

Département d'Ille et Vilaine

Commune de MONTFORT sur MEU

ENQUÊTE PUBLIQUE du 1 octobre au 17 octobre 2024

Déclassement de parcelles
AH 43 située Allée des Garennes
AH 199 située Rue du Noroit

Arrêté municipal du 19 août 2024

RAPPORT et CONCLUSIONS

La commissaire enquêtrice
Annick Liverneaux

SOMMAIRE

PARTIE I RAPPORT

1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Préambule
- Cadre juridique
- Nature et présentation des projets de déclassement
- Composition du dossier d'enquête publique

2/ ORGANISATION et DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Désignation de la commissaire enquêtrice
- Prise de connaissance du dossier et visite des lieux
- Modalités de l'enquête publique
- Publicité de l'enquête publique
- Déroulement de l'enquête publique

3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS

- Récapitulatif des observations et questions au maitre d'ouvrage
- Eléments de réponse du maitre d'ouvrage

PARTIE II AVIS ET CONCLUSIONS

Rappel des projets de déclassement : Analyse des observations et requêtes.

Avis et conclusions de la commissaire enquêtrice.

PARTIE I RAPPORT

1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **Préambule**

Ainsi que cela est précisé à l'article 1 de l'arrêté municipal FD-EC/URBA/2024-19 du 19 août 2024, l'objet de cette enquête publique est de procéder au déclassement des parcelles AH n°43 située Allée des Garennes et AH n°199 située rue du Noroit, en vue de leur aliénation.

L'enquête publique est prescrite du mardi 1 octobre au jeudi 17 octobre 2024 inclus, soit 17 jours consécutifs.

- **Cadre juridique**

Le Code Général des Collectivités territoriales ;

Le Code de la voirie routière, notamment les articles L 141-3 et R 141-4 à R 141-10 ;

Le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R 134-3 et suivants ;

La liste des commissaires enquêteurs en Ille-et-Vilaine pour 2024

La délibération n°23-84 du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2023 actant le principe d'une aliénation de gré à gré pour la parcelle AH n°43 - Allée des Garennes ;

La délibération n°24-36 du Conseil Municipal en date du 27 mai 2024 actant le principe d'une aliénation de gré à gré pour la parcelle AH n°199 – Rue du Noroit ;

Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

- **Nature et présentation des projets de déclassement**

La commune de Montfort sur Meu souhaite déclasser du domaine public en vue de leur cession deux parcelles situées en zone urbanisable du bourg, actuellement affectée à des espaces verts sans réelle vocation de détente ou de loisirs. Dans le cadre de la densification du tissu urbain, ces parcelles pourraient être cédées pour être construites, après déclassement du domaine public.

Projet de déclassement de la parcelle AH 43 sise Allée des Garennes.

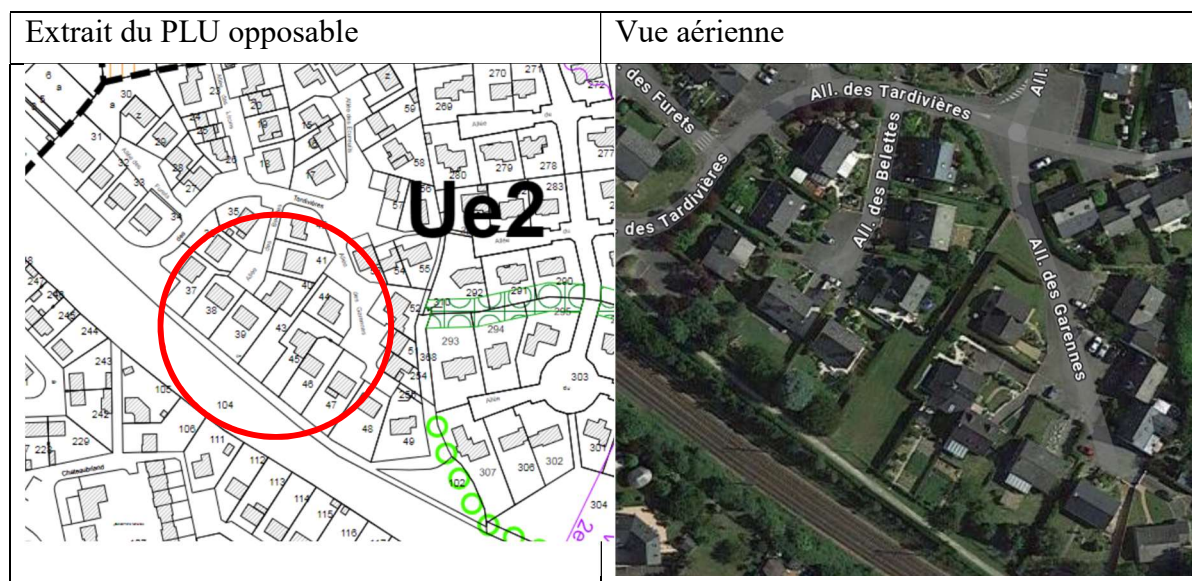
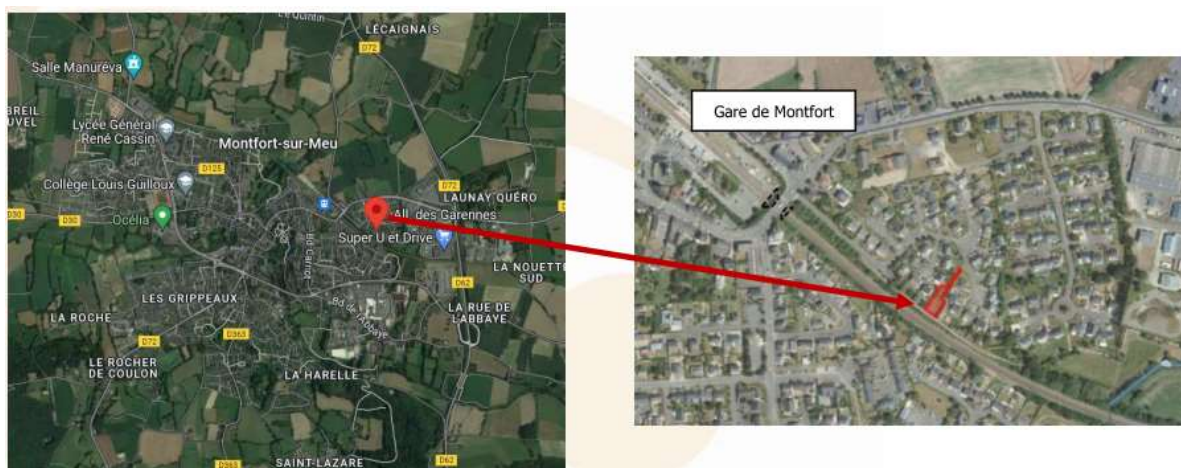
Par délibération en date du 13/11/2023, le conseil municipal de Montfort sur Meu a validé le principe de cession de la parcelle AH 43 d'une superficie de 602 m², sise allée des Garennes.

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de son objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l’horizon 2050, la commune souhaite valoriser cette dent creuse en permettant la construction de logements sans consommer d’espaces agricoles, naturels ou forestiers. L’insertion paysagère et architecturale du projet fera l’objet d’une attention particulière de la collectivité avant validation.

Située dans le lotissement des Tardivières, la parcelle AH 43 appartient à la commune et est affectée à l’usage du public par sa vocation d’espace vert, mais sa configuration ne permet pas réellement un usage de loisirs et de détente pour les riverains de ce secteur.

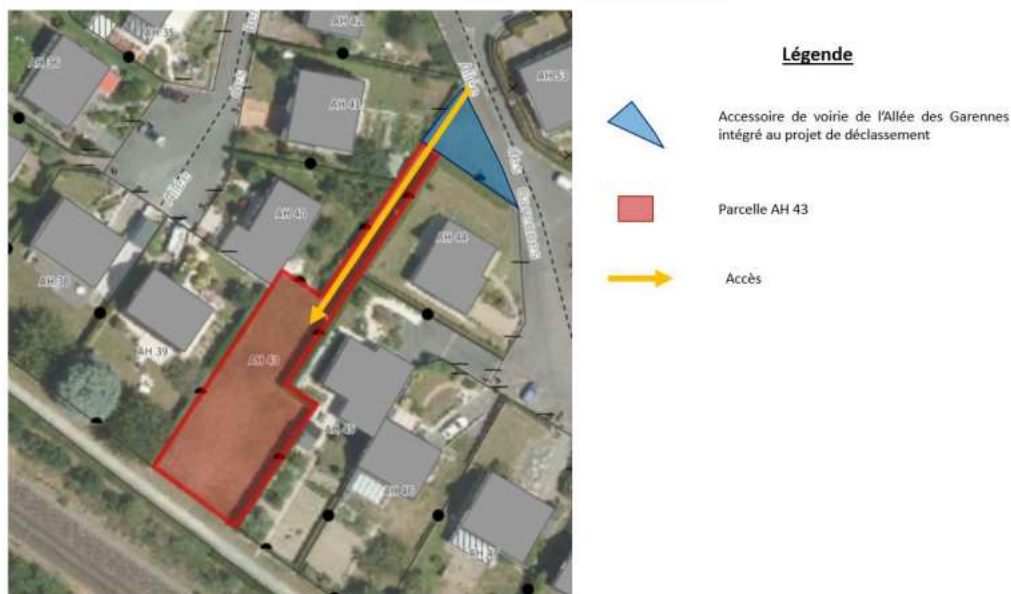
Elle est classée en zone urbanisable au Plan Local d’Urbanisme et peut donc supporter une construction après déclassement du domaine public. Cette procédure aura pour effet de transférer le bien dans le domaine privé de la commune qui pourra alors le céder pour supporter une construction.

Plan de situation et localisation de la parcelle AH 43



Afin de créer un accès sécurisé à la parcelle, l'emprise triangulaire constituant le débouché sur l'allée des Garennes sera intégrée au projet de déclassement du domaine public. Après dépose des lampadaires et aménagement des lieux, les modalités d'accès pourront ainsi garantir des conditions de circulation assurant la sécurité des usagers et des riverains.

Annexe 2 : Schéma des principes d'aménagement



Une notification de la tenue de l'enquête publique ayant pour objet le déclassement de cette emprise a été déposée dans les boîtes aux lettres des riverains par les services de la mairie de Montfort sur Meu.

Propriétés riveraines

| N° parcelle | Nom |
|-------------|-----------------------------|
| AH 39 | M. Lamulle et Mme Bonnel |
| AH 45 | M. Rolland et Mme Oresve |
| AH 44 | M. Thébault et Mme Denoual |
| AH 41 | M. Saudrais et Mme Leborgne |
| AH 40 | Mme et M. Jamois |

Dans son courrier en date du 6 septembre 2023, la Direction Régionale des Finances Publiques de Bretagne a évalué la valeur vénale du bien à 200 euros le m².

Soit 602 m² x 200 € HT = 120400 € arrondi à 120000 € HT.

Compte rendu de la visite terrain le 25 septembre 2024.

Parcelle AH 43

Vue depuis l'Allée des Garennes



Vue depuis le cheminement piéton



La parcelle est enherbée, elle est desservie au nord par un accès en impasse depuis l'Allée des Garennes, et elle est contiguë à un cheminement piéton longeant la voie ferrée au sud. Elle ne comporte pas d'équipements de loisirs ou de repos à destination du public. Une clôture et des barrières interdisent la libre circulation. L'affichage de l'avis de l'enquête publique est présent.

Projet de déclassement de la parcelle AH 199 sise Rue du Noroît.

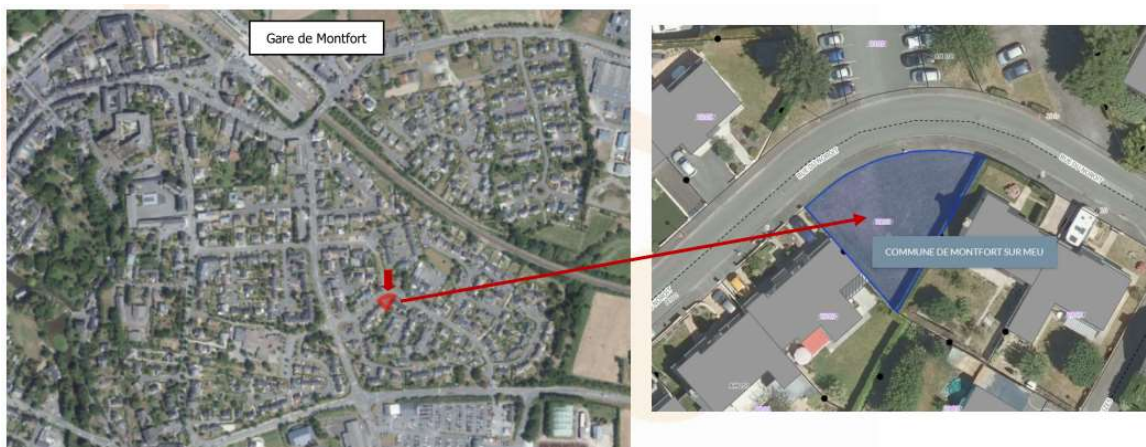
Par délibération en date du 5/06/2024, le conseil municipal de Montfort sur Meu a validé le principe de cession de la parcelle AH 199 d'une superficie de 309 m², sise Rue du Noroît.

Enclavée dans le lotissement du Moulin à vent, celle-ci constitue actuellement un espace vert non utilisé et non aménagé. La parcelle est classée en zone Ue2 au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et est donc urbanisable.

Cette opération de construction dans une dent creuse s'inscrit dans le cadre de la Loi Climat et Résilience de 2021 et des objectifs du Zéro Artificialisation Nette, elle vise à répondre aux besoins en logements de la commune sans consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La parcelle appartient au domaine privé de la commune, mais ouvert au public. Elle doit donc faire l'objet d'une procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public afin d'être cédée à un tiers et permettre son urbanisation.

Plan de situation et localisation de la parcelle AH 199



L'accès à la parcelle sera aménagé suivant le schéma de principe validé par les services techniques de la commune. Cet accès garantira la sécurité des usagers et des riverains.



Une notification de la tenue de l'enquête publique ayant pour objet le déclassement de cette emprise a été déposée dans les boîtes aux lettres des riverains par les services de la mairie de Montfort sur Meu.

Propriétés riveraines :

| N° parcelle | Nom |
|-------------|------------------------------|
| AH 200 | Mme MORIN et M. BERTHELOT |
| AH 198 | Mme BEAUGENDRE et M. MAIGNAN |

Dans son courrier en date du 20 juin 2024, la Direction Régionale des Finances Publiques de Bretagne a évalué la valeur vénale du bien à 142 euros le m².

Soit 309 m² x 142 € HT = 43878 € HT arrondi à 44000 € HT.

Compte rendu de la visite terrain le 25 septembre 2024.

Parcelle AH 199



- **Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique relatif aux projets d'aliénation des parcelles AH 43 et AH 199, a été réalisé par les services de la mairie de Montfort de Meu.

Il contient les pièces suivantes :

Arrêté municipal en date du 19 août 2024

Projet de déclassement de la parcelle AH 43 située Allée des Garennes

- Délibération du conseil municipal en date du 13 novembre 2023
- Notice explicative
- Avis de la Direction Régionale des Finances Publiques sur la valeur vénale de la parcelle
- Courrier de notification de l'enquête publique aux riverains

Projet de déclassement de la parcelle AH 199 située Allée du Noroit

- Délibération du conseil municipal en date du 5 juin 2024
- Notice explicative
- Avis de la Direction Régionale des Finances Publiques sur la valeur vénale de la parcelle
- Courrier de notification de l'enquête publique aux riverains

Mesures de publicité de l'enquête publique.

- Registre d'enquête publique

2/ ORGANISATION et DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **Désignation de la commissaire enquêtrice**

Monsieur DALINO, Maire de Montfort sur Meu, a désigné dans l'arrêté municipal FD-EC/URBA/2024-19 en date du 19 août 2024 Madame Annick Liverneaux, inscrite sur la liste des commissaires enquêteurs 2024 du Département d'Ille et Vilaine, pour diligenter l'enquête publique relative au déclassement et à l'aliénation des parcelles AH n°43 et AH n°199.

- **Prise de connaissance du dossier et visite des lieux**

La commissaire enquêtrice a été reçue par Madame Coudron, responsable de l'aménagement et du développement durable du territoire de la commune de Montfort sur Meu, le 14 août 2024.

Au cours de cette réunion :

- Prise de connaissance de l'objet et du contexte de l'enquête, présentation générale des projets d'aliénation,
- Examen des premières pièces du dossier d'enquête publique,
- Mise au point du calendrier de l'enquête, calage des dates des permanences et mesures de publicité.

La reconnaissance de l'état actuel des parcelles et de leur environnement a eu lieu le 25 septembre 2024. Je me suis rendue sur chaque site concerné par un projet d'aliénation. J'ai pu constater que les parcelles étaient toutes deux interdites à la circulation publique par des barrières et des clôtures, l'affichage de l'avis d'enquête était en place et bien visible de la voie principale.

- **Modalités de l'enquête publique**

Monsieur le Maire de Montfort sur Meu a prescrit, par arrêté municipal du 19 août 2024, la période de l'enquête publique du 1 octobre au 17 octobre 2024.

Le dossier et le registre d'enquête, après avoir été paraphés par la commissaire enquêtrice, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la Mairie.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en Mairie de Montfort sur Meu :

- le mardi 1 octobre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00
- le jeudi 17 octobre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00

- **Publicité de l'enquête publique**

L'avis de l'enquête publique a été affiché en mairie et sur chaque site concerné par un projet d'aliénation, à partir du 13 septembre 2024 jusqu'au 17 octobre 2024 inclus.

Il a également été publié dans les pages légales des journaux suivants :

- Ouest France du 14 septembre 2024
- 7 jours les petites affiches du 13 septembre 2024 et 23 septembre 2024
- Sur le site internet de la commune www.montfort-sur-meu.bzh

J'ai constaté cet affichage à plusieurs reprises, à la Mairie et sur les lieux concernés par les projets d'aliénation, il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique.

- **Déroulement de l'enquête publique**

Ouverture de l'enquête le mardi 1^{er} octobre 2024 à 9 h 00

Mardi 1^{er} octobre 2024 - 1^{ère} permanence de 9h00 à 12h00

Visite 1 : 8 personnes : Parcelle AH 43 – Allée des garennes – Montfort sur Meu

Echanges oraux avec la commissaire enquêtrice.

Riverains globalement opposés à la construction d'un bâtiment sur la parcelle, souhaitent conserver l'usage en espace vert.

Visite 2 : 2 personnes : Parcelle AH 199 – Rue du Noroit

M. et Mme Berthelot Philippe – 6, rue du Noroit - Montfort sur Meu

« Souhaitent garder un espace vert avec des arbustes, pour les hérissons et autres insectes ».

Visite 3 : 2 personnes : Parcelle AH 199 – Rue du Noroit
M. et Mme Mesvil René – 4, rue du Noroit - Montfort sur Meu

« Préfère garder cet espace pour les insectes et les hérissons qui sont présents dans le quartier. La sortie de la parcelle est dangereuse dans la courbe. Le parking a été abandonné à cause du virage dangereux. »

Fin de la permanence à 12 h 00

Visites hors permanence :

Visite 4 : 2 personnes : Parcelle AH 43 – Allée des Garennes
M. et Mme Thébault Michel – 2, Allée des Garennes - Montfort sur Meu

« Nous refusons le déclassement de la parcelle AH 43 du lotissement des Tardivières à Montfort sur Meu.

C'est le seul espace vert du lotissement, il y a 4 familles avec 8 jeunes enfants pour l'allée des Garennes. Cet espace vert est nécessaire à la vie du quartier, nous demandons le maintien de cette parcelle comme aire de jeux pour les enfants et comme espace vert pour les riverains et habitants du quartier. Nous demandons de remettre les 3 barrières métalliques ancrées au sol pour la sécurité de tous.

Cet espace pourrait être aménagé :

- d'un panier de basket,
- d'un terrain de pétanque et d'un banc,
- d'un verger partagé,

.... »

Visite 5 : 2 personnes : Parcelle AH 43 – Allée des Garennes

M. et Mme Brulé Catherine et Philippe – 5, Allée des Tardivières- Montfort sur Meu

« Nous sommes opposés au déclassement de la parcelle AH 43 pour les raisons suivantes : Cette parcelle est le seul espace vert du lotissement, il doit rester le lieu de jeu des enfants du lotissement où ils peuvent jouer en toute sécurité, en dehors de la chaussée, c'est aussi le lieu où s'effectuent les fêtes et rencontres des voisins,

L'accès à la parcelle ne permet pas le croisement de véhicules et est situé dans une courbe.

La circulation est difficile du fait du non-respect du feu tricolore en entrée/sortie du lotissement. »

Visite 6 - : 1 personnes : Parcelle AH 43 – Allée des Garennes

Mme Saudrais Chantal - 3, Allée des Belettes – Montfort sur Meu

«Très opposée au déclassement de la parcelle AH 43 qui est le poumon vert du lotissement des Tardivières où enfants et petits-enfants peuvent jouer.

Je demande que la mairie aménage cet espace pour créer un espace de rencontre et de convivialité.

Les assistantes maternelles qui exercent dans le quartier seraient heureuses de cet aménagement. »

Visite 7 : 2 personnes : Parcelle AH 43 – Allée des Garennes

M. et Mme Lamulle Alain – 7, Allée des belettes- Montfort sur Meu

« Nous sommes surpris que la municipalité qui prône ses valeurs écologiques veuille nous priver du seul espace vert existant aux Tardivières. Contrairement à l'idée reçue que la population est vieillissante, les maisons achetées récemment le sont par des jeunes couples avec enfants.

Cet espace vert est utilisé par des enfants pour jouer, par des adolescents pour rejoindre le cheminement piéton vers le collège, par les assistantes maternelles qui souhaitent depuis longtemps un aménagement pour la petite enfance.

Une construction sur cette parcelle augmenterait la densité des habitations alors qu'elle constitue une respiration écologique pour l'environnement.

La précédente enquête publique en 2018 avait considéré que l'accès à la parcelle est accidentogène. »

Courrier C1 Pétition de 39 signatures. Parcelle AH 43 – Allée des Garennes

« Nous, habitants des Tardivières (ancien et nouveau lotissement), sommes opposés d au déclassement de la parcelle AH 43 et de l'espace attenant, le tout sis allée des Garennes à Montfort sur Meu »

Courrier C2 Parcelle AH 43 – Allée des Garennes.

Mme Eveillard Nathalie – 4, Allée des Lirons – Montfort sur Meu

« Je suis opposée au déclassement de la parcelle et souhaite qu'elle soit aménagée en aire de jeux et de loisirs.

En tant que Montfortaise, j'ai toujours connu et fréquenté cet espace vert, le seul aménagement réalisé a été la pose d'un filet pour empêcher nos ballons d'aller sur la ligne de chemin de fer.

Je suis habitante du quartier avec ma fille de 7 ans et je regrette que cette parcelle ne soit pas aménagée alors qu'il n'existe pas d'aire de jeux sur le quartier et qu'elle présente des qualités :

Localisation idéale : l'aire de jeux de l'étang de la cane est éloignée et oblige la traversée du pont de chemin de fer qui n'est pas sécurisée, les trottoirs sont étroits pour les poussettes, vélos et draisienne enfants, la circulation est importante et très polluante au niveau respiratoire. L'espace vert pourrait être utilisé par les habitants des deux lotissements des Tardivières, mais également par les usagers qui fréquentent la voie piétonne pour se rendre à la zone commerciale. La localisation de la parcelle AH 43 est éloignée des axes routiers.

A titre professionnel, je suis assistante maternelle et cet espace vert pourrait être utilisé par mes collègues et moi-même. »

Visite 8 : 2 personnes : Parcelle AH 43 – Allée des Garennes

M. et Mme Rolland – 4, Allée des Garennes- Montfort sur Meu.

« Pour nous ce terrain est le seul espace vert du lotissement et servait de terrain de jeux pour nos enfants. Il n'a jamais été aménagé.

Aujourd'hui d'autre jeunes enfants sont arrivés et ne peuvent y accéder. Il est important de conserver cet espace de jeux pour les enfants pour qu'ils ne jouent pas sur la route.

Si ce terrain est construit, en cas de problèmes d'incendie et autres, les véhicules de secours auront des difficultés d'accès car le passage fait à peine 3 mètres de largeur.

De plus, nous sommes riverains et une construction devant chez nous nous privera de clarté et dévalorisera notre bien. »

Jeudi 17 octobre 2024 – 2ème permanence de 9h00 à 12h00

Visite 9 : 2 personnes : Parcelle AH 199 – Rue du Noroit

M. Maignan – 8, Rue du Noroit – Montfort sur Meu.

M. Le Chaix– 1 ter, Rue du Noroit - Montfort sur Meu.

« Nous sommes opposés au projet car estimons que cette parcelle doit rester en espace vert. Un riverain s'était porté acquéreur il y a plusieurs années et la municipalité avait refusé au motif qu'elle devait être conservée en espace vert. Nous demandons que la parcelle soit entretenue car elle est en friche, envahie de mauvaises herbes pouvant nuire aux jardins avoisinants. »

Courrier C3 ' pages - Parcelle AH 43 – Allée des Garennes.

M. et Mme Jamois Michel – 5, Allée des Belettes – Montfort sur Meu

« Qu'est-il prévu pour remplacer cet espace vert utilisé par les enfants et petits-enfants ? Le quartier se rajeunit et depuis la pose des barrières, les enfants jouent sur la rue.

Les autres terrains de loisirs situés à proximité (150 m et 250 m) sont pour l'un une zone humide et pour l'autre une coulée verte. Peut-on qualifier ces espaces comme terrain de loisirs ? (Photos jointes)

Qu'appellez-vous terrain dématérialisé ? Les barrières fixes ont été remplacées par des barrières amovibles et l'entretien est toujours effectué par les services communaux.

Les usagers du chemin longeant la voie ferrée accèdent à cet espace pour un moment de convivialité.

La parcelle est également utilisée par les scolaires pour rejoindre le chemin piétonnier.

La sortie Allée des Garennes n'a pas de visibilité pour la voie descendante.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que le terrain reste à sa vocation première : un terrain de loisirs pour petits et grands ; seul espace vert sécurisé du lotissement. »

Courriers électroniques

Mail n° 1 de Philippe Ricaud, habitant Montfort sur Meu
Parcelle AH 199 – Rue du Noroit

« Très surpris de cette demande de déclassement de la parcelle située rue du Noroit, cette décision me semble aller à l'encontre des démarches prônées par notre commune en terme d'écologie.

Je souhaite aussi relever la dangerosité que représenterait une sortie de véhicule en plein virage.

Enfin, la biodiversité ne supporterait pas ce changement, notamment les hérissons qui y ont élu domicile depuis de nombreuses années.

Mieux vaut planter quelques arbres plutôt que de lotir la moindre petite parcelle.

Mon opposition à ce déclassement est totale. »

Mail n° 2 de Philippe Berthelot, habitant Montfort sur Meu
Parcelle AH 199 – Rue du Noroit

« Désagréable surprise que de constater le déclassement de cette petite parcelle située rue du noroit.

Ce petit poumon vert qui doit impérativement subsister dans un virage sans visibilité, ne doit en aucun cas être sujet à un projet démagogique d'éventuelles constructions.

La course entreprise par la municipalité pour bétonner certains emplacements de la commune va à l'encontre du discours écologique de celle-ci.

Il serait beaucoup plus judicieux d'arborer cette parcelle et même d'y installer un banc public afin que les habitants du secteur puissent se retrouver pour retisser un lien social.

Totalement opposé à un déclassement de ce petit terrain vert qui profite encore à une biodiversité locale. »

Mail n° 3 de Denis Sorre.
Parcelle AH 199 – Rue du Noroit

« Je suis totalement défavorable à ce projet :

- D'une part avec le danger que représente la situation du terrain du côté intérieur d'un virage. Un véhicule voulant s'engager sur la rue n'aurait aucune visibilité. Ceci a d'ailleurs sans doute été le critère retenu lors de la création du lotissement pour ne pas construire sur cette parcelle.

- D'autre part en raison de la nécessité de maintenir un minimum de surfaces en espaces verts et préserver la biodiversité, et en particulier les quelques hérissons qui vivent dans le lotissement. C'est une espèce dont la population baisse de façon inquiétante et nous devons agir au mieux pour ne pas les perturber et empiéter sur leur habitat. »

Mail n° 4 de Gaëlle Sorre.
Parcelle AH 199 – Rue du Noroit

Le projet de déclassement de cette parcelle de terrain me fait réagir vivement.

Cette parcelle triangulaire est située en plein virage intérieur et n'a pas été attribuée à l'origine pour des raisons liées à la dangerosité de la situation : le manque de visibilité pour en sortir.

Conserver l'espace vert, voire le transformer en jachère fleurie sauvage avec quelques arbustes plantés, favoriserait la préservation de la biodiversité. Des hérissons habitent le quartier. Il s'agit aujourd'hui d'une espèce en danger.

J'agis personnellement pour la sauvegarde des hérissons depuis 18 ans avec des associations (« Le sanctuaire des hérissons », « Boules épiques ») et j'ai aménagé devant chez moi des abris pour les nourrir, vérifier leur état de santé et assurer un suivi.

Dans le même quartier, nous avons constaté la disparition des chauves-souris et la diminution, comme partout ailleurs, des populations d'insectes.

On apprend avec le dernier rapport du WWF que 73% de la faune sauvage a disparu à cause des activités humaines.

Ce projet de suppression d'espace vert va à l'encontre des principes élémentaires de préservation de la nature. La lutte contre le réchauffement climatique est un enjeu majeur et les mesures préconisées pour essayer de limiter les dégâts sont de reverdir et replanter des arbres,

Vendre ce lopin qui est déjà un espace vert, pour construire une maison qui, même si elle était du style habitat passif, s'inscrirait complètement en porte à faux avec ces recommandations.

Je vous invite donc à décider ce qui est bon pour notre sécurité au quotidien et à plus long terme pour la survie de toutes les espèces, ... y compris la nôtre ! »

Mail n° 5 de Famille BAVENCOFF.
Parcelle AH 43

Nous sommes une famille de 2 adultes et 2 enfants : Simon 9 ans et Lisa 4 ans, et nous habitons au 11 allée des Tardivières depuis novembre 2022.

Je tenais à vous informer que cette parcelle est assez prisée par les enfants. Elle permet en effet de pallier aux jardins qui ne sont pas extensibles dans notre quartier et aux enfants de s'y retrouver pour jouer au ballon ou autre...

Le quartier étant plutôt vieux, ce petit coin libre permet à la jeunesse de trouver un point de rencontre. Un lieu pas loin des habitations et qui permet le soir après l'école de se dégourdir

les jambes sans devoir prendre la voiture pour aller aux espaces jeux situés au parc de l'étang de la Cane ou au skatepark.

Nous aimerions beaucoup que cet endroit, belle alternative aux écrans et autres occupations addictives, reste libre d'accès.

Si vous souhaitez y construire quelque chose alors je pense qu'une zone de jeux pour les enfants du coin serait vraiment une super idée. Pas besoin d'une énorme structure, peut-être tout simplement une balançoire (qui reste manquante sur toute la commune) ou un but de foot.

Cela rendrait également cet endroit attractif et attrayant pour les passants allant à la zone commerçante par le chemin piétonnier, permettant ainsi une petite pause récréative.

Je me permets de vous joindre des photos prises de nos enfants dans cet endroit à titre d'exemple.

Clôture de l'enquête le 17 octobre 2024 à 12 h 00 : j'ai constaté la fin de l'enquête et clos le registre.

Au terme de cette enquête publique je peux comptabiliser pour chaque projet de déclassement :

Parcelle AH 43

- 6 visites de la part de 17 personnes,
- 3 courriers dont une pétition de 39 signatures,
- 1 mail.

Parcelle AH 199

- 3 visites de la part de 6 personnes,
- 4 mails.

3/ ANALYSE des OBSERVATIONS

Les projets de déclassement du domaine public ont tous deux soulevé une opposition du public représenté majoritairement par des riverains ou habitants proches.

Pour la parcelle AH 43 :

Les oppositions au projet portent surtout sur la perte soudaine de cet espace vert au cœur du quartier. Globalement, les riverains et voisins souhaitent le maintien de la parcelle dans sa vocation d'espace vert et demandent que des aménagements ou plantations confortent le rôle d'espace de loisirs.

Les arguments principaux sont :

- La proximité d'une zone de jeux pour les enfants, à l'écart des voies de circulation, accessible après l'école ;
- Une assistante maternelle évoque la dangerosité et les trottoirs étroits du pont de chemin de fer pour se rendre à l'étang de la cane,
- C'est un raccourci vers le cheminement piéton le long de la voie ferrée pour les scolaires,
- C'est un lieu de rencontre pour les habitants du quartier

- C'est un support de biodiversité au cœur du quartier.

Les dépositions font également état de demandes diverses d'aménagement pour en faire un lieu de rencontre convivial : banc, terrain de boules, balançoires et plantations.

Dans le cas où elle serait construite, quelques dépositions évoquent l'accès très étroit à la parcelle pour les voitures et véhicules de secours, et la dangerosité de la sortie sur la voie principale.

Pour ma part, je considère que cette parcelle est constructible, mais qu'elle peut difficilement accueillir plus d'un logement, du fait de la configuration de la voie d'accès, largeur et longueur. La circulation devrait y être prioritaire dans un sens mais avec le risque de conflits entre automobilistes. Elle peut donc, à mon sens, n'accueillir qu'un seul logement. Néanmoins, j'ai bien entendu le souhait assez vif des habitants du quartier de pouvoir conserver cet espace vert au cœur de leur quartier, au bénéfice de toutes les générations.

Question de la commissaire enquêtrice à la commune

Est-ce que la commune pourrait solliciter les habitants du quartier afin de formaliser clairement les demandes et réfléchir à un projet d'aménagement succinct pour cet espace vert répondant à un usage de proximité et participatif ? Quelques plantations d'arbres fruitiers et arbustes sont-elles envisageable ?

Pour la parcelle AH 199 :

Les oppositions au projet portent sur l'urbanisation de cette parcelle délaissée au profit d'un espace vert au cœur du quartier.

Les riverains et voisins invoquent d'une part un refuge pour la biodiversité, notamment les hérissons qui sont présents sur ce site et d'autre part la dangerosité d'un accès pour les véhicules en entrée et sortie dans une courbe.

Pour ma part, je note que la parcelle est en effet urbanisable immédiatement puisqu'elle est desservie par les réseaux et qu'un surbaissé dans le trottoir matérialise l'accès automobile.

Question de la commissaire enquêtrice à la commune

La présence d'une population de hérissons peut-elle être vérifiée et quantifiée par la commune ? La circulation des individus semble être contrainte par les clôtures existantes sur 2 côtés de la parcelle.

La question de la sécurité de l'accès à la parcelle peut-elle être examinée par la commune en fonction des conditions de circulation automobile sur la voie principale ? Est-ce qu'un dispositif permettant de ralentir la vitesse pratiquée est envisageable ?

Le 21 octobre 2024, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique, a été envoyé par courrier électronique à la mairie de Montfort sur Meu.

En réponse, la commune peut si elle le souhaite, faire connaître sa position sur les différents points soulevés par les dépositions du public et répondre aux questions de la commissaire enquêtrice.

- Eléments de réponse du maitre d'ouvrage

En réponse au procès-verbal des observations, envoyé le 21 octobre 2024, la commune de Montfort sur Meu a répondu le 8 novembre 2024, par courrier électronique.

La commune atteste avoir bien pris connaissance du procès-verbal des observations, les réponses à apporter aux questions demandent un délai de réflexion et feront l'objet d'une réponse ultérieure.

Le présent rapport comporte 17 pages, la commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet dans ses conclusions.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux', with a long horizontal stroke extending to the right.

Le 14 novembre 2024

La commissaire enquêtrice, Annick Liverneaux.

PARTIE II AVIS ET CONCLUSIONS

Rappel des projets de déclassement : Analyse des observations et requêtes.

Dans son arrêté municipal en date du 19 août 2024, la commune de Montfort sur Meu a prescrit une enquête publique relative aux projets de déclassement de 2 parcelles situées en zone urbanisable au plan local d'urbanisme et actuellement affectée en espace vert. Ces espaces ne sont actuellement pas utilisés par les riverains comme zone de détente ou de loisirs. Par contre, dans le cadre de la densification de l'urbanisation, elles peuvent être le support d'une construction pour la création de logements.

Ces parcelles étant ouverte à la circulation publique, elles doivent être désaffectées de cet usage avant d'être cédée à un tiers, par le biais d'une procédure de déclassement comportant une enquête publique.

L'arrêté municipal FD-EC/URBA/2024-19 en date du 19 août 2024, organise et prescrit l'enquête publique du mardi 1 octobre au jeudi 17 octobre 2024 inclus, soit 17 jours consécutifs. Au vu de tous les éléments recueillis lors de cette enquête publique, j'exprime les avis suivants par projet de déclassement.

Projet de déclassement de la parcelle AH 43 sise Allée des Garennes.




Par délibération en date du 13/11/2023, le conseil municipal de Montfort sur Meu a validé le principe de cession de la parcelle AH 43 d'une superficie de 602 m², sise allée des Garennes.

Cette parcelle située dans le lotissement des Tardivières appartient à la commune et est affectée à l'usage du public par sa vocation d'espace vert. Elle est classée en zone UE 2 urbanisable au Plan Local d'Urbanisme et peut donc supporter une construction après déclassement du domaine public. Cette procédure aura pour effet de transférer le bien dans le domaine privé de la commune qui pourra alors le céder pour supporter une construction.

Annexe 2 : Schéma des principes d'aménagement



Légende

-  Accessoire de voirie de l'Allée des Garennes intégré au projet de déclassement
-  Parcelle AH 43
-  Accès

L'accès à la parcelle se fera par l'allée des Garennes, au moyen d'un carrefour sécurisé.

En amont de l'enquête publique, les riverains ont été notifiés de la tenue de l'enquête publique, l'affichage de l'avis d'enquête était présent sur les lieux.

Le 25 septembre 2024, la commissaire enquêtrice s'est rendue sur les lieux pour reconnaître le site.

Il s'agit d'une grande parcelle enclavée dans le tissu pavillonnaire, elle dispose côté nord d'un accès assez étroit depuis l'allée des Garennes et sa limite sud est contigüe à un chemin piéton longeant la voie ferrée.

Lors de ma visite, la parcelle était simplement enherbée et entretenue. Il n'y avait pas de mobilier particulier sur le site, uniquement des filets de protection pour les ballons le long du cheminement piéton.

Pendant l'enquête publique, le projet de déclassement de l'usage public de la parcelle dans le but de l'ouvrir à l'urbanisation a soulevé beaucoup d'opposition de la part des habitants du quartier.

Elles portent surtout sur la perte soudaine de cet espace vert au cœur du quartier, cette perspective a mobilisé les riverains et voisins qui souhaitent le maintien de la parcelle dans sa vocation d'espace vert et demandent que des aménagements ou plantations confortent le rôle d'espace de loisirs.

Avis et conclusions de la commissaire enquêtrice sur le déclassement du domaine public de la parcelle AH 43 sise Allée des Garennes

Je constate pour ma part plusieurs aspects et conséquences sur le projet de déclassement de cette parcelle :

Urbanisation : cette parcelle est immédiatement constructible et peut participer à la densification du tissu urbain, elle offre une opportunité de construction intéressante par sa forme et sa localisation. Par contre, la configuration de son accès étroit limite les circulations automobiles à mon sens à une seule famille, sinon un risque de conflit d'usage peut apparaître lors des manœuvres d'entrée et de sortie des voitures. La dangerosité de la sortie sur l'allée des Garennes évoquée dans les dépositions peut facilement être traitée par l'aménagement de la voirie et la limitation de la vitesse.

Mon avis est donc qu'elle peut accueillir une construction pour un logement uniquement.

Usage public de loisirs : j'ai bien entendu le souhait assez vif des habitants du quartier de pouvoir conserver cet espace vert au cœur de leur quartier, au bénéfice de toutes les générations. En effet, il représente une respiration et un potentiel lieu de rencontre et de détente pour les habitants et les enfants du quartier.

Actuellement peu utilisé pour un usage de loisirs du fait de l'absence d'équipements, il peut devenir un lieu de convivialité pour le voisinage (fête des voisins, jeux de palets,...), il peut offrir un espace de jeux à l'écart des voies de circulation pour les enfants, il peut être le support de biodiversité en ville par la plantation d'arbres fruitiers, d'arbustes et de refuge pour les animaux et insectes.

L'intérêt de la connexion vers le chemin piéton est faible puisqu'elle existe à l'ouest depuis l'allée des Tardivières et à l'est depuis le giratoire de Marktheidenfeld.

Par contre, la confortation de cet espace en zone de loisirs peut aussi apporter des nuisances aux voisins directs par les cris des enfants, les conversations animés des adultes et adolescents, et éventuellement des petites soirées festives. Il convient sur cet aspect d'être prudent afin de ne pas générer d'inconvénients.

Je comprends le désir des habitants de conserver ce lieu en espace de loisirs publics dans le quartier. Je pense que leurs souhaits doivent être exprimés et formalisé concrètement à la commune et qu'un travail de recherches et propositions de leur part sera une aide à la décision. Un espace vert de loisirs pour quel usage ? Quels mobiliers et équipements peuvent être installés ? Quelles plantations ? Comment améliorer le lieu pour accueillir de la biodiversité. Comment prévenir les nuisances et potentielles dérives ?.

En conclusion, j'exprime un avis favorable sur le déclassement de cette parcelle dans l'objectif de construire un logement, sous réserve d'un dialogue entre les habitants et la commune afin d'examiner le maintien de l'espace vert :

Qu'une étude d'opportunité et de faisabilité soit engagée par la commune pour évaluer avec les habitants toutes les possibilités et conditions du maintien de son usage public en espace vert et zone de détente.

Si les conclusions de cette étude ne sont pas concluantes, et que les habitants ne s'accordent pas, alors cette parcelle pourrait être construite.

Projet de déclassement de la parcelle AH 199 sise Rue du Noroit.

Par délibération en date du 5/06/2024, le conseil municipal de Montfort sur Meu a validé le principe de cession de la parcelle AH 199 d'une superficie de 309 m², sise Rue du Noroit.

Cette parcelle de forme triangulaire est située dans le lotissement du Moulin à vent. Elle est classée en zone Ue2 urbanisable au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et peut donc supporter une construction après déclassement du domaine public. Cette procédure aura pour effet de transférer le bien dans le domaine privé de la commune qui pourra alors le céder pour supporter une construction. Elle est desservie par les réseaux et il existe un surbaissé dans le trottoir qui matérialise la position de l'accès à la parcelle. Il s'agit d'une parcelle délaissée lors de l'urbanisation du lotissement sans doute à cause de sa forme triangulaire.



→ Principe d'accès

En amont de l'enquête publique, les riverains ont été notifiés de la tenue de l'enquête publique, l'affichage de l'avis d'enquête était présent sur les lieux.

Le 25 septembre 2024, la commissaire enquêtrice s'est rendue sur les lieux pour reconnaître le site.

La parcelle située dans une courbe de la voirie de desserte est nue, sans arbres ou arbustes, et fermée sur 2 cotés par le pignon et les clôtures des propriétés riveraines. Actuellement enherbée, elle ne présente pas de particularités très intéressantes pour un usage public.



Pendant l'enquête publique, le projet de déclassement de l'usage public de la parcelle dans le but de l'ouvrir à l'urbanisation a soulevé des oppositions de la part des habitants du quartier.

Les dépositions des riverains opposés à son urbanisation porte sur le maintien d'un espace vert, support de biodiversité (hérissons et insectes), et sur la dangerosité liée aux manœuvres de sortie d'un véhicule sur la voie.

Pour ma part je ne considère pas que cette parcelle constitue un corridor de biodiversité au sens de la trame verte puisque entièrement clôturé sur ses 2 cotés mitoyen. Un espace de jeux pour les enfants ou une zone de détente pour les habitants ne paraît pas très judicieux.

L'accès à la parcelle situé en entrée de la courbe n'est pas dangereux dans une zone où la vitesse maxi autorisée est de 30 km/h. La visibilité sur un véhicule qui sortirait sur la chaussée est suffisante dans les 2 sens de circulation. En venant du Boulevard Surcouf, la sortie est située en ligne droite après la courbe, en venant de l'est de la Rue du Noroît la sortie est située sur la chaussée opposée, ce qui laisse une visibilité suffisante pour les vitesses autorisées.

Avis et conclusions de la commissaire enquêtrice sur le déclassement du domaine public de la parcelle AH 199 sise Rue du Noroît

J'estime que cette parcelle ne présente pas d'intérêt pour le public comme espace vert d'agrément ou de respiration urbaine. Elle est immédiatement constructible et peut participer à la densification du tissu urbain, à proximité des services et équipements publics.

En ce qui concerne la présence de hérissons, il est souhaitable que la commune examine la fréquentation des lieux par cette espèce protégée. Si la parcelle est urbanisée, il serait

souhaitable en mesures compensatoires de prévoir la réalisation de nouveaux talus plantés d'arbres et de végétation à proximité, afin de ne pas dégrader la biodiversité locale. Par exemple dans les cheminements doux à proximité ?



En conclusion, j'exprime un avis favorable sur le déclassement de cette parcelle dans l'objectif de construire un logement, sous réserve d'étudier la présence des hérissons et d'envisager des petits aménagements en faveur de leur maintien dans les environs.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux'.

Le 14 novembre 2024

La commissaire enquêtrice, Annick Liverneaux



Envoyé en préfecture le 26/08/2024
Reçu en préfecture le 26/08/2024
Publié le 26/08/2024
ID : 035-213501885-20240819-ARURB24_19-AR

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

DEPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE

CANTON DE
MONTFORT SUR MEU

VILLE DE
MONTFORT SUR MEU

FD-EC/URBA/2024-19

ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE EN VUE DU DECLASSEMENT D'UNE PARCELLE COMMUNALE ET DE LA DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE-ENQUETEUR

PARCELLE AH n°43
ALLEE DES GARENNES
PARCELLE AH n°199
RUE DU NOROÏT

Le Maire de la Commune de MONTFORT-SUR-MEU.

- VU** le Code général des Collectivités territoriales ;
- VU** le Code de la voirie routière, notamment son article L. 141-3 et R. 141-4 à R. 141-10 ;
- VU** le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R. 134-3 et suivants ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2017 établissant la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur de l'Ille-et-Vilaine pour l'année 2018 ;
- VU** la délibération n°23-84 du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2023 : Principe d'une aliénation de gré à gré – Parcelle AH n°43 – Allée des Garennes ;
- VU** la délibération n°24-36 du Conseil Municipal en date du 27 mai 2024 : Principe d'une aliénation de gré à gré – Parcelle AH 199 – Rue du Noroît
- VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- CONSIDERANT** le projet de déclassement de la parcelle AH n°43 (602 m²) et de l'accessoire de voirie (espace vert) attenant ;
- CONSIDERANT** le projet de déclassement de la parcelle AH n°199 (309 m²) ;

ARRETE

- Article 1** – Une enquête publique relative à :
- Le projet de déclassement de la parcelle AH n°43, sise allée des Garennes ;
 - Le projet de déclassement de la parcelle AH n°199, sise Rue du Noroît ;
- aura lieu sur le territoire de la commune de Montfort-sur-Meu du mardi 1 octobre 2024 au jeudi 17 octobre inclus ;
- Article 2** – Madame LIVERNEAUX Annick est désignée comme Commissaire-enquêteur ;
- Article 3** – Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie de Montfort-sur-Meu pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :
- Le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 ;
 - Le jeudi de 9h00 à 12h00 ;
 - Le samedi de 9h30 à 12h00.

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

Envoyé en préfecture le 26/08/2024

Reçu en préfecture le 26/08/2024

Publié le

ID : 035-213501885-20240819-ARURB24_19-AR

Afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser à M. le Commissaire-enquêteur (en mairie ou par mail : commissaire-enqueteur@montfort-sur-meu.bzh) qui les annexera au registre.

Le dossier d'enquête publique sera également mis en ligne sur le site internet de la commune de Montfort-sur-Meu (www.montfort-sur-meu.bzh) ;

Article 4 - Le Commissaire-enquêteur recevra en personne, en mairie de Montfort-sur-Meu, les observations du public :

- Le mardi 1 octobre de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 17 octobre de 9h00 à 12h00.

Article 5 - A l'expiration du délai fixé ci-dessus, le registre d'enquête sera clos, paraphé et signé par le Commissaire-enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra le dossier et le registre d'enquête en mairie de Montfort-sur-Meu avec ses conclusions ;

Article 6 - Le Conseil municipal délibèrera. Sa délibération et le dossier d'enquête seront adressés par le Maire à la préfecture. Si le Conseil municipal passait outre, le cas échéant, aux observations présentées et aux conclusions défavorables du Commissaire-enquêteur, sa délibération devrait être motivée ;

Article 7 - Le présent arrêté sera affiché à la mairie au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, ainsi que dans tous les emplacements situés sur la commune et sur les lieux objet de l'enquête, permettant la plus large information du public.

Article 8 - Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans le journal suivant :

- Ouest-France ;
- 7 Jours - Petites affiches

Article 9 - Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine ;
- M. Le Commissaire-enquêteur.

**Fait à Montfort-sur-Meu
Le 19 août 2024**

**Fabrice DALINO,
Maire,**

