

# ZAC de BROMEDOU

## Modification n°1 du dossier de création

### PIÈCE N° 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Version définitive - Janvier 2025

# Table des matières

<b>Pièce n° 1 - Rapport de présentation</b> .....	1
I. Introduction .....	4
Contexte de la modification n° 1 de la Z.A.C. de Bromedou sur la Commune de Montfort sur Meu .....	4
Pièces modifiant le dossier de création de la ZAC de Bromedou .....	6
Incidences sur l'étude d'impact .....	6
Composition du dossier modificatif n°1 de création de la ZAC de Bromedou .....	7
Déroulement de la procédure de modification n°1 : .....	7
II. Contexte de la modification du dossier de création .....	9
Historique du Projet .....	9
Évolutions des objectifs communaux .....	9
Un phasage planifié par le PLUI-h .....	9
Le bilan de réalisation de logements à mi-mandat .....	10
La prise en compte de la loi Zéro Artificialisation Nette .....	12
La stratégie d'aménagement et de programmation sur la partie sud .....	12
Les objectifs actualisés par la modification n°1 du dossier de création .....	12
III. Objets de la modification du dossier de création .....	14
Le périmètre modifié .....	14
Le programme prévisionnel des constructions .....	16
Répartir les différentes typologies de logements dans la ZAC .....	17
Développer des lieux de vie conviviaux, supports de vivre-ensemble .....	18
Le plan d'aménagement modificatif et les raisons pour lesquelles le projet de modification est retenu .....	19
<b>Les évolutions aux partis d'aménagement du dossier de création initial</b> .....	19
<b>La prise en compte du phasage du projet par la conception</b> .....	20
Partis d'aménagement du secteur « Est » .....	20
Adapter les intentions d'aménagement du secteur ouest .....	22
Modification des partis d'aménagement en résumé .....	24
IV. Les raisons pour lesquelles la modification du projet est retenue .....	25

Au regard de l'insertion dans l'environnement et du respect de la démarche ERCA de l'étude d'impact .....	25
Compatibilité avec le SCoT .....	26
Compatibilité avec le PLUI-H .....	26
Compatibilité avec le PLU considérant l'annulation du PLUI-H.....	27
<b>ANNEXE :</b> .....	31
Analyse de la démarche ERCA de l'étude d'impact suite à la modification n° 1 du dossier de création de la ZAC de Bromedou. ....	31

## I. Introduction

Le rapport de présentation expose ici les raisons de la modification du dossier de création. Elle s'inscrit dans la continuité des enjeux d'aménagement du territoire et de préservation des milieux établis par le dossier de création et son étude d'impact.

### CONTEXTE DE LA MODIFICATION N° 1 DE LA Z.A.C. DE BROMEDOU SUR LA COMMUNE DE MONTFORT SUR MEU

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. 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<sup>er</sup> 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.

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. À l'est, le site est longé d'espaces naturels et agricoles et de deux petits hameaux.

Ce projet porte sur une surface de 20,1 hectares (201 000 m<sup>2</sup>) et planifie la réalisation progressive, par tranche, de 300 à 400 logements, pour une densité d'environ 25 logements à l'hectare.

Toutefois, des éléments nouveaux sont intervenus et ont été soulevés depuis la création de la ZAC. Ainsi la Commune de Montfort-sur-Meu engage la modification du dossier de création de la ZAC de Bromedou pour les motifs suivants :

#### **1. Intégrer les objectifs fixés par le PLUI-H de Montfort Communauté approuvé le 25 mars 2021.**

L'élaboration du PLUIh a modifié le phasage des zones incluses dans le périmètre de la ZAC introduisant un principe de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Ainsi une partie de la ZAC de Bromedou initialement en 2AU est reclassée en deux secteurs 1AU et 2AU. D'autre part, le secteur nord classé en A est classé en 2AU. Au sein de ce périmètre, 15 ha environ sont classés en zone 2AU et 4,5 ha environ en zone 1AU. Le PLUI-H a donc défini un premier secteur ouvert à l'urbanisation de 4,5 ha, identifié comme première phase de l'opération.

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 Montfort-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).

La modification n°1 de la ZAC de Bromedou s'inscrit donc en compatibilité avec le zonage puisqu'elle exclut la partie nord étendue en zone A et s'adapte aux contours de la zone 2AU. Une mise en compatibilité du PLU sera à engager pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

## **2. Prendre en compte l'objectif de « zéro artificialisation nette »**

Il importe de prendre en compte l'objectif de Zéro Artificialisation Nette promu par La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, tout en considérant les besoins en logement, en particulier de l'un des deux Pôles d'équilibre principaux qu'est la ville de Montfort-sur-Meu.

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.

La loi dite « 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 :

- La réduction du périmètre de la ZAC de Bromedou en supprimant l'aménagement de la partie nord de la ZAC, soit une réduction de 20,1 ha à 16,4 ha
- L'affirmation d'un phasage de réalisation progressif avec une première tranche assise sur la zone classée en 1AU dans le PLUI-h. Suite à l'annulation de ce dernier, une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera à réaliser avant le lancement des travaux. Le phasage sera précisé dans le dossier de réalisation.

## **3. Confirmer le mode de réalisation en concession d'aménagement**

En séance du 12 février 2020, le conseil municipal avait approuvé le lancement de la consultation d'aménageurs pour la réalisation de la ZAC. La passation de la concession n'est pas intervenue depuis, pour permettre la modification du projet. La commune maintient la concession d'aménagement comme mode de réalisation du projet de ZAC modifié.

### **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.**

## PIÈCES MODIFIANT LE DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC DE BROMEDOU

Considérant l'ensemble de ces nouveaux éléments, il apparaît nécessaire de modifier le dossier de création tel qu'établi, afin de modifier :

- Le périmètre de la ZAC pour réduire l'emprise globale du projet
- Le programme prévisionnel des constructions, pour en ajuster les typologies bâties au regard de la surface de la ZAC et des objectifs de densité compatibles avec les besoins démographiques de la commune.
- Le schéma d'aménagement pour permettre la réalisation d'une première phase à moyen terme (5 ans) autonome d'une éventuelle extension tout en conservant les ambitions environnementales et sociétales du projet.

Cela implique la modification des pièces suivantes du dossier de création :

- le plan périmétral de la ZAC
- le programme global prévisionnel des constructions
- le rapport de présentation intégrant le schéma d'aménagement ajusté

## INCIDENCES SUR L'ÉTUDE D'IMPACT

La ZAC de Bromedou s'étendant sur une surface supérieure à 10 ha, la réalisation de l'étude d'impact a été menée dans le cadre du dossier de création. Suite à la saisine de la MRAE, la commune a reçu par courrier en date 21 octobre 2019 l'information selon laquelle elle n'a pas pu émettre un avis, valant avis tacite. L'étude d'impact et le courrier de la MRAE ont fait l'objet d'une mise à disposition du public en 2019, dont le bilan a été tiré par délibération du 16 décembre 2019.

La modification n°1 du dossier de création relève de la modification d'un projet autorisé, au sens du II de l'article R122-2 du code de l'environnement. Cette modification ne générant pas de (nouveau) dépassement de seuil, c'est le 2e alinéa de ce II qui s'applique : "*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 de l'évaluation environnementale de 2016 précise 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.

**Le chapitre IV expose les raisons pour lesquelles le projet modifié ne nécessite pas de nouvelle évaluation de ses incidences sur l'environnement. Ainsi, l'examen au cas par cas n'est pas requis.**

## COMPOSITION DU DOSSIER MODIFICATIF N°1 DE CRÉATION DE LA ZAC DE BROMEDOU

Le dossier modificatif n°1 de création de la ZAC est composé conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

- a) Un rapport de présentation de la modification du dossier de création
- b) Un plan de délimitation du périmètre modificatif composant la zone
- c) Le programme prévisionnel des constructions
- d) Le régime de la taxe d'aménagement
- e) Le dossier de création approuvé le 12 février 2020 dont :
  - le rapport de présentation
  - le plan de localisation
  - l'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du Code de l'environnement

## DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 :

Selon les termes de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme :

*« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.*

*La modification d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.*

*La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5. »*

Le Conseil Municipal a engagé, par délibérations du 11 décembre 2023, la modification du dossier de création et défini selon les modalités de concertation suivantes :

- Organisation d'au moins une réunion publique ;
- Une exposition permanente en mairie ;
- 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. Ces éléments ont été mis à disposition en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ; Afin de favoriser la participation effective du public, une version dématérialisée de ce dossier est consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.montfort-sur-meu.bzh/> ;
- Le public sera préalablement informé du lancement et des événements de la concertation par la mise en œuvre de différents modes de publicité (publication dans la presse locale, affichage, bulletins municipaux, ...).

La concertation s'est donc déroulée dans le cadre de ces modalités aux dates suivantes :

- Réunion publique organisée le 1<sup>er</sup> février 2024
- Exposition mise en place du lundi 12 février au vendredi 22 mars 2024
- Mise à disposition d'un registre en mairie et d'un registre dématérialisé durant toute la durée de l'exposition publique.

Ces modalités d'organisation de la concertation ont été portées à la connaissance de la population par voie d'affichage en Mairie et aux différents lieux publics de la commune (panneaux communaux, commerçants) ainsi que par le site internet et la page Facebook de la commune.

Lors de la concertation, les observations de la population ont porté notamment sur les sujets suivants :

- Les impacts sur la circulation de la RD125 liés à la modification d'accès de la parcelle sud-ouest par le lotissement.
- La prise en compte des co-visibilités pour la localisation des programmes de collectifs

Afin de tenir compte des avis émis par les habitants :

- Le périmètre de la ZAC a intégré la section de la RD 125 jusqu'à l'intersection avec la rue du Bignon, afin d'intégrer la sécurisation du carrefour ;
- Le plan de principe des emplacements des programmes denses a été adapté.

**L'ensemble de ces remarques ne remettent pas en cause le projet de modification n°1 de la ZAC de Bromedou. Le bilan de la concertation, avec les réponses apportées aux différents avis, est annexé à la délibération portant modification du dossier de création de la ZAC.**



## II. Contexte de la modification du dossier de création

### HISTORIQUE DU PROJET

Le projet d'aménagement du site de Bromedou à Montfort-sur-Meu a été initié par la municipalité le 20 mars 2017, par délibération fixant les objectifs pour la création de ce nouveau quartier et engageant les études préalables. Le PLU en vigueur identifiait ce secteur comme zone à urbaniser. Le projet élaboré s'inscrit dans les orientations des documents de planification en vigueur : SCoT du Pays de Brocéliande approuvé le 20 décembre 2016 et le PLU approuvé le 28 mars 2011.

La ZAC de Bromedou a été créée le 12 février 2020 par délibération du Conseil Municipal. Elle répond aux objectifs suivants :

- Répondre au besoin de développement démographique conformément aux outils de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme ;
- Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité, tant en matière de paysage, de construction ou de fonctionnement, en prenant en compte la mixité des fonctions urbaines et les déplacements ;
- Proposer une offre de logements adaptée aux enjeux : proposer une mixité de typologies de logements répondant à des publics variés et permettre l'accueil de nouvelles populations ;
- S'appuyer sur le patrimoine naturel et bâti existant en préserver les éléments paysagers du site et son identité agricole, notamment le réseau de haies bocagères, le verger et la longère présente dans le site du projet ;
- Favoriser une densification modulée, maîtrisée et respectueuse des contextes : développer les mixités fonctionnelles et sociales mais aussi la diversité des formes urbaines choisies ;
- Prendre en compte la présence de l'eau sur le site existant et limiter l'impact du projet en développant des techniques de gestion alternatives et en sensibilisant les usagers ;
- Mettre en place un projet en connexion avec le bâti existant et répondre à la demande de nouveaux équipements publics pour l'ensemble des habitants de Montfort-sur-Meu.

La commune a fait le choix de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération.

### ÉVOLUTIONS DES OBJECTIFS COMMUNAUX

#### Un phasage planifié par le PLUI-h

En parallèle des études préalables à la création de la ZAC, Montfort Communauté élaborait le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat. Le PLUI-h, approuvé le 25 mars 2020, actualisait les objectifs de développement démographique de Montfort-sur-Meu. La réalisation de 800 logements environ est projetée sur la période 2021 – 2030 dont 480 entre 2021 et 2026. La réalisation de ces logements est répartie :

- À 19% soit 157 logements en renouvellement urbain

- À 44% soit 360 logements sur la ZAC de Bromedou
- À 37 % soit 300 logements environ sur le projet du Pôle Gare.

Afin de maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturelles, le PLUI intégrait, via le classement en zones à urbaniser ouvertes et fermées à l'urbanisation, un phasage de réalisation.

Le projet du pôle Gare et la réalisation des opérations en renouvellement urbain étant prioritaires, la ZAC de Bromedou était ainsi scindée entre une zone 1AUB d'une superficie d'environ 4,5 ha et une zone 2AUB d'environ 15,7 ha.

Suite à l'annulation par décision du tribunal administratif de Rennes à compter du 06 mai 2024. Le PLU de Montfort-sur-Meu redevient 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).

La modification n°1 de la ZAC de Bromedou s'inscrit donc en compatibilité avec le zonage puisqu'elle exclut la partie nord étendue en zone A et s'adapte aux contours de la zone 2AU.

Les dispositions règlementaires en termes de densité (24 logements / ha) et de mixité sociale (30% de logements sociaux et intermédiaires) du PLU sont également intégrées dans le projet.

### Le bilan de réalisation de logements à mi-mandat

En 2023, la municipalité tire un premier bilan des opérations engagées depuis l'approbation du PLUI :

Le projet en renouvellement urbain du Pôle Gare avance lentement dans son élaboration, ne permettant pas d'envisager de premières constructions de logements à court terme.

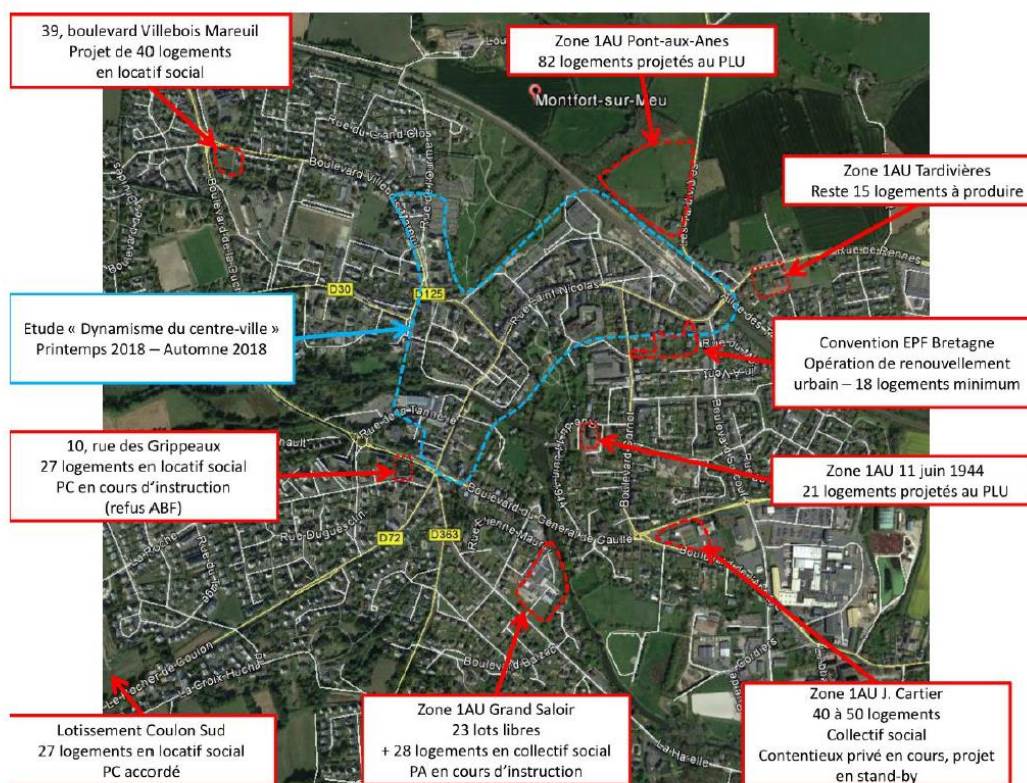
Plusieurs opérations de renouvellement urbain sont achevées :

- 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 – 21 place de la Gare
- Lotissement Le Clos du 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.

En extension urbaine : Lotissement Coulon, 80 lots individuels, tous vendus et 28 logements en collectif social.

Ainsi les opérations menées permettent la création de 227 logements. Entre 2020 et 2024, 69 permis de construire ont été autorisés pour la construction de 176 logements. Compte-tenu de la durée d'engagement des projets, la commune n'a pas pu encore réaliser les 80 logements moyens par an planifiés par le PLUI-H. La ZAC de Bromedou permettra, par la maîtrise d'une opération d'aménagement d'ensemble d'initiative communale, d'assurer une part des objectifs de construction logements de l'ex PLUI-h.

La carte ci-dessous, extraite du rapport de présentation du dossier de création de la ZAC de Bromedou, localise les opérations projetées en 2019. Le tableau ci-dessous précise l'avancement de ces opérations en 2024.



Carte 23 : Localisation des projets de densification du centre-ville de Montfort-sur-Meu – Mairie de Montfort-sur-Meu, juin 2019

Site	Programmation	Avancement en 2019	Avancement en 2023
39 boulevard Villebois Mareuil	40 logements LS	En projet	36 logements sociaux livrés
Zone 1AU Pont-aux-Anes	82 logements	Planification	Abandon du programme pour construction de l'hôpital
Zone 1AU des Tardivières	15 logements	Dernière tranche – en projet	Non livré à ce jour
Convention EPFB - RU	18 logements minimum	En projet	En projet
Zone 1AU 11 juin 1944	21 logements	Planification	Planification
Zone 1AU J. Cartier	40 à 50 logements	Projet en stand-by	PC délivré
Zone 1 AU Grand Saloir	51 logements dont 28 LS	Permis d'aménager à l'instruction	Livrée

Lotissement Coulon sud	27 logements LS	PC accordé	Livrée
10 rue des Grippeaux	27 logements LS	PC en instruction	Livrée

### La prise en compte de la loi Zéro Artificialisation Nette

En parallèle, les décrets d'application du ZAN parus en novembre 2023 engagent les collectivités à réviser leur PLUI pour intégrer la stratégie progressive de réduction de l'artificialisation des sols visant à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050. Sans attendre la traduction opposable, la commune de Montfort-sur-Meu souhaite réduire la surface de la ZAC. Un audit de la ZAC est réalisé pour adapter la stratégie d'aménagement du futur quartier. Les conclusions sont les suivantes :

- Exclure la partie nord située entre la RD125 et la voie ferrée réduit la surface de la ZAC de 5 ha environ, soit un quart de l'emprise.
- Conserver la partie sud de la ZAC et tendre vers la réalisation de 330 logements.

### La stratégie d'aménagement et de programmation sur la partie sud

Sur la partie sud, 4,5 ha sont ouverts à l'urbanisation, en continuité du lotissement de la Coudraie. A 25 logements / ha, ce site permet la réalisation d'environ 112 logements, soit un tiers de l'objectif établi par le PLUI-h.

La partie sud représente 16,4 ha dont 10,9 sont urbanisables compte-tenu de la préservation des 4,5 ha de zones humides et de corridors bocagers, soit un potentiel de réalisation de 273 logements environ à 25 logements / ha.

Devant l'insuffisance de logements créés dans les conditions de densité minimale du PLUI-h et considérant les besoins en logements de la population, la municipalité acte la modification du périmètre de ZAC restreint à la partie sud du site en intégrant deux évolutions au projet :

- **Augmenter la densité de l'opération à 30 logements/ha afin de réaliser environ 330 logements sur le périmètre modifié.**
- **Intégrer la possibilité de réaliser une première phase sur 6 ha urbanisables, d'environ 180 logements et d'adapter les modalités d'urbanisation de la seconde phase à l'ouest à la traduction de la loi ZAN dans le futur document d'urbanisme (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU ou élaboration d'un nouveau PLUI-h).**

### Les objectifs actualisés par la modification n°1 du dossier de création

La modification n°1 du dossier de création porte sur l'adaptation du projet aux décisions présentées ci-avant, dans le respect des enjeux et partis de projet structurants par l'actualisation des objectifs suivants :

ADAPTER LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET LE PROGRAMME pour :

- **Objectif 1 : Réaliser un programme d'environ 30 logements/ ha pour optimiser l'occupation du site ;**

- **Objectif 2 : Diversifier les typologies logements** (collectifs / individuels – dont 2 aires de sédentarisation) mais également **les modes constructifs** (auto-construction, CMI, promotion) **et les cadres de vie proposés** (hameau d'habitat léger, ilot jardin, lotissement résidentiel...). Il est ainsi attendu d'intégrer des projets participatifs ou réversibles.
- **Objectif 3 : Intégrer des logements en accession aidée pour faciliter l'installation des primo-accédants et permettre le parcours résidentiel dans la commune.**
- **Objectif 4 : Répartir les différentes typologies dans chaque phase pour maintenir une offre variée à chaque étape de commercialisation.**
- **Objectif 5 : Conserver la longère pour un projet de restauration.**
- **Objectif 6 : Assurer la proximité d'espaces naturels et/ou conviviaux à chaque habitation.**

POUR SUIVRE LA DÉMARCHE ÉCOLOGIQUE DE CONCEPTION ET RÉALISATION DU PROJET, EN APPROFONDISANT LES MESURES « ERC » DE L'ÉTUDE D'IMPACT :

- **Objectif 7 : Maintenir et conforter les haies, les continuités écologiques et les zones humides pour un écosystème fonctionnel.**
- **Objectif 8 : Développer les continuités douces offrant un chemin alternatif aux voiries, à l'intérieur du quartier et pour rejoindre les polarités de la commune (établissements scolaires, pôle sportif, gare et centre-ville).**
- **Objectif 9 : Privilégier la gestion extensive des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols. Intégrer également des mesures d'économie d'eau potable.**
- **Objectif 10 : Développer une démarche de sobriété carbone et énergétique pour l'aménagement, la construction et la vie du quartier :** maintenir une « Trame noire » à proximité des milieux naturels, rechercher la sobriété énergétique du projet à travers l'approche bioclimatique, le développement des EnR et l'emploi de matériaux naturels, recyclables ou locaux, limiter l'artificialisation des sols, promouvoir les jardins de pleine terre, ...

### III. Objets de la modification du dossier de création

#### LE PÉRIMÈTRE MODIFIÉ

Le périmètre initial de la ZAC portait sur une surface de 20,1 ha. **Le périmètre modifié de la ZAC couvre une surface de 16,4 ha intégrant :**

**1. La suppression de 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. Cette parcelle agricole a été classée en zone 2AU dans le cadre de l'élaboration du PLUI-h. Dans le PLU de Montfort sur Meu, elle est classée en zone agricole. Sortir cette emprise de la ZAC concourt donc 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'élargissement de la RD62 sur la section route de la Nouaye entre la RD125 et la voie ferrée est une mesure de réduction des impacts routiers prévue qui visait à permettre le croisement des cars scolaires et des poids-lourds. Cette action nécessitait, pour être pleinement efficace, un réaménagement du passage à niveau par SNCF réseau. Cette mesure est remplacée par la définition d'un nouveau parcours des cars scolaires afin qu'ils n'empruntent plus cet axe (une phase de test est programmée en 2024). Le maintien d'une voie plus étroite contribue à limiter la vitesse de circulation.

Enfin, les dispositions visant à sécuriser les circulations sur la RD 125 et aux niveaux des intersections seront à développer : plateaux surélevés ou traitement des carrefours à définir dans le dossier de réalisation de la ZAC. L'emprise de la RD125 est donc maintenue dans le périmètre de la ZAC afin d'intégrer les aménagements nécessaires à la sécurisation des accès et aux déploiements des voies de mobilités douces.

**2. La desserte de la parcelle sud-est via le lotissement de la Cotelais**

Le dossier de création initial prévoit l'aménagement d'une voie de desserte à ce terrain à travers l'espace vert arboré, le long de la voie verte existante, débouchant sur le boulevard Judicaël. Cette disposition engendre 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 et d'une section de la haie au sud pour ouvrir l'accès.

Le lotissement de la Cotelais conserve un accès en attente permettant de réaliser une voie d'accès de 70 m environ, pour rejoindre cette parcelle par l'ouest. La délimitation de la zone humide établie dans l'étude d'impact n'intercepte pas cette surface au contact de l'accès projeté. L'aménagement d'un accès à la parcelle enclavée sur cette emprise permettra, de plus, de bénéficier de l'ouverture existante dans la haie, afin de limiter les impacts globaux de la desserte.


À 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.

**3. La totalité des zones 1AU et 2AU comprises au sud de la RD 125, figurant au PLUI-H de Montfort Communauté ou de la zone 2AU du PLU de Montfort-sur-Meu**



LEGENDE :

 Périmètre du dossier  
modificatif de la ZAC de  
Bromedou

Surface de la ZAC : 15.4 hectares.

## LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC de Bromedou s'inscrit dans les objectifs de développement du territoire, tels qu'établis par le PLUI-h et par le dossier de création initial. En l'attente des traductions réglementaires de la loi « zéro artificialisation nette » opposables à l'échelle du territoire intercommunal, il prend également en compte les enjeux de sobriété foncière encadrant les opérations d'aménagement par la recherche d'une densification adaptée à la ville.

### Programme initial

Le programme initial de la ZAC développait environ 360 logements sur un périmètre de 20,1 ha dont 14 ha urbanisables (hors zones naturelles préservées) dont :

- Au moins 20% de logements sociaux ;
- 35% de logements à développer sous forme de collectifs ou intermédiaires ;
- Une réserve foncière pour l'implantation d'un équipement dans la longère présente dans le secteur sud ;
- Une réserve foncière d'environ 8 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un projet agricole dans le périmètre de la ZAC.

### Programme modificatif

Cette opération développera à titre prévisionnel, sur un périmètre d'environ 16,4 hectares dont 11 ha urbanisables, un programme d'une densité 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) ;
- 2 terrains seront aménagés dans le cadre de l'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage.

Le programme conserve également 2 000 m<sup>2</sup> de surface intégrant **la longère à restaurer** présente au nord-ouest du site.

La surface plancher prévisionnelle autorisée du programme est de 42 000 m<sup>2</sup>.



## Répartir les différentes typologies de logements dans la ZAC

Afin d'assurer une offre variée de logements à chaque tranche de réalisation du quartier, **les différentes typologies de logements seront à répartir dans l'ensemble de la ZAC.** La prise en compte des co-visibilités et de la qualité des vues depuis chaque logement est attendue pour proposer un cadre de vie agréable à chaque habitant. La localisation des programmes en intermédiaire et collectifs privilégiera ainsi les contacts avec les chemins doux structurants ou les espaces de nature.

*Principe de répartition des logements dans la ZAC à titre illustratif - Source : TendreVert*



## Développer des lieux de vie conviviaux, supports de vivre-ensemble

Ce quartier en devenir est l'occasion de développer de nouvelles façons d'habiter, permettant de répondre à des aspirations individuelles différentes selon les parcours de chacun tout en concevant des lieux de vie plus écologiques. Le programme doit ainsi proposer au moins 10% d'habitats novateurs dans la ZAC. Différentes modalités sont envisageables :

- **L'habitat léger ou le hameau léger** repose sur la construction de logements démontables, c'est-à-dire de bâtiments autorisés par permis de construire (supérieur à 20 m<sup>2</sup>) dont la conception prévoit le démontage ou le déplacement. Un hameau léger réunit plusieurs habitats légers. L'habitat léger permet de limiter l'artificialisation des sols en limitant fortement les travaux de fondation.
- **L'habitat participatif** repose sur l'association de plusieurs ménages pour la réalisation d'un programme immobilier sur un terrain. En règle générale, ces projets intègrent plusieurs logements privatifs au partage d'espaces mis en commun : jardin, atelier, garages, salle commune...
- **L'ilot jardin** est une proposition de conception d'un ilot réunissant différents logements (maisons et/ou appartements) autour d'un espace jardiné mis en commun. Le regroupement des stationnements de l'ilot à l'entrée permet de réduire les surfaces de voiries au bénéfice des surfaces de pleine terre. Dans une logique de densification des opérations, cette conception permet aux habitants de compléter leurs espaces privatifs extérieurs (jardin de la maison, terrasse) par le jardin commun, d'éloigner les habitations des voies de circulation et de proposer des vues agréables aux logements.

Ces quelques exemples ne forment pas une liste exhaustive mais illustrent les attendus pour la réalisation de programmes novateurs dans l'opération, à hauteur d'au moins 10% du programme de logements.

## LE PLAN D'AMÉNAGEMENT MODIFICATIF ET LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MODIFICATION EST RETENU

### Les évolutions aux partis d'aménagement du dossier de création initial

Les partis d'aménagement établis dans le dossier de création initial étaient :	Évolution de ces partis d'aménagement dans le dossier de création modificatif n° 1
<p><b>Une trame bocagère existante support de cheminements piétons et cycles.</b> Cette trame sera confortée et complétée. Le maillage de linéaires bocagers vient se connecter à la zone humide, support d'habitats écologiques et de loisirs.</p>	<p><b>Maintien de cet objectif</b> en recherchant également la valorisation des percées existantes dans les haies pour les passages de voiries afin de réduire l'impact sur ces habitats.</p>
<p><b>Un site cultivé à maintenir avec un projet agricole</b> à consolider et une déclinaison de cet usage à identifier sur la partie habitat : jardins partagés, compostage collectif, essences fruitières dans les espaces publics, ...</p>	<p><b>Adaptation de cet objectif</b> pour maintenir le verger en place et y associer des fonctions utiles aux habitants comme des jardins partagés, verger accessible au public, en gestion publique ou associative. La gestion agricole au service d'une activité professionnelle n'apparaît pas réaliste au regard des enjeux de rentabilité économique pour un porteur de projet. L'emprise est trop faible.</p>
<p><b>Une frange paysagère au nord</b> comprenant des merlons limitant l'impact sonore de la voie ferrée et l'impact visuel du quartier. Ce dernier comporte également des bassins de rétention ayant également une fonction de loisirs et support de cheminements piétons et cycles en connexion avec le centre-ville et la gare de Montfort-sur-Meu.</p>	<p>Cette emprise étant sortie du périmètre de la ZAC de Bromedou, <b>cet aménagement ne sera pas réalisé dans le cadre de l'opération.</b></p>
<p><b>La préservation de la zone humide au sud-est</b> du site en y développant des fonctions de loisirs comme la création d'un parcours pédagogique. La zone humide, aujourd'hui, en l'état de prairie, est sauvegardée en y installant des cheminements en platelage surélevé. De plus, le site faisant l'objet d'enjeux environnementaux forts, plusieurs installations recréant des habitats écologiques seront installées.</p>	<p>La <b>préservation de la zone humide au sud-est</b> est un enjeu environnemental structurant du projet. La création de cheminements sera limitée aux besoins de continuité piétonne à assurer entre la ZAC et les quartiers environnants. Des installations à visées pédagogiques et ludiques pourront être implantées à proximité de ces espaces de respiration. L'amélioration d'habitats écologiques sera recherchée.</p>

<p><b>La sauvegarde des deux longères agricoles.</b> En effet, ces deux bâtisses sont les témoins du patrimoine local de Montfort-sur-Meu. Il convient donc de contrôler leur destination par la municipalité. <b>La programmation de ces longères en équipements a donc été retenue.</b> La première localisée en entrée d'agglomération doit être intégrée au projet d'agriculture, en continuité avec le verger. Néanmoins, une étude de faisabilité réalisée ultérieurement doit être réalisée. <b>La réflexion sur la programmation de la seconde longère est en stade de réflexion.</b> Plusieurs pistes ont cependant émergé comme la réalisation d'un équipement de quartier accueillant les associations et disponible pour les habitants ou la réalisation d'un espace de coworking.</p>	<p>La longère agricole présente au nord du site n'est plus intégrée à l'opération.</p> <p>La longère existante au sud est intégrée au cœur d'une réserve foncière afin de permettre sa réhabilitation.</p>
--	--

### **La prise en compte du phasage du projet par la conception**

Considérant l'évolution rapide des réglementations en matière d'usage des sols, la reprise du schéma d'aménagement est effectuée pour permettre la réalisation d'une première tranche autonome en fonctionnement, notamment sur le secteur classé en 1AU. Il s'agit de conserver la capacité à adapter le projet d'extension en fonction des modalités de mise en œuvre de la stratégie du ZAN qui sera établie dans les prochaines années.

Le parti d'aménagement repose donc sur un phasage « primaire » entre le secteur « est » caractérisé par l'intégration de la zone ouverte à l'urbanisation 1AU et le secteur « ouest », actuellement fermé à l'urbanisation.

Un phasage de réalisation progressive, à l'intérieur même de chaque secteur, pourra être précisé dans les modalités de mise en œuvre opérationnel, de façon à réaliser 40 à 50 logements/an.

#### **Partis d'aménagement du secteur « Est »**

Ce secteur inclut, en plus de la zone 1AU, la parcelle enclavée au sud, encadrée au nord et au sud par des lotissements et longée à l'est par une voie verte. Il s'agit d'aménager la ZAC en commençant par les secteurs en lien direct avec les zones urbanisées.

- 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. Lorsqu'une voie rencontre un chemin piéton ou cyclable structurant, l'intersection donnera la priorité à la traversée de la voie douce.
- 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.**



 Périmètre	 Entrée de commune à déplacer	 Trame bocagère existante (continuité biologique à préserver/renforcer)	
 Accès viaire	 Voirie principale de desserte	 Nouvelle trame bocagère (continuité biologique à créer)	
 Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, BAL, PAV, .....)	 Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)	 Gestion EP (emplacement pressenti)	 Frange de protection du verger existant (espaces de convivialité, jardins partagés, éco-pâturage, ...)
		 Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)	 Equipement
		 Zone humide (prairie de fauche)	

- **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.
- **Le maillage de cheminements doux et utiles au quotidien s'appuie sur les chemins préexistants au cœur du site.** Ils 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 prioritaire** par le traitement de l'intersection (changement de revêtement, rétrécissement de la voie...)
- **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.

- 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 extensif, naturel et paysager** : ouvrages à faibles pentes, accessibles par temps sec, facilitant l'infiltration. Ils seront implantés à l'intérieur de ce secteur pour garantir son autonomie de fonctionnement.
- **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.

### Adapter les intentions d'aménagement du secteur ouest

Le secteur ouest, 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 préexistantes dans les alignements d'arbres**, pour limiter au maximum l'abattage d'arbres.

**Au sud de l'actuel verger, une surface complémentaire sera étendue 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.



	Périmètre		Périmètre
	Accès viaire		Accès viaire
	Entrée de commune à déplacer		Entrée de commune à déplacer
	Voirie principale de desserte		Voirie principale de desserte
	Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, BAL, PAV, .....)		Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, BAL, PAV, .....)
	Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)		Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)

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



	Périmètre		Trame bocagère existante (continuité biologique à préserver/renforcer)
	Accès viaire		Entrée de commune à déplacer
	Voirie principale de desserte		Nouvelle trame bocagère (continuité biologique à créer)
	Parvis / placette (espace de convivialité, accès parcelle, stationnement, BAL, PAV, .....)		Gestion EP (emplacement pressenti)
	Sentier / chemin d'entretien (maillage doux)		Prairie de fauche (pouvant accueillir des espaces de convivialité)
			Zone humide (prairie de fauche)
			Equipement

## Modification des partis d'aménagement en résumé

### *CE QUI EST MAINTENU :*

- **Les linéaires bocagers existants**
- **Une zone pour équipement sur l'emplacement de la longère**
- **Le verger et un espace supplémentaire dédié au jardinage, aux plantations**
- **Le maillage de chemins doux**

### *CE QUI EST MODIFIÉ :*

- **Les accès depuis la RD125 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**



## IV. Les raisons pour lesquelles la modification du projet est retenue

### AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT ET DU RESPECT DE LA DÉMARCHE ERCA DE L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact du dossier de création a établi les incidences notables sur l'environnement du projet d'aménagement de la ZAC de Bromedou et les mesures d'évitement, réduction ou compensation associés développées ou à développer.

Il est procédé à ce stade de la modification n°1 de la création de la ZAC l'analyse des effets de la modification sur la démarche ERCA présentée dans l'étude d'impact afin de déterminer si le projet revu présente un risque d'incidence négative notable sur l'environnement. Les tableaux pages suivantes reportent le résumé non technique de l'étude d'impact de 2019 (p. 14 à 31) et incluent une nouvelle colonne « projet modificatif » qui décrit les évolutions apportées au projet et apportent une actualisation à l'analyse des incidences « après mesures ».

Il ressort de cette analyse établit par le maître d'ouvrage :

- Que la réduction de l'emprise de la ZAC de 21 à 16 ha engendre une réduction des incidences sur l'ensemble des dimensions environnementales.
- Que la préservation des principes structurants de composition urbaine établis au dossier de création dans le projet modificatif engendre les mêmes effets : maintien des espaces naturels et des continuités bocagères, gestion des eaux pluviales par bassins de régulation, maillage viaire et doux...
- Que les adaptations apportées à la démarche ERCA s'appuient sur l'évolution des réglementations : densification, application de la RE2020 suite à la RT 2012 et qu'elles n'engendrent pas d'incidence négative notable sur l'environnement.

#### Conclusion

Considérant :

- Que le projet modificatif ne remet pas cause la majorité des partis d'aménagement et respecte la démarche ERCA établit dans l'étude d'impact.
- Que les modifications n'engendrent pas un dépassement des seuils fixés par le Code de l'Environnement
- Que la réduction du périmètre et la densification du programme sont cohérents avec les objectifs portés par la loi « Zéro Artificialisation Nette »

Le présent dossier de création modificatif ne nécessite pas **de nouvelle évaluation de ses incidences sur l'environnement.**

## COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Le dossier de création de la ZAC de Bromedou est établi en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Brocéliande en vigueur depuis 2017. Les évolutions apportées par la modification du dossier de création, basées sur les principes validés en 2020, ne remettent pas en cause la compatibilité du projet avec le SCOT, à savoir :

- Anticiper les besoins liés aux évolutions de la population : vieillissement, décohabitation des ménages, mobilités des jeunes actifs.
- Développer des logements abordables
- Diversifier les typologies de logements
- Réaliser 250 logements par an à l'échelle de Montfort Communauté
- Atteindre une densité minimale de 25 logt/ha dans les nouvelles opérations

Le programme prévisionnel des constructions et le phasage projeté s'inscrivent en compatibilité avec ces dispositions.

La révision du SCOT approuvé en 2017 est engagée depuis 2022 pour intégrer les dernières évolutions législatives qui sont entrées en vigueur depuis cette date, et plus particulièrement la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Les procédures liées à l'opération d'aménagement devront intégrer les évolutions lorsque la révision sera approuvée.

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PLUI-H

- Le dossier de création initial a été établi en parallèle de l'élaboration du PLUI-h de Montfort Communauté.
- La modification a été engagée par la commune de Montfort-sur-Meu pour réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation d'une part et optimiser la densité des constructions d'autre part.

Le PLUI-h, approuvé le 25 mars 2020, 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.

À 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.

Comme rappelé p.09, les projets réalisés et engagés sur la commune ne permettent pas de réaliser les 80 logements moyens par an projetés dans le PLUI-h. Aussi la poursuite des études pour la réalisation de la ZAC du Bromedou doit permettre de poursuivre le développement résidentiel. La modification n°1 de la ZAC est conforme aux orientations du PLUI-h tant par le respect des orientations d'aménagement sur la partie sud que sur le phasage prévisionnel prévoyant de réaliser une première phase sur la zone 1AU.

- **Le PLUI-h de Montfort Communauté est annulé par décision de justice rendue en date du 6 mai 2024 par le Tribunal administratif de Rennes.**

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU CONSIDÉRANT L'ANNULATION DU PLUI-H

À compter de cette date, le PLU de la commune de Montfort sur Meu, approuvé le 28 mars 2011, devient le document de planification opposable.

### Conformité au PADD

Le PADD se décline selon les cinq axes suivants :

- Habiter (pilier social)
- Travailler (pilier économique)
- Se déplacer
- Vivre au quotidien (pilier social)
- Préserver/Valoriser le cadre de vie (pilier environnemental)

Prévoyant la réalisation de 850 logements sur 35 hectares, la zone d'extension à l'ouest de l'agglomération intégrant la zone 1AU et la zone 2AU permet d'envisager la réalisation de 520 logements sur 23,3 ha. La zone 1AU a fait l'objet d'un projet aujourd'hui réalisé de 150 logements. Le nord du site est alors classé « en zone 2AU afin de garantir d'avantage la qualité de l'aménagement de l'ensemble et de respecter un échancier maîtrisé d'ouverture à l'urbanisation par rapport à d'autres endroits de la ville »<sup>1</sup>. Le PLU quantifie un potentiel de construction de 370 logements sur la zone 2AU, considérant 16,4 ha urbanisables. Les études préalables ont diminué cette surface urbanisable à 10,7 ha, considérant les zones humides et continuités écologiques à préserver. En programmant la réalisation de 330 logements, la ZAC est donc compatible avec les objectifs établis par le PLU.

Le PADD prévoit la réalisation d'opérations d'aménagement d'une densité de 24 logements/ ha. La ZAC projette une densité d'environ 30 logements par hectare, supérieure à la densité minimale établie en 2011, considérant les enjeux d'optimisation de la construction.

Les projets doivent également développer les axes de déplacements doux et la préservation des milieux naturels. Ces objectifs sont déclinés dans le règlement graphique et les OAP.

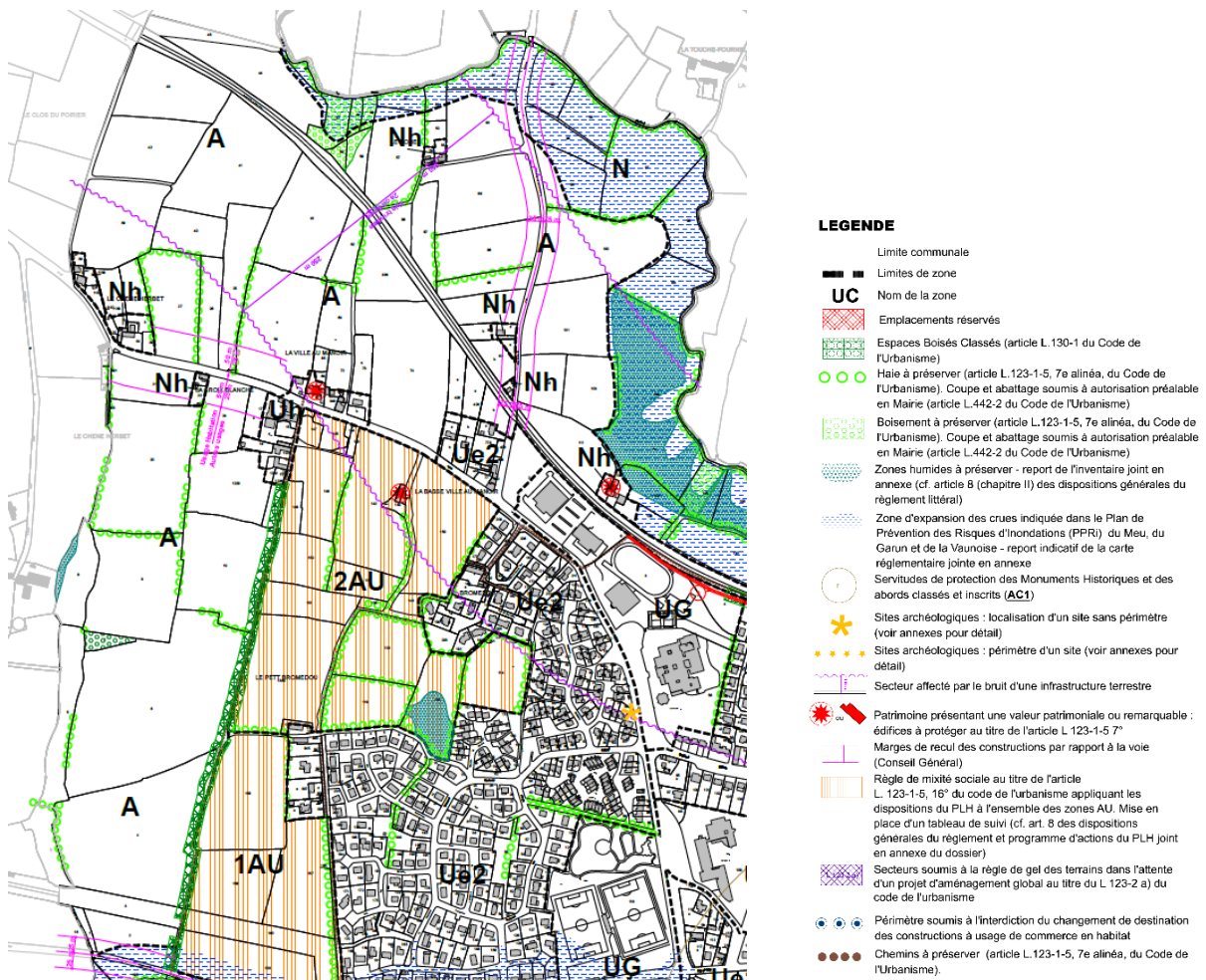
---

<sup>1</sup> Rapport de présentation – p. 248

## Conformité au règlement graphique

D'après le règlement graphique du PLU, le périmètre initial de la ZAC intègre les secteurs classés en 2AU au sud de la route départementale et en A et Uh au nord.

La modification du dossier de création réduit le périmètre de la ZAC aux contours initiaux de la zone 2AU. Le projet de modification est compatible avec le PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera cependant nécessaire pour engager la réalisation de l'opération.



### Le règlement graphique intègre :

Des linéaires de haies à préserver.

- > Ce linéaire est conservé et conforté dans le parti d'aménagement

Le linéaire bordant la limite à l'ouest du site, protégé en espace boisé classé

- > Ce linéaire est conservé et conforté dans le parti d'aménagement.

Un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure terrestre

- > Les études acoustiques réalisées pour l'étude d'impact ont permis d'établir les impacts du projet sur le niveau de bruit. L'abaissement de la vitesse autorisée sur le linéaire longeant la ZAC, la sécurisation des intersections limiteront le niveau sonore lié à la

circulation. Les habitations devront intégrer les normes de protection acoustiques en vigueur.

Un élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme

- > Il s'agit de la longère existante. Le parti de projet prévoit sa restauration en vue d'accueillir un projet de logement, de services ou de petit équipement.

Des chemins à préserver

- > Longeant les haies préservées, ces chemins sont intégrés dans le projet comme supports de déplacements doux.

Une emprise de zone humide

- > Cette emprise a été précisée lors des études préalables à la ZAC et augmentée. Elle est protégée dans le cadre du projet d'aménagement.

Une règle de mixité sociale appliquant les dispositions du PLH

- > La modification n°3 du PLU en date du 6 juillet 2017 spécifie une obligation de réaliser 30% de logements en offre « sociale et intermédiaire ». Le programme prévisionnel des constructions décline cet objectif en précisant un objectif de réalisation de 20 % de logements en location sociale et 10% en accession sociale ou abordable.

**Le projet d'aménagement de la ZAC de Bromedou est conforme aux dispositions du règlement graphique.**

### **Compatibilité aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

L'OAP reprend les mesures de protection établies dans le règlement graphique. Elle porte sur la totalité des zones 1AU et 2AU du PLU. La zone 1AU a fait depuis l'objet d'une opération d'aménagement réalisée.

Sur le secteur en 2AU, coïncidant avec la ZAC de Bromedou, l'OAP précise l'intention de réaliser deux accès à l'opération depuis la RD 125 et un système de voirie en bouclage desservant la profondeur du site.

La densité et la mixité sociale sont à répartir dans l'opération, aux abords de la RD et en lien avec les espaces publics formant des places ou des placettes.

- Ces orientations sont compatibles avec le parti d'aménagement exposé dans le dossier de modification.
- Les principes de voiries ont été adaptées pour tenir compte de la connaissance acquise lors des études préalables, postérieures à l'élaboration de l'OAP, sur la nature des sols et des milieux naturels à conserver. Ainsi, la zone humide ne sera pas traversée par une voirie, les percements dans les haies seront strictement limités aux besoins de desserte, en s'appuyant au maximum sur les ouvertures naturellement existantes.

- Le projet prévoit une densité supérieure aux objectifs établis en 2011, pour contribuer aux mesures d'optimisation de la densité établis par la loi Climat et Résilience. Le parti d'aménagement prévoit une répartition de cette densité et de la mixité sociale au contact des espaces publics : places, placettes, mais également cheminements doux et espaces naturels, dans une recherche de qualité du cadre de vie des habitants.

>> Dans le cadre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'OAP sera actualisée.



Les orientations d'aménagement : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Montfort-sur-Meu

1°) Bromedou (échelle: 1/5000)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

**PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires

**Principe d'espace public**

- Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

**LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**

- Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)
- Direction dominante des façades

**ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
- Haie/boisement à conserver ou à créer
- Ruisseau à protéger
- Zone humide à protéger

**EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**

- Voie à conforter ou à créer
- Voie principale à conforter ou à créer
- Camefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
- Principe de circulations piétons-cycles

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION**

- Limite de la zone rouge du PPRI
- Limite de la zone bleue du PPRI

© IRIE - DU CANAL - 18/06/2024

8

Règlement littéral

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'accompagnera de la définition d'un règlement à la construction. Celui-ci pourra être complété par les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales annexées au Cahier des Charges de Cessions de Terrain.

## **ANNEXE :**

### **ANALYSE DE LA DÉMARCHE ERCA DE L'ÉTUDE D'IMPACT SUITE À LA MODIFICATION N° 1 DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC DE BROMEDOU.**

Méthode :

Le tableau suivant reprend le tableau du résumé non technique de l'étude d'impact en vue d'établir :

- si les évolutions apportées par la modification du dossier de création peuvent, à ce stade, engager des incidences notables sur l'environnement.
- les sujets nécessitant un approfondissement des études pour l'élaboration du dossier de réalisation.

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale					
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures			
Paysage		Phases travaux et d'exploitation : Impacts sur les vues et les co-visibilités depuis l'entrée d'agglomération ouest sur la RD125 et l'entrée d'agglomération nord depuis la RD62 ou route de la Nouaye.	Mesures E : Protection durant la phase travaux des haies et arbres conservés : marge de recul par délimitation physique et protection des troncs si nécessaire.	-	impact visuel temporaire le temps que la végétation se développe depuis la RD62	Valorisation de l'entrée ouest de la ville. Plantation de haies supplémentaires et complément du verger				
			Conservation de 90 % des haies du site dont la totalité des haies protégées au PLU, des chemins creux, du verger et du petit boisement au nord de la zone humide.	maintenues L'aménagement des voiries et des chemins à privilégier dans les percées existantes des haies						
			Application d'une marge de recul minimum de 3 m entre les haies bocagères et les constructions.	maintenue						
			Mesure R et A : Création de haies bocagères, verger étendu en frange ouest, implantation d'arbres au sein du projet (espaces locales – interdiction d'implanter des espèces invasives – éviter l'implantation d'espèces allergènes).	-						
			Création de merlons paysagers plantés au nord, pour limiter l'impact visuel de la voie ferrée sur les habitations.	maintenue						
			l'obligation de planter des haies en guise de limite parcellaire privée sera étudiée en phase réalisation de la ZAC.	Secteur exclu du périmètre de ZAC - maintien en l'état initial				Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif		
			Entretien différenciée des espaces verts et éléments paysagers naturels existants et créés.	maintenue				absents	suite à l'exclusion de la parcelle nord, suppression de l'impact lié à la modification du paysage	
			Insertion paysagère des ouvrages hydrauliques aériens : pentes relativement douces et végétalisation des bassins.	maintenues						
			Valorisation de l'entrée de ville ouest via la longère, le verger et la création d'un plateau.	Longère nord exclue du périmètre de la ZAC Valorisation de l'entrée de ville maintenue sur la partie sud.						
			Création d'un lotissement respectant l'aspect architectural des alentours (habitat pavillonnaire) : organisation des logements individuels sous la forme d'îlots connectés par des cheminements piétons.	maintenue						
Patrimoine culturel, historique, archéologique et architectural		Phases travaux et d'exploitation : Risque de destruction des longères protégées comme petit patrimoine au titre du PLU.	Mesures E, R et A : Préservation des deux longères agricoles via leur intégration dans le projet comme équipements communaux (entretien maîtrisé) :	Plus de valorisation de la longère nord suite à l'exclusion du périmètre	Impacts négatifs	Impacts positifs	Niveau d'incidence après mesures			
			Valorisation des longères via activités de coworking rural et point relais de vente en circuit court de produits agricoles (projets à affiner en phase réalisation de la ZAC).	Exclusion de la longère nord du projet Maintien de l'objectif de restauration de la longère sud. Affectation à préciser en phase opérationnelle	absents	valorisation des longères				
			Rénovation des bâtis dans les règles de l'art.	maintenue	Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif					
			Attention particulière entreprise sur les coutures entre les constructions nouvelles et le bâti existant.	maintenue	absentes	valorisation de la longère au sud				

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	



THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Occupation des sols		Phases travaux et d'exploitation : Impact sur un espace agro-naturel (cultures céréalières, fourragères et prairies) : anticipé via les documents d'urbanisme.	Mesures ER et A :	-	Absentes	Absentes	
			Conservation de la grande majorité des haies bocagères, des chemins creux, du verger et de la zone humide et des longères.	Maintenue			
			Mise en place de mesures de protection vis-à-vis de la zone naturelle au nord pour éviter et réduire les éventuels impacts (merlons plantés, bassin de gestion des eaux pluviales)	Mesure supprimée car maintien en l'état de la partie nord			
			Projet situé en continuité de l'existant (zone urbanisée) pour éviter le mitage.	Réduction de l'emprise du projet de 21,6 ha à 15,4 ha dont 10,6 ha urbanisables	Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif		
			Création d'espaces verts, plantation d'arbres isolés, de haies bocagères : maintien du caractère bocager des environs.	Maintenue	Absentes	réduction de l'artificialisation des sols	
			Imperméabilisation des 16 ha du projet pluvial à 50 %.	Maintien de l'objectif sur l'emprise sud du projet			
			Mesures C :				
Convention entre les agriculteurs exploitants et la commune pour compensation en cours de discussion (compensation individuelle et collective) : précisions en phase réalisation de la ZAC.	Maintenue						
Topographie		phase travaux : terrassements légers	Aucune mesure	Étude du réemploi de matériaux sur site	Absentes	Absentes	
Géologie		phase travaux : terrassements légers	Mesures ER et A :		Absentes	Absentes	
			Étude géotechnique à réaliser avant travaux pour déterminer les contraintes techniques et choisir l'itinéraire technique le plus adapté.	Maintenue			
			Application de la Charte « Chantier Vert » de l'ADEME.	Maintenue			
			Réemploi des déblais/remblais du site au maximum et dans la limite de la qualité des terres (espèces invasives, pollution,...).	Maintenue	Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif		
			Sécurisation des aires de stationnement et de dépôt de matériaux potentiellement polluants (sols imperméabilisés, dispositif de récupération des eaux pluviales, cuve étanche).	Maintenue	Absentes	Absentes	
			Stockage sur site, en dehors des zones humides et éloigné des haies bocagères.	Maintenue			
			Mesures C :				
Évacuation des éléments potentiellement pollués pour traitement hors site.	Maintenue						
Climatologie		Phase travaux : Rejets de gaz à effet de serre pour le transport des matériaux et professionnels, l'utilisation des engins et l'activité de chantier sur site.	Mesures ER et A :		L'usage de véhicules polluants demeurera mais sera limité grâce aux transports en commun à proximité du projet. L'ensemble de la consommation d'énergie n'est pas couvert par l'installation d'énergies renouvelables		
			Changement de l'activité humaine sur le site, émettant en principe moins de gaz à effet de serre (habitat au lieu d'agriculture). Le scénario de référence au gaz émettrait 410 t de CO2/an pour un niveau RT2012 contre 290 t de CO2/an pour un niveau passif pour l'ensemble des logements du quartier et l'hostellerie selon les hypothèses (étude H3C).	Maintenue et améliorée : Les logements construits répondront à la RE2020 engendrant une baisse des émissions de CO2.			
			Réalisation des travaux en plusieurs tranches pour fractionner l'impact (capacité de résilience de l'environnement face aux émissions de gaz à effet de serre).	maintenue			
			Conservation des espaces naturels existants (haies, zones humides, etc.), dont des dizaines d'arbres matures (capacité de piégeage des particules de 20 kg/an/arbre mature) : îlot de fraîcheur au sein du projet.	maintenue			

<p>Phase et d'exploitation : Rejets de gaz à effet de serre par les 1 500 véhicules/jour supplémentaires sur le réseau et les 359 logements. Émission d'environ 25,68 téqCO<sub>2</sub>/an pour l'ensemble des habitants de la ZAC. Score Îlot de Chaleur Urbain moyen estimé à 0,34 (50 % d'imperméabilisation estimés).</p>	<p>Un travail sur le choix des revêtements (enrobé limité – stationnement pavés joints, albédo, perméabilité) et les aménagements (plantations, eau) a été engagé et sera précisé en phase réalisation. Ainsi, la limitation de l'imperméabilisation des sols (stationnements publics en revêtements perméables), la plantation de végétaux (dont des arbres en extension du verger existant, haies,...), la création d'espaces verts, l'écoulement en surface des eaux pluviales et le stockage dans des ouvrages aériens enherbés.</p>	maintenue				
	Extinction nocturne de la ZAC.	maintenue				
	Obligation d'utiliser des matériaux biosourcés et à faible énergie grise pour toutes les constructions : niveau 1 du label bâtiment biosourcé.	objectif à actualiser selon la réglementation en vigueur, à chaque tranche. Pas d'obligation d'obtention du label à cause du surcoût pour les pétitionnaires.				
	Incitation aux déplacements pauvres en carbone : création d'un maillage piétons-cycles connecté à l'existant.	Maintenue	<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>			
	Incitation au télétravail : possibilité d'installer la fibre optique.	Maintenue	idem			
	Implantation des bâtis favorisant les économies d'énergies : orientation sud/sud-est pour une majorité de lots, mitoyenneté pour certains lots.	Maintenue				
	Obligation de réaliser les logements collectifs, le bégainage et les maisons intermédiaires avec un niveau RT2012-20 % à minima : sera précisé en phase réalisation, pour partie de la ZAC et réadapté à la réglementaire en vigueur au moment des constructions.	Maintenue				
	Mesures C :					
	Obligation du recours aux énergies renouvelables aux bâtiments de logements collectifs soumis à la RT 2012. Il ne sera pas imposé de contrainte supplémentaire à la réglementation thermique pour les maisons individuelles (recours à une EnR déjà imposée).	Maintenue				
	Étudier la faisabilité d'une compensation des émissions issues des habitations via la plantation d'arbres sur 15 ha en phase réalisation de la ZAC.	Faisabilité d'une compensation à étudier				
Modalités précisées en phase réalisation de la ZAC et lors de la construction des bâtis.	Maintenue					

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Contexte hydrologique		Phases travaux et d'exploitation : Imperméabilisation du site (50 % des 16 ha collectés). Dégradation du milieu récepteur tant en qualité qu'en quantité. Risque d'inondation des habitations en aval.	Mesures ER et A :	-	Absentes	Absentes	
			Limitation de l'imperméabilisation.	maintenue			
			Écoulement en surface incité sur l'opération. Infiltration de la petite pluie à la parcelle.	maintenue			
			Réalisation des mesures compensatoires au tout début des travaux et mise en place de filtres à particules fines.	maintenue			
			Entretien des ouvrages à prévoir.	maintenue			
			Mesures C :				
			Création de bassins de rétention aériens et enherbés dimensionnés pour une pluie vicennale et devant traiter des différentes pluies sur toute la ZAC (protection contre les inondations renforcée). Application du débit de fuite de 3 L/s/ha (sauf si étude hydrologique spécifique). Des surverses sécurisées seront prévues au niveau des ouvrages de gestion des eaux pluviales.	maintenue			
Ces éléments seront complétés via le futur dossier de déclaration loi sur l'eau (bassin versant	maintenue						
Risques naturels		Phase travaux et d'exploitation : Risque accentué d'inondation en aval par débordement des réseaux d'eaux pluviales pour la voie ferrée au nord et la zone d'habitations au sud, voire débordement de cours d'eau du Garun et du Meu (PPRi).	Mesures ERA et C : Cf. mesures du « Contexte hydrologique ».	Maintenue	absentes	absentes	
Risques industriels et technologiques		Phases travaux et d'exploitation : absence d'impact	Aucune mesure	Aucune mesure	absentes	absentes	
					<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>		
					Absentes	Absentes	

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale			
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A)	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures	
Espaces naturels d'intérêt		Phase d'exploitation : Impact négatif sur les populations de Chiroptères du site Natura 2000 « Forêt de Paimpont ».	Mesures E : Conservation des habitats de repos, de chasse et des axes de déplacement identifiés du Petit rhinolophe et de la Barbastelle d'Europe.	- maintenue	Absentes			
Zones humides		Phase travaux et d'exploitation : Risque accentué d'inondation en aval par débordement des réseaux d'eaux pluviales pour la voie ferrée au nord et la zone d'habitations au sud, voire débordement de cours d'eau du Garun et du Meu (PPRi).	Mesures E : Conservation de la totalité des prairies humides. Aménagements légers uniquement (cheminement en platelage, jeux sur pilotis, bancs). Maintien de l'alimentation hydraulique des prairies humides via les ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet et des noues de dispersion. Accès interdit aux engins de chantier sauf pour les aménagements légers prévus dans les prairies humides : intervention en dehors des périodes d'engorgement en eau. Aucun déblais et remblais ne sera autorisé dans les zones humides. Mesures A : Plan de restauration de la qualité écologique de la zone humide Plan de gestion de la prairie humide en phase réalisation en faveur de la biodiversité Suppression du drain sur 50 ml Parcours pédagogique	Maintenue Maintenue Maintenue Maintenue Maintenue Maintenue Maintenue	absentes	Restauration de la qualité biologique des prairies humides. Amélioration de la fonctionnalité hydraulique des prairies humides. Sensibilisation à la biodiversité de la prairie humide conservée		
					<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>			
					Idem	Idem		
Habitats	prairie temporaire		Imperméabilisation	Pas de mesure prévue car l'enjeu de conservation est faible	Aucune mesure	absentes	absentes	
	prairie à fourrage		Imperméabilisation	Mesures ER : L'impact ne peut pas être évité totalement : 40 % des prairies à fourrage sont conservés.	Maintenue	absentes		
	Prairie pâturée		Imperméabilisation	Pas de mesure prévue car l'enjeu de conservation est faible.	Maintenue	absentes		
	Cultures céréalières		Imperméabilisation	Pas de mesure prévue car l'enjeu de conservation est faible.	Amélioration par maintien en zone agricole de la zone nord	absentes		
				Mesures E :		absentes		

	Alignements d'arbres	<p style="text-align: center;">Phase d'exploitation : Suppression Imperméabilisation, décaissement, terrassement trop proche Phase travaux : Dégradation par les engins de chantiers</p>	Toutes les haies bocagères se sont pas conservées mais les linéaires bocagers les plus vieux sont conservés.	Maintenue	Renforcement de la surface disponible et de la qualité des linéaires bocagers	
			Les vieux arbres isolés, sauf contrindication pour risque de chute, seront conservés.	Maintenue		
			Recul minimum de 3 mètres en domaine public et non imperméabilisé, non décaissé et sans terrassement sera conservé le long des haies et des arbres isolés.	Maintenue		
			Les cheminements créés traverseront les haies de façon à éviter d'impacter les vieux arbres.	Maintenue		
			Pendant les travaux, les arbres et les haies conservés seront protégés physiquement. Application de la Charte « Chantier Verte » de l'ADEME	Maintenue		
			Mesures R :			
	1900 ml de haies seront conservés sur un total de 2100 ml. Les linéaires bocagers supprimés sont constitués d'arbres jeunes.		objectif d'amélioration du réseau de haies préservées > à quantifier au stade du dossier de réalisation			
	Haies bocagères		L'évitement de l'implantation des réseaux enterrés en bord de haie sera recherché.	Maintenue		
			Les arbres coupés seront déposés dans les prairies humides.	Maintenue		
			Mesures C et A :			
			Plantation de 500 ml de haies bocagères et renforcement de 200 ml de haie bocagère (2 strates : arborée et arbustive).	Maintenue		
			Interdiction d'implanter des espèces invasives et limiter l'implantation d'espèces allergènes.	Maintenue		
			Mesures E :			
	Bosquet		L'ensemble du bosquet est conservé.	Maintenue		
			Recul de 3 mètres sera en domaine public et non imperméabilisé, non décaissé et sans terrassement le long de la frange nord.	Maintenue		
En phase travaux, les arbres et les haies conservés seront protégés physiquement.		Maintenue				
Mesures R :						
L'évitement de l'implantation des réseaux enterrés en bord de haie sera recherché.		Maintenue				
<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>						
Réduction des impacts sur les plaines de culture céréalières					Idem	

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	

Extrait du projet initial – source : étude d'impact p.23



Percement prévu dans le projet initial



Projet modificatif



Accès à créer depuis le lotissement



THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A)	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Faune	insectes	Phase d'exploitation : Suppression des arbres abritant des Grands capricornes. Phase travaux : Dégradation des arbres à Grands capricornes par les engins de chantiers.	Mesures E :	-	Absentes		
			Pendant les travaux, les arbres abritant des Grands capricornes seront protégés via de la rubalise mise à distance d'environ 1 mètre du tronc des arbres.	maintenue			
			Conservation de tous les arbres à Grands capricornes. Si abattage nécessaire pour sécurité des personnes (chute), un dossier de demande de dérogation sera déposé.	maintenue			
			Mesures A :	Maintenue			
			Mise en place d'hôtels à insectes	Maintenue			
		Plan de gestion des prairies humides favorable à la biodiversité dont les insectes	Maintenue				
	reptiles	Phase d'exploitation : Suppression du pierrier	Mesures E : Maintien du pierrier	Maintenue	Absentes		
	amphibiens	Phase d'exploitation : Imperméabilisation. Suppression du fossé en eau au sud. Risque de pollution de l'eau du fossé par les eaux pluviales de la ZAC.	Mesures E : Fossé en eau en dehors du périmètre opérationnel de la ZAC conservé. Traitement qualitatif des eaux pluviales de la ZAC avant rejet dans le milieu naturel.	Maintenues	Absentes		
	mammifères	Phase d'exploitation : Impact des combles de la longère nord-ouest Impact des habitats de chasse des Chiroptères Impact des corridors écologiques des Chiroptères. Phase de travaux : Dérangement des espèces par le bruit et la lumière. Impact partielle voire suppression totale de leur habitat.	Mesures E :		Absentes	Renforcement de la qualité et de la quantité d'habitats pour les Chiroptères.	
			Conservation des combles de la longère nord-ouest en entrée de ville.	Longère sortie du projet			
			Conservation des linéaires de haies les plus attractives pour les Chiroptères en chasse (haies à plusieurs strates).	Maintenue			
			Traitement adapté de l'éclairage public devant la longère nord-ouest en entrée de ville : étudier en phase réalisation de la ZAC.	Maintenue			
			Absence d'éclairage public dans et à proximité des chemins creux constituant les corridors écologiques principaux. De même le long des haies bocagères.	Maintenue			
Mesures A :							
Aménagement des combles pour y favoriser la reproduction des Chiroptères.	Maintenue						
	Renforcement et plantation de haies bocagères à plusieurs strates végétales.	Maintenue					
	Étude de création d'un hôtel à Chiroptères dans la zone humide, en phase réalisation	Maintenue					
	Diminution de la vitesse de la RD125 : moins de risques d'impact avec la faune	Maintenue					
					Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif		
					Idem	Idem	

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A)	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Trame verte et bleue / trame noire	Trame verte et bleue	Phase d'exploitation :	Mesures E :		absentes	Développement et renforcement de haies contribuant à la trame verte locale.	
		Suppression de la zone humide	Conservation des prairies humides	Maintenue			
		Suppression du chemin creux ouest et haies associées	Conservation des chemins creux et des haies contribuant à la trame verte locale.	Maintenue			
		Suppression du chemin creux central et haies associées	Conservation des haies constituant les corridors écologiques internes au site.	Maintenue			
		Suppression des autres haies participant à la trame verte locale.	Mesures A : Plantation de 500 ml de haies bocagères et renforcement de 200 ml de haie bocagère (2 strates : arborée et arbustive).	Actualisée suite à l'exclusion de la zone nord : la haie de 170 ml ne sera pas supprimée, 90 ml de haie ne seront pas renforcés. Conservation de la mesure de plantation de 500 ml de haies et renforcement des haies bocagères (environ 300 ml en partie sud) Création d'une voie d'accès depuis l'accès en attente du lotissement à travers la haie avec évitement des deux arbres à grand capricorne, pouvant nécessiter l'abattage de quelques arbres (impact identique au projet initial considérant le percement prévu dans la haie au sud). Compensation des arbres abattus par renforcement des haies.			
		Diminution de la vitesse de la RD125	Maintenue		Diminution de l'effet barrière de la RD 125		
	Trame noire	Phase d'exploitation :	Mesures E :		absentes	Développement et renforcement de haies contribuant à la trame noire locale.	
		Suppression des cheminements et haies participant au déplacement de la faune nocturne.	Conservation des chemins creux et haies constituant les corridors écologiques de la faune nocturne	Maintenue			
			Pas d'éclairage artificiel public en limite des corridors écologiques de la faune nocturne.	Maintenue			
		Perturbation des axes de déplacement de la faune nocturne via l'éclairage public.	Application de la Charte « Chantier Vert » de l'ADEME.	Maintenue			
Mesures R :			Maintenue				
	Réflexion spécifique en phase réalisation de la ZAC pour l'éclairage public dans les zones à enjeu pour la faune (longère, parking, haies).	Maintenue					
	Extinction de l'éclairage public de 22 h à 6 h.	Maintenue					
					Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif		
					idem	Idem	

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	



THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Réseaux et gestion des eaux pluviales		Phases travaux et d'exploitation : Cf. Synthèse de la partie « Incidences et mesures sur le milieu physique » - « Contexte hydrologique »	ERC et A : Cf. Synthèse de la partie « Incidences et mesures sur le milieu physique » - « Contexte hydrologique ». Modalités précisées en phase réalisation de la ZAC en lien avec le dossier de déclaration loi sur l'eau.	Maintenue	Absentes		
Réseaux et gestion des eaux usées		Phase d'exploitation : Augmentation de la quantité d'eaux usées envoyée dans le réseau et à la station d'épuration : 862 équivalents-habitants estimés	Mesures ERC et A : Création d'un réseau séparatif avec raccordement sur le réseau public existant. Hors projet : Traitement qualitatif des rejets d'eaux usées dans la station d'épuration de Montfort-sur-Meu 3 (marge suffisante de 5 800 équivalents-habitants en 2016). Modalités précisées en phase réalisation de la ZAC.	maintenue	Absentes		
Réseaux et alimentation en eau potable		Phase d'exploitation : Augmentation (79 339 m³/an estimés) de la demande en eau potable sur le secteur. Poteau incendie non conforme à proximité du site.	Mesures ER et A : Sur le site, création d'un réseau d'alimentation en eau potable raccordé au réseau existant. Alimentation en eau potable envisagée via une importation (continuité du système actuel). Installation de poteaux incendie sur le site d'études. Installation de réserves incendie souterraines (sauf si évolution technique future révélant qu'elles ne sont pas nécessaires). Modalités précisées en phase réalisation de la ZAC.	maintenues Mesures d'économie d'eau potable à préciser en phase réalisation de la ZAC	Absentes		
Autres réseaux (électricité et éclairage public, gaz, téléphonie...)		Phases travaux et d'exploitation : Réseaux adaptés pour assurer l'alimentation de 359 logements et candélabres pour l'éclairage public.	Mesures ER et A : Respect des mesures de sécurité pour les raccordements, notamment durant le chantier. Sur le site, création d'un réseau basse tension, d'un réseau de télécommunication compatible avec la fibre optique en souterrain et, installation éclairage public en LED. Les réseaux aériens (HTA, BT et télécommunications) seront effacés et mis en souterrain. Hors site, un raccordement aux réseaux existants est prévu, notamment avec un prolongement du réseau de gaz. Modalités précisées en phase réalisation de la ZAC en suivant les préconisations des divers gestionnaires des réseaux.	Maintenue Opportunité du raccordement au gaz à établir en phase réalisation de la ZAC considérant la RE2020	Absentes		
Mobilité et infrastructures		Phase travaux : Trafic routier et usage des transports dans le cadre du chantier. Phase d'exploitation : Incidence moyenne : 1500 véh./j supplémentaires sur le réseau viaire, dont 2/3 emprunteront la RD62 (route de la Nouaye). Incidence forte : besoin de 650 places de stationnement.	Mesures E : Modification du phasage du carrefour à feux Boulevard Jacques Cartier / Avenue de la Duchesse Anne afin de le fluidifier aux heures de pointe. Mesures R et A : Mise en place de plateaux sur la RD125 au droit des accès à la ZAC afin de limiter la vitesse à 50 km/h puis à 30 km/h. Réaménagement de la RD62 route de la Nouaye pour permettre le croisement de tous les véhicules en sécurité. Création d'un maillage piétons lié au réseau existant permettant de favoriser les déplacements doux. Création de 198 places de stationnement sur l'espace public + 2 places de stationnement par logements (groupés pour le béguinage).	Modalités d'aménagement des intersections avec la RD125 à établir en phase réalisation de la ZAC. Modification du parcours des cars scolaires pour éviter l'emprunt de la route de Nouaye - abandon du projet d'élargissement. . création de places de stationnements dans l'espace public en proportion de la réduction du programme de logements.	Absentes		
					<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>		
					absentes	la réduction de l'emprise conduit à réduire l'artificialisation des sols et les amenées de réseaux.	

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Energie		Phase d'exploitation : Consommation énergétique attendue de la ZAC de 2 766 MWh/an pour le scénario RT2012 et 2 216 MWh/an pour le scénario passif	Mesures ER et A :		L'ensemble de la consommation énergétique ne peut pas être couverte par l'implantation d'énergie renouvelable sur le site : nécessité d'installer 33 017 m <sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques ou planter 22 à 40 ha de forêt pour compenser la consommation d'énergie et les émissions de GES de l'ensemble de la ZAC.		
			Extinction nocturne de la ZAC et éclairage public LED.	maintenue			
			Obligation d'utiliser des matériaux biosourcés et à faible énergie gris pour toutes les constructions : niveau 1 du label bâtiment biosourcé.	objectif à actualiser selon la réglementation en vigueur, à chaque tranche. Pas d'obligation d'obtention du label à cause du surcoût pour les pétitionnaires.			
			Incitation aux déplacements pauvres en carbone : création d'un maillage piétons-cycles connecté à l'existant.	maintenue			
			Incitation au télétravail : possibilité d'installer la fibre optique.	maintenue			
			Implantation des bâtis favorisant les économies d'énergies : orientation sud/sud-est pour une majorité de lots, mitoyenneté pour certains lots.	maintenue			
			Obligation de réaliser les logements collectifs, le bégainage et les maisons intermédiaires avec un niveau RT2012-20 % à minima : sera précisé en phase réalisation, pour partie de la ZAC et réadapté à la réglementaire en vigueur au moment des constructions.	maintenue			
			Un travail sur le choix des revêtements (enrobé limité – stationnement pavés joints, albédo, perméabilité) et les aménagements (plantations, eau) a été engagé.	maintenue			
			Mesures C :	maintenue			
			Obligation du recours aux énergies renouvelables aux bâtiments de logements collectifs soumis à la RT 2012. Il ne sera pas imposé de contrainte supplémentaire à la réglementation thermique pour les maisons individuelles (recours à une EnR déjà imposée).	maintenue			
Étudier la faisabilité d'une compensation des émissions issues des habitations via la plantation d'arbres sur 15 ha en phase réalisation de la ZAC.	Autres mesures de compensation à étudier						
Modalités précisées en phase réalisation de la ZAC et lors de la construction des bâtis.	maintenue						
Déchets		Phases travaux et d'exploitation : Augmentation de la production de déchets (environ 335 163 kg de déchets par an durant exploitation du projet), possibilité de dépôt sauvage et de tri mal réalisé.	Mesures R et A :	Mesures maintenues + Développement du compostage	Le projet ne peut à lui seul régler la problématique liée aux déchets (démarche d'évitement étant une démarche sociétale et individuelle liée aux choix de commercialisation et de consommation).		
			Respect de la charte « Chantier Vert » de l'ADEME. Application du tri sélectif en phases travaux et d'exploitation du projet. Communication sur le tri sélectif, les techniques de réduction des déchets verts (composteurs et lombricomposteurs autorisés dans lotissement) via la présente étude d'impact et dans les actes de vente et/ou de location (mémo tri à mettre en annexe des actes juridiques). Mesures C : Hors projet, traitement des déchets (recyclage, brûlage,...) par le centre de tri du SMICTOM Centre Ouest.				
					<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>		
					idem	la réduction de l'emprise conduit à réduire l'artificialisation des sols et à conserver les sols stockant en carbone.	

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Démographie et logements		Phase travaux : Possible augmentation provisoire de la population voire de la demande en logements. Phase d'exploitation : Incidence positive répondant à un besoin en logements (lien avec augmentation de la population).	<u>Mesures ER et A :</u> Création de 359 logements : 862 habitants supplémentaires attendus. Densité d'environ 25,4 logements/ha sur une surface opérationnelle constructible de 14,1 ha. Répartition de typologie de logements pour favoriser mixité sociale et répondre aux particularités de la commune (béguinage pour séniors).	Réduction du périmètre de 21,6 ha à 15,4 ha - programme prévisionnel de 330 logements soit 30 logements/ha > soit 793 habitants Développement de différentes typologies d'habitats notamment pour faciliter l'installation des jeunes ménages.	Absent		
Activité économique et emploi		<u>Phase travaux :</u> Création d'emploi temporairement. Apports de nouveaux consommateurs pour les commerces locaux (provisoire) <u>Phase d'exploitation :</u> Répercussions économiques pour économie locale (nouveaux consommateurs, population active). Possible création d'emploi au niveau local, si le projet d'agriculture au niveau du verger, la création du point relais en circuit court et de la mise en place de l'espace de coworking rural envisagé au niveau de la ZAC se réalise. La phase réalisation de la ZAC permettra d'arbitrer sur ce point. La ZAC pourra être desservi par la fibre, cela permettra aux futurs habitants de développer une activité à domicile (ex : télétravail,...).	Incidence positive ne nécessitant pas de mesure	maintenue	Absent		
Activité agricole		Phases travaux et d'exploitation : Disparition de 16,59 de surface agricole utile (cultures et prairies) sur le site.	<u>Mesures ER et A :</u> Maintien de certaines terres agricoles et d'un projet visant à maintenir une activité agricole au niveau du site sont à l'étude : • Le verger existant sera maintenu et sera prolongé vers le sud, permettant de préserver davantage de terres agricoles ; • Un point relais privilégiant la vente de produits agricoles en circuit court dans la longère en entrée de ville est en réflexion. Cet élément sera précisé en phase réalisation de la ZAC. Projet situé en continuité de l'existant (zone urbanisée) pour éviter mitage. <u>Mesures C :</u> Convention entre l'agriculteur exploitant et la commune pour compensation. Étude de compensation agricole préalable collective en cours de réalisation par la Chambre de l'Agriculture. Précisions en phase réalisation de la ZAC.	La réduction du périmètre de l'opération permet de maintenir l'activité agricole sur les plaines céréalières au nord de la RD125. Le projet conserve le maintien du verger pour des activités en lien avec la culture vivrières, en gestion publique ou associative.	Indéterminées à ce stade de l'étude. Cf. Phase réalisation de la ZAC		
Équipements publics et services		<u>Phase travaux :</u> Découpage des travaux en plusieurs phases réduit impact potentiel de saturation. <u>Phase d'exploitation :</u> 359 habitants supplémentaires (correction : 792 habitants)	<u>Mesures ER et A :</u> Phasage du projet en plusieurs tranches de travaux permettant d'anticiper l'évolution du secteur et son besoin en équipements publics et services. Création de 2 places par logements et 198 places de stationnement sur l'espace public. <i>Hors projet : étude de faisabilité en cours pour augmenter la capacité des deux groupes scolaires publics (maternelle et primaire).</i>	Maintien du projet de développer des services de proximité dans la longère.	Absent		

Actualisation des impacts résiduels  
après mesures - projet modificatif

idem

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	

THÉMATIQUE	Niveau d'incidence avant mesures	Incidences avant mesures	Projet initial	Projet modificatif	Rappel des impacts résiduels après mesures - version initiale		
			Mesures d'évitement (E°, de réduction (R) et de compensation © et d'accompagnement (A) - projet initial	Mesures ERCA	Négatives	Positives	Niveau d'incidence après mesures
Santé publique : environnement sonore		<p><u>Phases travaux et d'exploitation :</u> Nuisances sonores classiques liées à un chantier et à une zone d'habitation (augmentation du trafic routier). Exposition de certains logements créés et existants à des nuisances sonores notables liées à la voie ferrée et la RD 125.</p>	<p><u>Mesures ER :</u> Application de la charte « Chantier vert » de l'ADEME permettant de limiter voire supprimer les nuisances sonores à certaines heures. Limiter le bruit, en organisant au mieux la réalisation du chantier, en choisissant le matériel le moins bruyant. Tous les engins devront être homologués et respecter les règlements en vigueur en matière de bruit émis par les matériels et engins de chantier. Marge de recul inconstructible de 40 m depuis la voie ferrée. Réalisation de merlons paysagers d'une hauteur de 3 m le long de la voie ferrée. Orientation adaptée des extérieurs (terrasses, balcons, jardins) pour les lots le long de la RD 125 : extérieurs des lots collectifs orientés est/ouest, extérieurs des lots individuels à l'opposée à la RD 25. Limitation de vitesse à 30 km/h sur la RD125 au niveau de la ZAC et en direction du centre-ville et 20 km/h au niveau de l'accès sud-est depuis le boulevard Judicaël. <u>Mesures C :</u> Isolement acoustique minimal DnTA,Tr (déterminé par l'arrêté) à respecter pour les nouvelles habitations créées dans la bande de 250 m depuis la voie ferrée. Majorer la valeur d'isolement sur les façades des immeubles et logements individuels nouvellement créés dans la cadre de la ZAC et donnant sur la RD 125 : valeur préconisée DnTA,Tr = 35 dB minimum.</p>	<p>Réduction du périmètre de 21,6 ha à 15,4 ha, excluant la partie au contact de la voie ferrée - programme prévisionnel de 330 logements soit 30 logements/ha &gt; soit 793 habitants <b>Développement de différentes typologies d'habitats notamment pour faciliter l'installation des jeunes ménages.</b></p>	Absentes	Gain acoustique sur les secteurs de nuisances sonores notables : réduction du volume sonore global (malgré l'augmentation du trafic routier)	
Santé publique : environnement lumineux		<p><u>Phase travaux :</u> Incidence potentielle : travaux de nuit.</p> <p><u>Phase d'exploitation :</u> Incidence possible : éclairage artificiel existant et mise en place par le projet.</p>	<p><u>Mesures ER et A :</u> Interdiction de réaliser des travaux de nuit nécessitant un éclairage et extension des feux du chantier durant la nuit (sauf si nécessité). Aucune lumière bleue ou blanche ne sera utilisée pour les éclairages publics de la ZAC. Extinction nocturne de la ZAC. Préconisation que les éclairages privés en extérieur se déclenchent par détecteur de mouvement. Étude de luminosité menée en phase réalisation de la ZAC (emplacement des sources lumineuses, intensité et couleur des éclairages, LED,...).</p>	maintenue	La politique d'éclairage dépend de la volonté communale en place et, de choix individuels, indépendant du maître d'ouvrage du projet		

Santé publique : nuisances olfactives		<p><u>Phase des travaux :</u> Incidence potentielle non notable : Engins et des techniques utilisées sur le site. Ces éléments seront précisés en phase réalisation de la ZAC.</p> <p><u>Phase d'exploitation :</u> Projet hors zones susceptibles de générer des nuisances olfactives. Risque de nuisances liées allergies dues aux pollens (vigilance élevée).</p>	<p>Mesures ER : Éviter autant que possible l'implantation d'espèces végétales allergènes en lien avec la liste du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).</p>	maintenue	Le choix d'implanter des espèces allergènes est individuel.			
Santé publique : qualité de l'air		<p><u>Phase travaux :</u> Rejets de gaz à effet de serre pour le transport des matériaux et professionnels, l'utilisation des engins et l'activité de chantier sur site.</p> <p><u>Phase et d'exploitation :</u> Rejets de gaz à effet de serre par les 1 500 véhicules/jour supplémentaires sur le réseau et les 359 logements. Émission d'environ 25,68 téqCO2/an pour l'ensemble des habitants de la ZAC.</p>	<p>Mesures ER et A : Changement de l'activité humaine sur le site, émettant en principe moins de gaz à effet de serre (habitat au lieu d'agriculture). Le scénario de référence au gaz émettrait 410 t de CO2/an pour un niveau RT2012 contre 290 t de CO2/an pour un niveau passif pour l'ensemble des logements du quartier et l'hostellerie selon les hypothèses (étude H3C). Réalisation des travaux en plusieurs tranches pour fractionner l'impact (capacité de résilience de l'environnement face aux émissions de gaz à effet de serre).</p> <p>Cf. mesures ENERGIE / CLIMAT / Trame Verte et Bleue</p>		L'usage de véhicules polluants demeurera mais sera limitée grâce aux transports en commun à proximité du projet. L'ensemble de la consommation d'énergie n'est pas couvert par l'installation d'énergies renouvelables			
<b>Actualisation des impacts résiduels après mesures - projet modificatif</b>						idem	suppression des incidences liées à la proximité de la voie ferrée	

incidence positive	
absence d'incidence	
incidence négative faible	
incidence négative moyenne	
incidence négative forte	