



Modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou  
Mise à disposition du dossier d'étude d'impact de la ZAC

## **BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Établi conformément aux dispositions des articles L.123-19 et suivants du Code de l'environnement

**VERSION DEFINITIVE - 10/02/2025**

## PRÉAMBULE - RAPPEL DU CONTEXTE

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

Le secteur, situé en partie Nord-Ouest du territoire communal, aux abords de la route départementale 125, s'inscrit dans la continuité de la zone agglomérée de la Commune. Le site est ainsi entouré à l'Ouest et au Sud par plusieurs quartiers résidentiels, et plusieurs équipements publics sont situés à proximité (gymnase, salle du Confluent, lycée). À l'est, le site est bordé par des espaces naturels et agricoles et deux petits hameaux.

Soucieuse de pouvoir maîtriser la réalisation de ce projet dans le temps, la Commune a souhaité l'inscrire dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Ainsi, après avoir mené une première phase de concertation publique entre janvier 2018 et juin 2019, le Conseil municipal de Montfort-sur-Meu a approuvé le bilan de la concertation le 1<sup>er</sup> juillet 2019, puis le dossier de création de la ZAC de Bromedou le 12 février 2020. Le périmètre de la ZAC portait alors sur une superficie de 20,1 hectares et prévoyait la réalisation de 300 à 400 logements, pour une densité d'environ 25 logements à l'hectare.

Suite à la survenance d'éléments nouveaux depuis la création de la ZAC, la Commune de Montfort-sur-Meu a souhaité procéder à la modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou afin de :

- Intégrer les orientations de développement définies à l'échelle de l'intercommunalité ;
- Prendre en compte l'objectif de « zéro artificialisation nette » défini par la Loi ;
- Confirmer le mode de réalisation de l'opération sous le régime de la concession d'aménagement.

La concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC a été engagée par le Conseil municipal le 11 décembre 2023 ; le bilan de cette concertation a été dressé et approuvé par le Conseil municipal le 8 juillet 2024. À cette même date, la municipalité a prononcé l'ouverture de la participation du public par voie électronique dans le cadre de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact et du projet de modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou.

En effet, dans le cadre des études préalables à la création, la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental. Celle-ci a été déposée auprès de l'Autorité Environnementale le 21 août 2019. Le 21 octobre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne a émis une information indiquant l'absence d'observations sur le dossier soumis à son examen. L'étude d'impact et l'information relative à l'absence d'observations de la MRAE ont fait l'objet d'une mise à disposition du public en 2019 (participation par voie électronique), dont le bilan a été approuvé par le Conseil municipal du 12 février 2020.

En vertu des dispositions du II de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, la modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou-Nord relève de la modification d'un projet déjà autorisé. Cette modification ne générant pas de (nouveau) dépassement de seuil, les termes du 2<sup>e</sup> alinéa du II de l'article R.122-2 s'appliquent : « Les autres modifications ou extensions de projets [...], qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas ».

Le Guide d'interprétation de la réforme de l'évaluation environnementale de 2016 précise toutefois qu'il appartient au maître d'ouvrage d'apprécier si la modification envisagée présente un risque d'incidence négative notable sur l'environnement. Si tel est le cas, il saisit l'autorité environnementale d'une demande d'examen au cas par cas. À défaut, l'examen au cas par cas n'est pas requis et la modification projetée ne nécessite pas d'autre procédure au titre de l'évaluation environnementale

Une analyse des effets du projet de modification de la création de la ZAC a été réalisée : cette analyse a notamment permis de conclure que le projet de modification ne remet pas cause la majorité des partis d'aménagement et respecte la démarche ERC établie dans l'étude d'impact, et que les modifications envisagées n'engendrent pas un dépassement des seuils fixés par le Code de l'environnement dans la mesure où il est prévu de réduire le périmètre de l'opération de 21 à 16 hectares.

Il a ainsi été conclu que le projet de modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou-Nord ne nécessite pas la mise en œuvre d'autres procédures au titre de l'évaluation environnementale puisqu'il n'est pas de nature à entraîner d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'article R.311-12 du Code de l'urbanisme prévoit que « la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone ».

De ce fait, et en vertu des dispositions des articles L.123-2 et L.123-19 du Code de l'environnement, et dans le but d'assurer une complète information auprès des habitants, la municipalité a décidé d'organiser une nouvelle participation du public

par voie électronique afin de mettre à disposition du public le projet de modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou-Nord.

Le présent document constitue le bilan de la participation du public par voie électronique préalable à la modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou : il dresse l'inventaire des questions, propositions et remarques soumises par le public pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact de la ZAC et du projet de modification, organisée selon les modalités définies par le Conseil municipal, et il expose les précisions et réponses apportées par ce dernier en vue d'intégrer les contributions de la participation du public au projet d'aménagement de la ZAC de Bromedou.

**Le bilan de la participation du public par voie électronique est dressé et approuvé par le Conseil municipal de Montfort-sur-Meu, préalablement à la décision d'approbation de la modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou.**

## RAPPEL DES MODALITÉS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DÉFINIES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Par la délibération du 8 juillet 2024, le Conseil municipal de Montfort-sur-Meu a défini les modalités de la participation du public par voie électronique préalable à la modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou, comme suit :

- > Mise à disposition du public d'un dossier comportant l'étude d'impact du projet, l'information relative à l'absence d'observations de l'Autorité Environnementale, le bilan de la concertation préalable dressé et approuvé par l'organe délibérant, ainsi que le projet de modification n° 1 du dossier de création de la ZAC constitué des pièces énumérées à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et exposant notamment les raisons pour lesquelles la modification du projet est retenue au regard de l'insertion dans l'environnement :
  - Par voie électronique, sur le site internet de la Commune de Montfort-sur-Meu, pendant une durée d'au moins trente jours, accompagné d'un dispositif permettant au public d'adresser électroniquement ses observations ou propositions à l'autorité administrative concernée ;
  - Possibilité pour le public d'obtenir tout renseignement ou information complémentaire sur le contenu ou les modalités de la participation du public par voie électronique soit par courrier postal adressé à la mairie de Montfort-sur-Meu, soit par voie électronique à l'adresse [services.techniques@montfort-sur-meu.bzh](mailto:services.techniques@montfort-sur-meu.bzh)

## DÉROULEMENT DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux modalités définies par le Conseil municipal, la participation du public par voie électronique préalable à la modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou s'est déroulée comme suit :

- > Les modalités d'organisation de la participation du public par voie électronique ont été portées à la connaissance du public par la publication et l'affichage d'un avis de publicité :
  - Publié par voie d'affiches à la mairie ainsi que sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, à compter du 9 octobre 2024.
  - Publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Ille-et-Vilaine : envoi à la publication fait le 8 octobre 2024 ; parution dans le journal 7 JOURS le 9 octobre 2024 et dans le journal OUEST FRANCE le 10 octobre 2024.
  - Mis en ligne sur le site internet de la Commune de Montfort-sur-Meu.
- > Les attestations de parution et certificats d'affichage sont annexés au présent rapport.
- > Le dossier, comportant les documents mentionnés supra, a été mis à disposition du public sur le site internet de la Commune de Montfort-sur-Meu du 24 octobre 2024 au 25 novembre 2024 inclus.
- > Un registre dématérialisé a été ouvert et tenu accessible pendant cette période afin de permettre au public d'adresser ses observations par voie électronique.

https://www.montfort-sur-meu.bzh/vivre/urbanisme/projets-de-zac/

Google Drive Google Earth Legifrance Géoportail Cadastre PCI IGN GPU DOCURBA WeTransfer I Love PDF SMASH Norishare PADLET DVF LinkedIn ZOOM

MONTFORT-SUR-MEU SERVICES EN LIGNE VILLE DE MONTFORT VIVRE SE DIVERTIR ENTREPRENDRE

## ZAC Bromedou

**[Nouveau] Mise à disposition en ligne du dossier d'étude d'impact – du 24/10/24 au 25/11/2024**

Retrouvez-ci après l'avis de publicité à la mise en ligne des documents (mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC).

- Avis de participation du public par voie électronique – dossier d'étude d'impact

Par le lien ci-dessous, prenez également connaissance de l'intégralité des documents :

- <https://www.montfort-sur-meu.bzh/vivre/urbanisme/zac-bromedou-concertation-modif/>

### Les étapes passées

- 2024 - Fév / Mars - Concertation préalable à la modification
- 2020 - Création de la ZAC

https://www.montfort-sur-meu.bzh/vivre/urbanisme/zac-bromedou-concertation-modif/

Google Drive Google Earth Legifrance Géoportail Cadastre PCI IGN GPU DOCURBA WeTransfer I Love PDF SMASH Norishare PADLET DVF LinkedIn ZOOM

MONTFORT-SUR-MEU SERVICES EN LIGNE VILLE DE MONTFORT VIVRE SE DIVERTIR ENTREPRENDRE

## ZAC Bromedou – Concertation – Mise à disposition de l'étude d'impact (2024)

Publié le 7 octobre 2024



© Photo MRAE

Cette page regroupe l'ensemble du dossier mis à disposition du public (étude d'impact ZAC Bromedou).

### Les modalités de concertation – 24 octobre au 25 novembre 2024

- Registre dématérialisé : [Accès au registre en ligne](#)
- Registre papier : A venir consulter en Mairie

#### LIENS ASSOCIÉS

- [Registre en ligne - consultation octobre - novembre 2024](#)

Extraits de la page de consultation du dossier sur le site internet communal et d'accès au registre dématérialisé

## SYNTHÈSE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

### Synthèse des observations portées au registre dématérialisé

Un registre dématérialisé, accessible depuis le site internet communal, a été ouvert pendant toute la durée de la participation du public par voie électronique. L'accès au registre en ligne a été clôturé le **xx décembre 2024**.

Quatre observations y ont été enregistrées. Elles sont reportées ci-après, ainsi que les éléments de réponses apportées par la Commune de Montfort-sur-Meu.

#### Récapitulatif des observations du public portées au registre dématérialisé :

- **Observation n° 1 - 01/11/2024 :**  
« Contre »
- **Observation n° 2 - 17/11/2024 :**  
« A) On se fait plaisir en prétendant limiter la bétonisation. En renforçant la densité de logements par ha, inévitablement on augmentera l'imperméabilisation globale des sols.  
B) Ce projet emporte beaucoup trop de nuisances pour le petit lotissement de la Cotelais. En particulier l'utilisation de la rue du Bignon pour l'accès à certaines parcelles du nouveau lotissement va énormément augmenter la circulation dans ce quartier calme où les voies sont étroites. Nous sommes totalement en opposition avec le projet sur ce point. »
- **Observation n° 3 - 24/11/2024**  
« Bonjour, Je soussigné M.EVEN habitant 05 rue du Bignon. Je souhaitais vous faire remarquer de l'impact environnemental de la sortie par la rue du Bignon au lieu de la sortie prévu dans le projet initial par le boulevard Judicael. Dans le nouveau projet la sortie va s'effectuer sur une parcelle classée en zone naturelle et humide pour accéder à la rue du Bignon. D'un point de vue sécurité routière créant la sortie rue du Bignon la circulation routière de la zone constructible de 25 à 30 logements impactera directement 9 habitations qui ont leur accès directement sur la rue du Bignon. La rue du Bignon débouche par un Stop sur la Départementale D125 Alors que le choix de la sortie Boulevard de Judicael n'impactait aucune habitation avec un accès direct sur le boulevard et débouche par un rond-point sur la départementale D125. Dommage si la municipalité ne souhaite pas préserver une Zone naturelle et Humide. Cordialement. M.EVEN. »
- **Observation n° 4 - 24/11/2024**  
« MEFFRAY - 3 RUE DU BIGNON A MONTFORT SUR MEU LE 24/11/2024 REMARQUES SUIVANTES : Notre maison 1 - bordant le champ des futurs constructions 2 - bordant la future voie d'accès au lotissement 3 - bordant le futur parking face à la maison DÉDUCTION FINALE : notre maison devient le rond-point giratoire du lotissement. Afin de garder notre habitat dans un environnement verdoyant et paisible, nous demandons un aménagement autour de la maison afin de réduire les pollutions lumineuses, les pollutions sonores, les pollutions des véhicules. EN ESPÉRANT QUE VOUS N'ENVISAGEZ PAS NOUS FAIRE SUPPORTER EN PLUS UN ESPACE POUBELLE ET BOITE AUX LETTRES DEMANDES : RÉALISATION DE TROTTOIRS BORDANT LES CLÔTURES DE LA MAISON RÉALISATION D'UN MASQUE VÉGÉTAL BORDANT LA FUTURE VOIE, le FUTUR PARKING RESTER AU PLUS PROCHE DE LA NATURE EXISTANTE. »

### Analyse des observations et réponses apportées par la personne publique responsable

La synthèse des observations recueillies pendant la participation du public par voie électronique a été présentée aux membres du Conseil municipal de Montfort-sur-Meu, qui ont dressé les conclusions suivantes :

Hormis certains avis explicitement exprimés contre le projet, les observations sont en majorité formulées par des riverains.

De manière générale, les observations exprimées portent principalement sur :

- > La consommation d'espaces générée par le projet ;
- > Les nuisances générées par la création d'un accès via le lotissement voisin de la Cotelais ;
- > Les risques liés au débouché sur la route départementale de l'accès créé via la rue du Bignon.

Ces inquiétudes avaient déjà été soulevées lors des précédentes phases de concertation. À cette occasion, la municipalité avait alors pu apporter les explications et justifications quant aux adaptations envisagées sur le projet, qu'il est utile de rappeler ci-après.

#### Concernant la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols engendrée par le projet

L'effort de densification des opérations d'aménagement à vocation d'habitat découle des obligations imposées à l'échelle nationale en termes de limitation de la consommation d'espaces, qui sont traduites à l'échelle des Communes via les documents de planification et d'urbanisme : Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat et Plan Local d'Urbanisme.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande, approuvé en 2017, est en cours de révision depuis 2022. Cette révision vise notamment à **intégrer les dernières évolutions législatives et, plus particulièrement, les objectifs de « Zéro Artificialisation Nette » des sols** définis par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. En cela, les efforts de densification imposés aux nouvelles opérations d'aménagement, dont la ZAC de Bromedou à Montfort-sur-Meu, pourraient s'envisager à environ 30 logements par hectare, voire au-delà.

La modification du dossier de création de la ZAC a été engagée, entre-autres, dans le but d'adapter le projet à ces évolutions législatives et réglementaires. Ainsi, à ce jour, le projet de modification prévoit à la fois :

- La **réduction du périmètre de la ZAC**, dans un souci de réduction des impacts du projet sur la consommation d'espaces agricoles, passant de 20,1 hectares à 16,4 hectares par l'exclusion de la zone agricole située au Nord de la RD 125, soit une réduction de 18 % de l'emprise du projet ;
- L'**augmentation de la densité** à 30 logements par hectare, comprenant une part de 50 % de logements collectifs et semi-collectifs.

Toutefois, densification ne signifie pas automatiquement imperméabilisation : la maîtrise des effets de la densité passe par la définition de typologies bâties et de formes urbaines (logements collectifs et semi-collectifs, maisons groupées) moins consommatrices d'espaces, qui permettent d'offrir en contrepartie des espaces paysagers communs, non imperméabilisés, plus généreux, ainsi que par la définition d'une trame paysagère de qualité permettant d'assurer la bonne insertion de ces constructions dans leur environnement et de renaturer les espaces concernés.

#### Concernant les nuisances et risques générés par la desserte via le lotissement de la Cotelais

Comme cela a pu être rappelé lors des précédentes phases de concertation et dans les réponses apportées supra, le projet de modification du dossier de création de la ZAC prévoit en effet une adaptation des conditions de desserte sur la partie Sud-Est de la ZAC.

Dans le projet figurant au dossier de création initial, la desserte de la partie Sud-Est de l'opération était envisagée via un aménagement consistant à traverser l'espace vert arboré, le long de la voie verte existante, permettant de se connecter au Boulevard Judaïcël. Cet aménagement supposait la réalisation d'un ouvrage routier d'une centaine de mètres, le dévoiement de la voie verte, la reprise de l'intersection avec le boulevard et l'abattage d'arbres d'alignement ainsi que d'une section de la haie au Sud pour ouvrir l'accès ; les travaux envisagés étaient trop coûteux et trop impactant sur l'environnement.

L'adaptation prévue dans le cadre de la modification du dossier de création vise à supprimer la connexion au Sud sur le boulevard Judaïcël, en privilégiant une desserte appuyée sur une voie en attente existante dans le lotissement de la Cotelais, au Nord. Cette adaptation entraîne la **réduction des impacts de cette desserte** :

- **Réduction du coût d'aménagement** de la voie de desserte, avec un linéaire à aménager réduit à environ 70 mètres ;
- **Conservation de la voie verte au Sud**, dans son emprise et sa configuration actuelles ;
- **Réduction de l'impact environnemental**, en évitant l'abattage d'arbres d'alignement et l'ouverture de la haie pour le passage de la voie.

Cette future voie d'accès vient **s'appuyer sur la voie en attente aménagée dans le lotissement de la Cotelais** en prévision de la desserte de la zone à urbaniser ; cette future desserte était alors connue des riverains dès l'origine.

En outre, les nuisances générées par cet accès seront limitées dans la mesure où cette voie sera destinée à ne desservir que la parcelle située au Sud-Est de la ZAC. Cette parcelle représente environ 5% du périmètre de la ZAC. Un nombre limité de logements seraient donc concernés par cette desserte, limitant ainsi le flux de circulation pouvant être généré et les nuisances liées.

Cette modification des conditions de desserte sur la partie Sud-Est est justifiée par le **souhait de réduire les impacts économiques et environnementaux du projet**. À ce titre, il est également rappelé que la connexion avec la voie en attente vers le lotissement de la Cotelais permet d'éviter la zone humide identifiée et délimitée dans la ZAC.

Par ailleurs, l'aménagement de la ZAC doit s'accompagner d'une mise à niveau des intersections avec la RD 125 pour faire **ralentir le trafic et sécuriser les débouchés**. Le débouché de la rue du Bignon sur la route départementale fait partie des intersections dont le réaménagement est à étudier dans le cadre du projet.

L'aménagement de ce nouveau quartier engendre également une réflexion plus large sur le réaménagement de l'entrée de ville, avec notamment le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération vers l'Ouest, entraînant un abaissement de la vitesse autorisée à partir du hameau de Bromedou.

Enfin, il est précisé que les modalités de collecte des ordures ménagères et de distribution postale ne sont pas définies à ce jour ; elles le seront dans le cadre des études de réalisation de la ZAC en concertation avec les services et organismes compétents sur ces sujets.

Les aménagements à mettre en œuvre afin de limiter au maximum les impacts et les nuisances générés par cette future desserte, et par le projet en général, seront étudiés par la Commune et par l'aménageur qui sera désigné prochainement par le Conseil municipal.

## CONCLUSIONS & BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

---

La Commune a procédé à l'examen exhaustif de l'ensemble des observations exprimées par le public dans le cadre de la participation du public par voie électronique.

Il est constaté que les observations émises portent majoritairement sur des sujets déjà évoqués et discutés durant les précédentes phases de concertation portant sur le projet. Ces éléments s'inscrivent dans les réflexions menées par la municipalité dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou, dont les principaux objectifs sont notamment :

- > **D'adapter le schéma d'aménagement et le programme** prévisionnel des constructions afin de diversifier les typologies bâties et les modes constructifs, en optimisant ainsi l'occupation du site et la consommation d'espaces, tout en facilitant l'accès à la propriété pour les ménages primo-accédants et en permettant le parcours résidentiel des ménages sur le territoire communal ;
- > De poursuivre la démarche écologique de conception et réalisation du projet, en approfondissant les mesures liées à la démarche « ERC » de l'étude d'impact : **maintien et préservation des sujets naturels et arborés existants** (haies, continuités écologiques, zones humides), développement des continuités douces, mise en œuvre d'une démarche de sobriété carbone et énergétique, etc.

Pour l'ensemble de ces raisons, il y a lieu de dresser les conclusions suivantes :

- **Les réponses apportées par la personne publique responsable aux observations émises dans le cadre de la participation du public par voie électronique sont adaptées et proportionnées** aux interrogations soulevées et aux enjeux du projet ;
- Les adaptations envisagées sur les modalités de desserte en partie Sud-Est de la ZAC et, de manière générale, l'ensemble des évolutions apportées sur le projet dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC, et en premier lieu la réduction du périmètre de l'opération, s'inscrivent dans une **démarche globale de réduction des impacts du projet sur l'environnement**.
- **Le bilan de la participation du public par voie électronique n'est pas de nature à remettre en cause le projet de modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou ni à remettre en cause la réalisation de l'opération d'aménagement.**

Conformément aux dispositions des articles L.123-19 et L.123-19-1 du Code de l'environnement, le présent bilan comportant la synthèse des observations et propositions du public, doit être rendue publique par l'autorité administrative compétente, pendant une durée minimale de trois mois à compter de la date de publication de la décision de modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou-Nord.

# BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

## **ANNEXES**