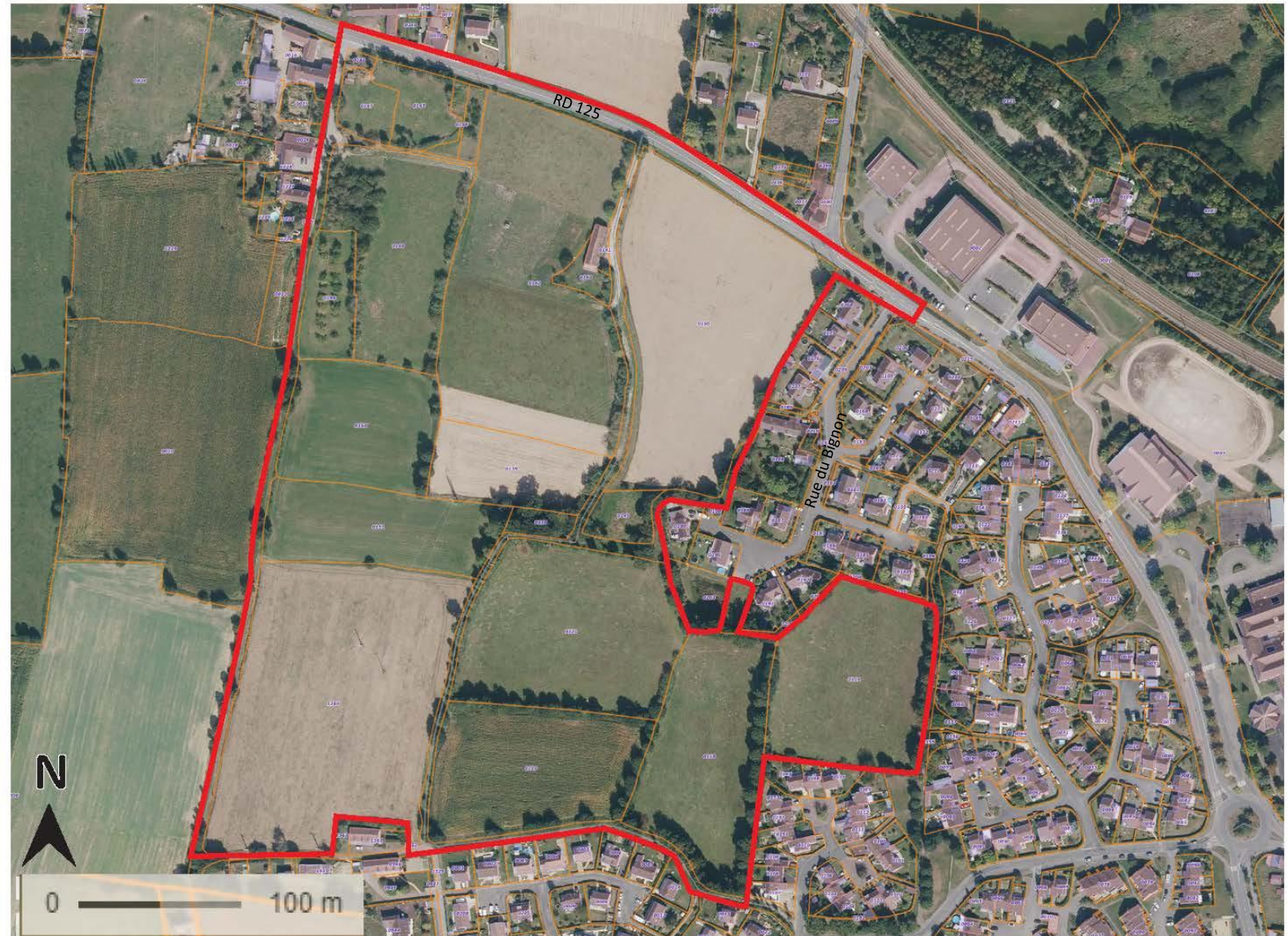
La partie nord de la ZAC créée en 2020 est située entre la RD125 et la voie ferrée. Sortir cette emprise de la ZAC concourt au maintien de l'intégrité des parcelles agricoles au nord et du hameau. Il s'agit également de réduire les impacts de l'urbanisation sur la circulation en réduisant le nombre d'intersections à créer.

L'emprise de la RD125 est maintenue dans le périmètre de la ZAC afin d'intégrer les aménagements nécessaires à la sécurisation des accès.


2. Desservir la parcelle sud via le domaine de la Cotelais

Le dossier de création prévoit la création d'une voie d'accès à ce terrain par la requalification de la voie verte existante, débouchant sur le boulevard Judicaël. Le lotissement de la Cotelais conserve un accès en attente permettant de réaliser une voie d'accès plus courte pour rejoindre cette parcelle. A cet égard, le périmètre intègre :

- la parcelle réservée pour l'aménagement de la voie dans le lotissement de la Cotelais.
- l'emprise de la RD en intégrant le débouché de la rue du Bignon sur la RD 125 afin d'apporter les éléments de sécurisation à l'intersection.



LEGENDE :

-  Périmètre du dossier modificatif de la ZAC de Bromedou
- Surface de la ZAC : 15.4 hectares.

4. CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Les prochaines étapes en 2024

CONCERTATION

- Présentation **en mairie et sur le site internet** du projet actualisé de **mi-février à mi-avril 2024** : dossier de concertation et exposition.
- **Recueils** des observations, avis et questions via **un registre** accessible :
 - À l'accueil de la mairie aux horaires d'ouverture
 - En ligne sur le site internet : www.montfort-sur-meu.bzh

Rédaction du dossier de création modificatif

- Bilan de la concertation
- Pour finalisation du dossier de création



Approbation du dossier de création modificatif

Chaque étape est soumise à l'approbation du Conseil Municipal de la commune.
Le mode de réalisation de la ZAC sera la concession d'aménagement. Une mise à concurrence sera organisée dans le courant de l'année afin de désigner un aménageur.

LANCEMENT D'UNE CONSULTATION D'AMENAGEURS



Désignation par le Conseil Municipal

Fin 2024 – début 2025

Les prochaines étapes pour la réalisation du projet

Délais théoriques et prévisionnels

2025 – 2026 - 2027

Elaboration du dossier de réalisation de la ZAC



Approbation du dossier de réalisation

Études techniques

Concertation

Négociations foncières

Autorisations administratives

Entre 2027 et 2029

Lancement d'une première tranche d'aménagement dans la phase est