



Commune de Montfort-sur-Meu

Projet d'aménagement Zone d'Aménagement Concerté
de « Bromedou »

Bilan de la concertation préalable à la modification du
dossier de création de ZAC

Introduction

La Commune de Montfort-sur-Meu compte 6 911 habitants et est située dans l'EPCI de Montfort Communauté, à l'ouest de l'agglomération de Rennaise, dans le département d'Ille et Vilaine. Desservie par une ligne ferroviaire et disposant de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels, Montfort-sur-Meu constitue un pôle de centralité à l'échelle de son bassin de vie.

Dans le cadre de sa politique de développement, la Commune de Montfort-sur-Meu a souhaité mettre en œuvre un projet urbain sur son territoire sur le site dit de « Bromedou ». Pour cela, elle a engagé les études de faisabilité technique, administrative et financière qui ont abouti à la création de la ZAC de Bromedou le 12 février 2020. Ce projet planifie la réalisation de 360 logements environ sur une surface de 21 ha dont 14 ha sont urbanisables et 6 ha sont des espaces préservés en l'état ou dédiés à une réserve pour équipement.

Le territoire est couvert le SCoT du Pays de Brocéliande approuvé en 2017. La révision de ce dernier est engagée depuis fin 2022, notamment pour intégrer les dernières évolutions législatives entrées en vigueur, dont la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Face à l'évolution des objectifs pour le développement urbain de la commune, la collectivité a souhaité apporter des modifications au projet défini dans le dossier de création de la ZAC de Bromedou. En effet, la révision du PLU-lh de Monfort Communauté, approuvée le 25 mars 2021, a défini de nouveaux zonages à la ZAC de Bromedou en distinguant une zone 1AU de 4,5 ha environ des zones en 2AU pour les 15 ha restants. Cette disposition est justifiée par la priorité donnée aux opérations de renouvellement urbain à réaliser. D'autre part, la collectivité souhaite intégrer une démarche compatible avec les attendus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, notamment en ce qui concerne la réduction des opérations en extension urbaine.

A cette fin, le projet de modification du dossier de création porte sur :

- La réduction de l'emprise de la ZAC de 21 ha à 16,4 ha, par l'exclusion du secteur situé au nord de la RD 125
- L'optimisation de la densité des constructions pour permettre la réalisation d'environ 330 logements, tout en conservant les mesures et partis d'aménagement garantissant la préservation des espaces naturels du site.

Un recours porté contre le PLUI-h approuvé emporte à compter du 06 mai 2024 son annulation par décision du tribunal administratif de Rennes. Le PLU de Monfort-sur-Meu est à nouveau le document de planification opposable. Dans ce cadre, la ZAC de Bromedou, créée le 20 février 2020 porte sur un zonage constitué au nord d'une zone agricole et au sud d'une zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation (2AU).

L'aménagement d'un nouveau quartier par la procédure de ZAC doit permettre de répondre à plusieurs enjeux :

- Proposer une offre diversifiée de logements pour toutes les générations et répondre aux besoins des différents parcours résidentiels,

- Créer un cadre de vie convivial, propice à la solidarité,
- Faciliter les déplacements en modes doux au quotidien
- Limiter les impacts sur l'environnement en proposant un aménagement sobre et résilient et l'emploi de matériaux écologiques pour les constructions.

Par délibération du 11 décembre 2023, le Conseil municipal a validé les objectifs engageant la modification du dossier de création. Il a également défini les modalités de la concertation préalable conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme :

- Organisation d'une réunion publique tenue le 1^{er} février 2024 en mairie ;
- Une exposition permanente visible en mairie du 12 février au 15 mars 2024 ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation centralisant les informations sur le projet et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition a eu lieu en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ainsi que sur le site internet <https://www.montfort-sur-meu.bzh/> ;

Le présent bilan dresse l'inventaire des questions, propositions et remarques apportées lors de cette phase de concertation. Le Conseil municipal apporte par la présente les précisions et réponses en vue d'intégrer les contributions de la concertation au projet d'aménagement du Bromedou.

1. Réunion publique

Intervenants :

- Fabrice DALINO, Maire de Montfort-sur-Meu
- Thierry HAYS et Justine LELEU, urbanistes, codirigeants de l'agence Siam Conseils

Nombre de participants :

Environ 20 personnes étaient présentes.

Déroulement de la réunion :

La réunion publique a eu lieu le jeudi 1^{er} février à partir de 18h00 dans la salle du Conseil Municipal de la mairie.

- Le maire a présenté le contexte de la commune qui engage la municipalité à modifier le projet de ZAC de Bromedou. Conformément aux engagements de la municipalité, les opérations de renouvellement urbain ont été menées prioritairement à la ZAC : 36 logements sociaux par Espacil Habitat 39 Boulevard Villebois Mareuil face au lycée, 27 logements sociaux en cours de construction - 10 rue des Grippeaux, 21 logements en accession libre Place de la Gare, Lotissement Le Petit Saloir en renouvellement urbain : 23 lots libres vendus en intégralité et 1 lot pour un collectif social de 12 logements dont la construction est projetée fin 2024/début 2025.

Les capacités de densification atteignent aujourd'hui leurs limites. Le projet porté sur le secteur de la Gare par l'intercommunalité ne permettra pas de réaliser des logements à court et moyen terme.

Aussi la commune souhaite relancer les études pour l'aménagement de la ZAC du Bromedou. Cette opération doit permettre les constructions de logements accessibles aux jeunes ménages et aux primo-accédants pour faire face aux enjeux de maintien des effectifs scolaires et de limitation du vieillissement global de la population.

Siam Conseils a exposé aux participants :

- La démarche employée pour revoir le périmètre de la ZAC, son phasage prévisionnel et le programme des logements. L'objectif est d'urbaniser à court / moyen terme les terrains situés dans la première phase, dont 4.5 ha déjà ouverts à l'urbanisation par le PLUI-h¹. La deuxième phase sera à préciser en fonction des objectifs déclinés dans le ScoT pour intégrer les mesures de la loi dite « zéro artificialisation nette en 2050 ».
- La présentation des adaptations apportées aux partis d'aménagement au regard de la réduction de l'emprise, de la modification de programme de logements et des ambitions qualitatives maintenues et développées par la municipalité.
- Les prochaines étapes, notamment le lancement d'une consultation d'aménageurs pour concéder la réalisation du futur quartier.

À l'issue de la présentation, les participants ont été invités à un temps d'échanges, afin de recueillir leurs questions et remarques.

Réunion publique - Temps d'échanges

Ce tableau synthétise les remarques et questions posées ainsi que les réponses apportées.

THEME/ QUESTION	RÉPONSE
<p>COVISIBILITE - VOISINAGE</p> <p>Plusieurs riverains demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si les positionnements des collectifs indiqués sur le plan sont figés ? - De mettre à distance les immeubles par rapport aux maisons voisines pour éviter les covisibilités et préserver l'intimité des jardins. 	<ul style="list-style-type: none"> • Non, le positionnement exact comme la forme des collectifs n'est pas défini à ce stade. • L'objet du dossier de création est de définir les principes de répartition du programme dans l'opération. En l'occurrence, il s'agit dans la ZAC de Bromedou de répartir les programmes de collectifs dans les deux phases. Les collectifs seront à placer préférentiellement à proximité d'espaces naturels (zones humides, verger, champs) pour offrir des vues qualitatives aux habitants et limiter les covisibilités. Ils ne pourront pas constituer d'un front bâti le long de la RD125. • Lors des études pour le dossier de réalisation de la ZAC, l'aménageur fixera des règles pour assurer l'intégration des programmes sur chaque parcelle, comme, par exemple, différencier les hauteurs et de gabarits.
<p>DEPLACEMENTS – MOBILITES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification de l'accès à la parcelle sud est par le lotissement de la Cotelais fait craindre des problèmes de sécurité pour s'insérer sur la RD 125. Les habitants témoignent des problèmes de vitesse. L'accès par l'espace au sud, le long de la voie verte avait été établie 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de la ZAC doit intégrer la mise à niveau des intersections avec la RD 125 pour faire ralentir le trafic. La réalisation du quartier entrainera également le déplacement du panneau d'entrée de ville, avec un abaissement de la vitesse autorisée à partir du hameau de Bromedou. • Pour intégrer le débouché du lotissement dans les études et aménagements à réaliser, la collectivité intègre l'emprise de l'intersection sur la RD dans le périmètre de la ZAC.

¹ Suite à l'annulation du PLUI-h par décision de tribunal administratif de Rennes le 6 mai 2024, intervenue après la réunion publique, le PLU de Montfort-sur-Meu est le document opposable.

<p>dans la cadre de la précédente concertation.</p> <p>- Le nouvel accès par le lotissement ne va-t-il pas avoir un impact sur les arbres et la zone humide ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'accès prévu initialement à la parcelle sud-est nécessite d'importants et coûteux travaux de terrassements ainsi que l'abattage de plusieurs arbres et d'un percement dans la haie. • Le nouvel accès via le lotissement sera étudié pour avoir moins d'impacts que l'accès prévu initialement via la voie verte. La délimitation de la zone humide figure dans l'étude d'impact du projet. L'accès par le lotissement ne nécessite pas de passer sur la zone humide.
<p>LOGEMENT – PROGRAMME – DENSITE :</p> <p>- Quelle sera la surface des terrains à bâtir ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les terrains à bâtir seront de surfaces entre 300 et 450 m².
<p>AUTRE POINT :</p> <p>- Une erreur de dénomination est soulevée sur les cartes (lotissement de la Cotelais et non Bromedou)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La correction est apportée aux cartes présentées dans le rapport de concertation et les panneaux d'exposition.

2. Registre en Mairie

Modalités de mise en place

Un registre destiné à présenter aux habitants les enjeux et objectifs de la ZAC a été mis à disposition en Mairie. Il ne comporte pas de remarque.

Un formulaire en ligne a été mis en place, accessible depuis la page dédiée à la ZAC de Bromedou sur le internet de la mairie. Il enregistre 3 observations.

N° de répondant	Date de l'entrée	ENTRÉES AU REGISTRE	RÉPONSES APPORTÉES
1	2024-02-28 16:15:30	Il est prévu selon le plan d'aménagement, des aménagements dit collectifs sur les terrains avoisinant directement les constructions déjà présent du lotissement bromedou 1, hors les habitants de ce quartier n'ont pas à subir les nuisances visuelles d'un collectif, ce qui est différent si le collectif est prévu plus en aval dans le lotissement car les futurs acquéreurs achètent en connaissance de cause. A moins bien évidemment que le dit collectif n'excède pas le R+1 (équivalent à une maison).	Se reporter à la réponse apportée p.3 ligne « covisibilités – voisinage »

2	2024-02-28 20:41:01	<p>Il faut arrêter de vouloir tout bétonner. Il faut laisser les terres cultivables.</p> <p>Il y a un an il fallait bousiller la circulation, nous mettre tous à vélo. Maintenant vous voulez 330 logements, donc le double de voitures!? Les gamins dans ces logements ils vont aller dans quelle école!? Où c est qu il y a de la place!? Les adultes ils vont aller travailler où!? Rennes!? Comment!? Les trains sont déjà blindés, le trajet de plus en plus long. En voiture!? Ou ils vont pédaler sur 30 bornes!? Combien de ZAC il vous faut dans une petite commune!? Dans la dernière y a déjà des enseignes à la limite de la faillite! Détruire des champs pour faire des jardins participatifs!? De la folie! Montfort ville dortoir, Montfort ville morte avec vos projets!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ce projet s'inscrit dans le projet du territoire de Montfort Communauté. La création de logements est nécessaire au maintien de la population. Les écoles de la commune disposent des capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux élèves dans les années à venir. La carte scolaire sera actualisée en fonction des effectifs des écoles et de la localisation géographique. • ZAC est l'abréviation de Zone d'Aménagement Concerté. Il ne s'agit pas ici d'une zone d'activités. L'accueil d'une nouvelle population contribue à conforter les commerces et services en place. • La desserte journalière en train sera renforcée à partir de septembre 2024 avec 7 nouvelles dessertes / jour ce qui devrait permettre de limiter l'encombrement. • La préservation des espaces agricoles est aussi essentielle pour le territoire que le maintien de sa population. C'est pourquoi la collectivité a décidé de réduire l'emprise du futur quartier, afin de pérenniser l'activité agricole sur 9 ha initialement prévus dans le périmètre.
3	2024-02-29 05:17:	<p>À ce stade-là, c'est une expertise médicale qui s' impose, pas chercher l'avis de la population.</p>	
4	2024-03-07 10:38:43		

5	2024-03-10 07:49:18	<p>Je soussigné Mr TOXE Fabien (demeurant à st-uniac) exploitant agricole à la ville au manoir à MONTFORT SUR MEU . Je suis en désaccord, avec le projet de la future ZAC de BROMEDOU, sur les parcelles suivantes à savoir : "AS 120 et AS 118" qui ont été classé en terres humides selon ce projet. Or, si je me fie à la PAC , ces dites terres sont déclarées en "terres arables". Si je me réfère à la définition de terre arable : "terre qui peut être labourée et cultivée ". A noter que ces deux parcelles ne sont pas considérées comme des prairies permanentes. Dans la mesure où , elles sont identifiées de la même manière soit en terre arable sur le cadastre pour ce qui est de la taxe foncière. En outre, les parcelles "AS 119" et "AS 120" sont dans le même prolongement , soit la même continuité de surface , qui sont considérées comme terres constructibles . Par ailleurs ,les ilots humides existants sont dus aux eaux pluviales non évacuées du chemin communal , étant donné que le fossé n'est plus présent . A cela s'ajoute , le ruissèlement par gravité des champs situés au-dessus des dites parcelles : "OA 151" et "OA 1364". Cordialement MR TOXE Fabien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La vocation agricole des sols n'est pas incompatible avec la classification en zone humide. Les études de sols ont été réalisées sur l'ensemble de la ZAC et ont abouti à la délimitation d'une zone humide sur ces deux parcelles. • La réglementation applicable au titre du Code de l'Environnement impose la préservation de ces zones humides, c'est pourquoi elles sont retirées des surfaces urbanisables et constructibles considérées.
---	---------------------	--	--

3. Conclusion

Le Conseil Municipal relève les points d'attention exprimés lors de la concertation pour la conception du projet :

- Prendre en compte les covisibilités avec les riverains de l'opération, notamment pour l'emplacement et la conception des projets de collectifs
- Intégrer des mesures pour sécuriser les intersections de la ZAC avec la RD 125

Ses remarques sont considérées dans le projet de modification n°1 du dossier de création par :

- L'intégration de l'emprise de l'intersection entre la RD 125 et le lotissement du Cotelais dans le périmètre de la ZAC.
- La description des modalités d'implantation des programmes de collectif dans le rapport de présentation de la modification n°1 de la ZAC. Le plan de répartition de principe des programmes en collectif a été modifié pour tenir compte des observations recueillies (*cf. annexe*).

Deux commentaires expriment un désaccord : un sur l'objet en lui-même de l'opération et sur le second sur la classification de la zone humide. Des réponses sont apportées dans le corps du bilan de concertation.

Annexe

Plan de principe de répartition du programme des collectifs présenté en réunion publique



Plan de principe de répartition du programme des collectifs ajusté suite à la concertation



