COMMUNE DE MONTGERMONT

Secteurs Fougerolle (Tuel et Petit Marais) et Bégassière

Kiosque sur les schémas d'intention

Objet de la réunion	Kiosque sur les schémas d'intention
Lieu	Commune de Montgermont – Place du marché
Date et heure de la réunion	Jeudi 27 février 2025 – 16h30 – 19h30

OBJET DU KIOSQUE

Dans le cadre d'une nouvelle opération d'aménagement urbain, l'équipe municipale de Montgermont a souhaité associer les habitants le plus en amont possible des réflexions, dès la phase de diagnostic et jusqu'à l'élaboration du plan-guide.

A cet effet, à la suite de la réunion « diagnostic d'usages » de décembre 2023 et de l'atelier de concertation de juin 2024, un kiosque a été organisé le jeudi 27 février 2025 en lien avec la tenue du marché afin de présenter l'évolution des schémas d'intention établis dans le cadre de l'étude urbaine.

Plus d'une cinquantaine de personnes ont pris part à ce temps, et les objectifs de cette rencontre ont donc été de :

1/ Réaffirmer et rappeler les ambitions portées à travers cette étude urbaine ;

2/ Présenter les schémas d'intention, leurs évolutions et les raisons associées depuis le dernier atelier de concertation ;

3/ Échanger et apporter des éléments de réponses aux attentes, craintes et questionnements ;

4/ Recueillir les contributions des participant.e.s présent.e.s.

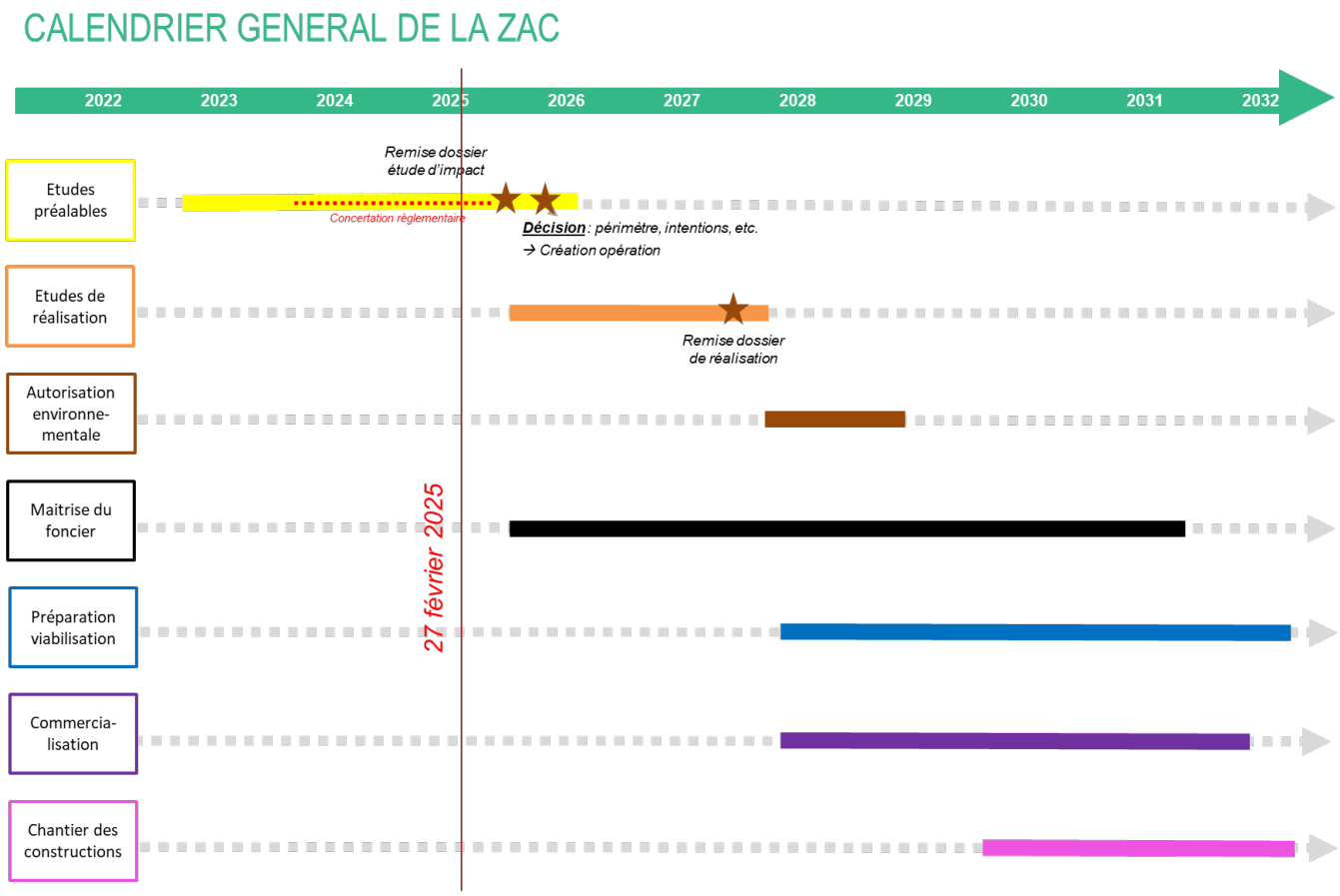
RESTITUTION DES CONTRIBUTIONS

1- Remarques générales

Quelques participant.e.s ont réinterrogé, comme lors de la réunion du 2 décembre 2023, les raisons pour lesquelles la commune devait accueillir de nouveaux habitants et pourquoi dans de telles proportions. Tout comme lors de cette première réunion, il a été rappelé, d'une part, la volonté de la municipalité de répondre aux enjeux liés au renouvellement de la

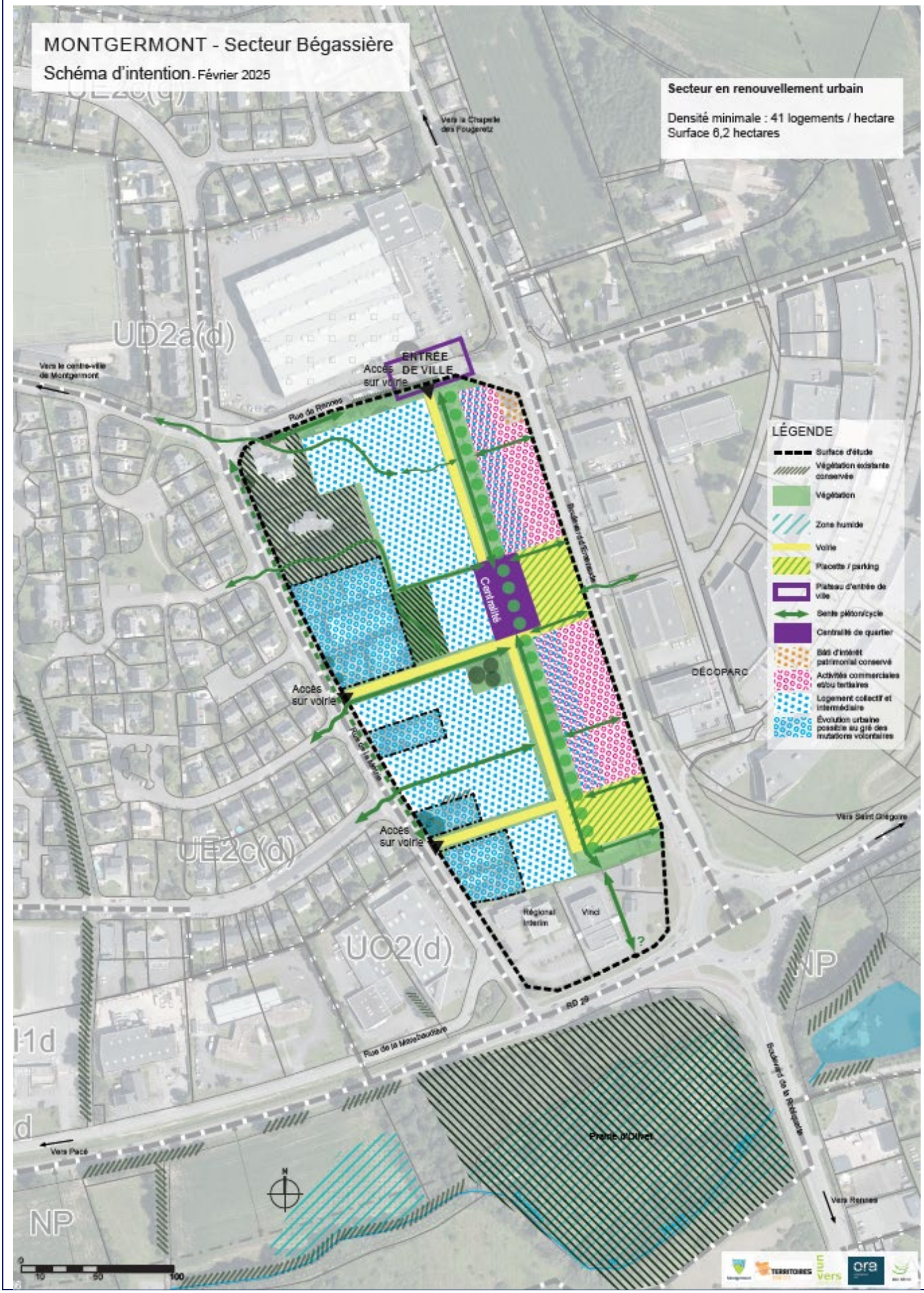
population et d'autres part, son souhait de maintenir les services, écoles et associations qui font la vie de la commune et participent du bien vivre ensemble. Il a également été rappelé la forte demande en logements sur la ville actuellement non pourvue. Enfin, cette volonté et ce contexte sont sous-tendus par les objectifs fixés au Plan Local de l'Habitat (PLH) en matière de production de logements. En ce sens, il a également été rappelé comment le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) retraduit à son échelle des orientations prises à des échelles supra (notamment dans le cas du Pays de Rennes). « *Ainsi, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes, constitue le document de planification et d'urbanisme du territoire dans une perspective de long terme. Y sont définies les grandes orientations d'aménagement pour les années à venir. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles et assure la cohérence des documents différents intercommunaux tels que les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou encore les plans de déplacements urbains (PDU). C'est ainsi à l'échelle du SCoT que le nombre d'hectares urbanisables est défini pour chaque commune et c'est également à cette échelle, au travers du PLH, qu'est arrêté le nombre de logements à produire. Les orientations sont ensuite retraduites via les PLUi (ou PLU pour les communes n'ayant pas transféré cette compétence à l'échelle intercommunale) qui définissent les projets urbains à l'échelle de la (ou des) commune(s).* » (Extrait du compte-rendu de la réunion « diagnostic d'usage » du 2 décembre 2023).

Le calendrier global de la démarche, déjà présenté lors de l'atelier de concertation du 18 juin 2024, a été à nouveau interrogé et présenté à nouveau. Il a été re-précisé qu'à ce stade, la concertation porte sur le périmètre et les intentions générales. Ce sont bien ces éléments qui feront l'objet du dossier de création de ZAC et qui seront soumis à l'enquête du public. La démarche n'en est toujours ainsi qu'au stade des études préalables.



Quelques participant.e.s ont regretté que des éléments plus concrets ne soient pas soumis à la concertation et que cette dernière reste limitée à un échange sur les périmètres et les intentions. En l'état, sans avoir d'éléments plus précis (tels que le nombre de logements prévus sur les sites, la densité ou les formes urbaines), une participante indique ainsi ne pas pouvoir faire part d'observations, le projet n'étant pas suffisamment appréhendable en l'état pour elle. Il a été rappelé que la démarche n'en est qu'à l'étape des études préalables et qu'il n'est donc pas en l'état possible de fournir ces éléments. La densité n'est pas actée et le travail sur la densité doit se faire dans les mois à venir. Néanmoins, la densité connue au PLH, et qui servira de base de référence, est de 35 logements/ hectares en extension et 41 logements/hectares en renouvellement urbain. Il a été également rappelé que la volonté de la municipalité était de concerter le plus possible en amont afin de vraiment associer la population tout au long de la démarche, en lien avec le souhait des Montgermontais, et ce, même si cette phase des études préalables, pouvait s'avérer encore peu concrète.

2- Secteur Bégassière



- **<u>Périmètre et grandes orientations sur la Bégassière :</u>**

Quelques participant.e.s au kiosque ont exprimé leur désaccord avec le périmètre et les grandes orientations proposées car ils et elles n'en comprennent et n'en voit pas l'intérêt. Ils et elles jugent ainsi préférable de remplir les dents creuses avant toute chose plutôt que de venir en extension ou en renouvellement urbain à proximité immédiate de logements déjà existants.

> ***Réponse apportée*** *: l'étude urbaine en cours en vue de la création future d'une ZAC n'est pas en contradiction avec un travail de densification des dents creuses, les deux démarches ne sont pas excluantes l'une de l'autre. Néanmoins, se concentrer uniquement sur les dents creuses ne permettrait pas d'avoir un projet urbain global, se ferait par à-coups et ne répondrait pas suffisamment au besoin en matière d'accueil. Concernant la proximité de riverains, il en existe également concernant les dents creuses. Enfin, concernant l'extension, cette dernière se limitera au secteur Tuel, Petit Marais ayant été retiré du périmètre de l'étude urbaine.*

S'agissant du périmètre proposé pour le secteur Bégassière, des participant.e.s se sont interrogés d'une part sur les raisons pour lesquelles le projet de l'angle sud n'apparaissait pas et d'autre part sur l'origine du maintien des deux maisons au nord-ouest alors que celles situées rue de la Métrie avaient vocation à termes à disparaitre.

> ***Réponse apportée*** *: Concernant le projet de l'angle sud-est, il n'apparait pas car le permis de construire a d'ores-et-déjà été accordé. Ce projet est considéré comme un coup parti au regard du projet d'aménagement d'ensemble. Pour ce qui est du maintien des deux maisons au nord-ouest, le souhait est de permettre un épannelage progressif permettant une meilleure articulation avec le tissu urbains environnant (enjeu de transition) et pour maintenir cet angle en accroche avec le centre bourg. À plus long terme, si l'opportunité se présente, les jardins attenants pourraient être valorisés pour créer un espace public de type parc communal.*

Le secteur ouest du périmètre proposé sur Bégassière a également été questionné. Des personnes ont ainsi proposé le fait que le périmètre puisse y être réduit, en écartant toute la frange ouest du projet. En effet, comme l'a évoqué un participant, cela serait plus facile d'imaginer un projet sans qu'il y ait trop d'aléa sur le devenir des maisons individuelles : faire un projet sans maitriser l'avenir d'un terrain lui semble compliqué et rajouter une contrainte sur ce secteur. Un périmètre réduit à l'Ouest du secteur permettrait ainsi d'éviter d'intégrer des secteurs soumis à de trop fortes incertitudes foncières. Cette proposition et remarques viennent en écho aux propos d'habitants des maisons individuelles qui s'opposent fermement à la réalisation d'un projet urbain sur la Bégassière car ils et elles s'inquiètent notamment de la proximité immédiate de logements collectifs intermédiaires à proximité de leurs maisons et de la hauteur de ces futurs logements.

> **Réponse apportée :** *la proposition de réduction du périmètre pourra être étudiée, mais l'idée est de garantir la cohérence globale du projet et de ne pas générer des discontinuités qui compliqueraient son insertion dans le tissu urbain. Ainsi, une attention particulière sera portée à l'épannelage. De plus, les volumes bâtis seront moins hauts sur la frange ouest.*

Les emprises foncières dessinées pour figurer les grandes orientations du projet dans le périmètre envisagé restent incomprises par certains participant.e.s qui ont confondu emprises foncières et emprises des bâtiments. Certain.e.s ont ainsi pu avoir l'impression qu'aucune végétalisation ne serait prévue dans le cadre des emprises foncières proposées.

> ***Réponse apportée*** *: Les pointillés bleus sont des emprises foncières et non des emprises de bâtiments. Tout ne sera donc pas urbanisé uniformément : il y aura des espaces végétalisés, des cheminements, etc. Il n'est pas possible à ce jour de montrer de schémas plus précis car nous en sommes au stade d'études préalables, étape qui ne permet pas d'aller à ce niveau de détails.*

Des demandes ont été formulées concernant les hauteurs des bâtiments envisagés et le nombre de logements, considérés comme des informations essentielles pour permettre aux habitant.e.s de se prononcer. La question a également été posée de savoir si la densité prévue dépasserait celle fixée par le PLH.

> ***Réponse apportée :*** *à ce stade, il n'est pas possible de préciser les hauteurs exactes des bâtiments. Toutefois, il est envisagé d'y réaliser principalement du logement collectif intermédiaire, notamment sur les secteurs aujourd'hui occupés par des garages.* La densité minimum sera celle du PLH. Les études dans les mois à venir permettront d'étudier la cohérence des orientations.

Enfin, une personne a trouvé cela surprenant que le bâtiment Assiette Bretonne soit conservé car elle le trouve "*peu esthétique*".

- **<u>Commerces :</u>**

Plusieurs participant.e.s ont exprimé des interrogations concernant le devenir des commerces existants dans le cadre du futur projet. Ils et elles souhaitent savoir si ces commerces seront maintenus et quels types de nouveaux commerces pourraient être

implantés. L'enjeu d'une bonne articulation avec les commerces situés de l'autre côté du boulevard de l'Émeraude a également été soulevé.

> ***Réponse apportée :*** *une étude spécifique sur les services et commerces de la Bégassière est actuellement en cours. Elle permet de rencontrer les commerçant.e.s pour connaître leur souhait de rester ou de partir et identifier leurs besoins. L'objectif est de les intégrer au mieux dans le projet ou, si nécessaire, de les accompagner dans la recherche d'un autre emplacement adapté. L'articulation avec les commerces du boulevard de l'Émeraude fait bien partie des réflexions globales du projet.*

Une personne s'est étonnée que seuls les locataires exploitants aient été rencontrés dans le cadre de cette étude, et non les propriétaires des murs commerciaux, citant notamment l'exemple de Lambert Créations.

> ***Réponse apportée :*** *l'étude porte d'abord sur les besoins et projets des exploitants, mais la prise en compte des propriétaires est également prise en considération dans le cadre des mutations envisagées sur le secteur.*

Plusieurs craintes ont été exprimées concernant l'accessibilité des commerces du futur projet, notamment si ceux implantés en front de rue ne disposent pas d'un accès direct depuis le boulevard de l'Émeraude. Des doutes ont également été formulés quant à l'attractivité des futurs commerces face à la concurrence de ceux de Grand Quartier. Ils et elles craignent que les gens ne s'arrêtent pas dans le nouveau secteur s'il manque de visibilité et d'accès faciles.

> ***Réponse apportée :*** *ces enjeux d'accessibilité, de visibilité et d'attractivité commerciale sont intégrés aux réflexions de l'étude urbaine et font l'objet d'une attention particulière dans la conception du projet.*

Enfin, un participant s'est interrogé sur le garage Peugeot, récemment racheté, et sur la manière dont le nouveau propriétaire se positionne dans le cadre du projet urbain.

> ***Réponse apportée :*** *le nouveau propriétaire du garage Peugeot fait partie des acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude en cours, afin d'échanger sur ses intentions et ses besoins éventuels en lien avec le projet.*

- **<u>Renouvellement et préemptions :</u>**

Des représentant.e.s des propriétaires de garages individuels se sont interrogé.e.s sur leur avenir dans le cadre du projet. Ils et elles souhaitent pouvoir bénéficier d'un autre secteur où installer leur garage, sur un terrain simple sans viabilisation particulière, hormis la gestion des eaux pluviales. Ils et elles estiment par ailleurs que les premières propositions de rachat des garages étaient très faibles et indiquent qu'ils et elles ne vendront pas « pour 10 000 € », se disant prêt.e.s à se regrouper en collectif si nécessaire. Ces garages servent aujourd'hui principalement au stockage (caravanes, cartons de déménagement, meubles, etc.).

> ***Réponse apportée :*** *la conservation des garages dans le cadre du projet urbain semble difficilement compatible avec les ambitions de renouvellement du secteur. Concernant la proposition de transfert sur un autre terrain, cela poserait des difficultés importantes : un échange ne serait envisageable qu'avec un terrain urbanisable au Plan Local d'Urbanisme (PLU), or il en reste peu sur la commune (il ne reste que Petit Marais qui a été exclu du périmètre de projet et Tuel est destiné à de l'extension urbaine). De plus, aujourd'hui, en lien avec la Loi Climat et Résilience, les fonciers identifiés comme urbanisables sont mobilisés prioritairement pour des projets répondant aux objectifs de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette) et donc en les destinant en priorité aux besoins en logements ou activités économiques. Ce type de projet de relocalisation de garages est donc peu compatible avec les orientations actuelles.*

Des propriétaires de maisons ont par ailleurs indiqué qu'ils et elles ne pouvaient pas vendre leur bien, affirmant que cela leur était interdit. Dans le même temps, ces mêmes personnes ont exprimé leurs craintes face à une possible expropriation.

> ***Réponse apportée :*** *il n'y a aucun projet d'expropriation dans le cadre de l'étude en cours. Les propriétaires peuvent vendre leur bien à tout moment, mais les maisons concernées se trouvent en zones de préemption. Cela signifie que la collectivité peut exercer son droit de préemption pour acquérir un bien mis en vente. C'est ce qui s'est passé récemment, Rennes Métropole s'étant positionnée, mais le prix proposé n'ayant pas convenu aux propriétaires, la vente n'a pas été conclue. Dans le cadre d'une préemption, le prix proposé est basé sur la valeur vénale du bien à la date de la préemption, évaluée par un expert immobilier, la collectivité, ou après avis de la DGFiP, sur des critères objectifs (état du bien, localisation, prix du marché). Cette procédure vise à garantir un prix de rachat équitable et conforme à la réalité du marché. Actuellement, il y a déjà eu des accords qui ont été conclus en matière de vente.*

- **Circulation et stationnement :**

De nombreuses inquiétudes ont été exprimées concernant la circulation actuelle, jugée déjà très difficile autour du rond-point du Marais, du boulevard de l'Émeraude et de la D29. Les participant.e.s s'interrogent sur la gestion de l'augmentation du trafic induite par l'arrivée de nouveaux habitants sur la zone. Des questions ont également été posées sur l'évolution de l'offre de transports en commun pour accompagner ce développement. Ces remarques ont été accompagnées de propositions concrètes, parmi lesquelles :

- la nécessité de mettre en place des aménagements de régulation, comme des ralentisseurs, notamment sur la rue de la Métrie, déjà saturée avec les travaux en cours, ce qui laisse entrevoir les difficultés futures possibles ;
- la transformation du boulevard de l'Émeraude en 2x2 voies pour fluidifier le trafic, ainsi que l'installation de feux tricolores au niveau du rond-point du Marais, jugé dangereux ;
- le renforcement des alternatives à la voiture individuelle, avec une attention accrue aux transports en commun, aux pistes cyclables et aux cheminements doux ;
- la création d'un pôle de covoiturage pour favoriser les mobilités partagées.

Des craintes spécifiques ont également émergé concernant le stationnement des commerces et des futurs logements. A ce propos des participant.e.s trouvent ainsi que l'efficacité du parking relais situé en face du boulevard de l'Émeraude est à interroger. Celui-ci semble aujourd'hui sous-utilisé et ne pas jouer pleinement son rôle ;

Réponse apportée : *Le projet fera face à une contrainte forte : l'impossibilité de faire des parkings en sous-sols du fait des contraintes techniques (remontée de nappes). En conséquence, les stationnements seront prévus principalement en rez-de-chaussée ou en R+1. Ils pourront éventuellement se faire aussi sous forme de parkings silos. Un soin particulier sera apporté à leur intégration paysagère, notamment pour limiter l'impact visuel pour les riverains. Par ailleurs, ces parkings seront conçus de façon à pouvoir être transformés à l'avenir (par exemple en logements) si les besoins évoluent. Un bureau d'étude spécialisé dans les mobilités étudiera l'état initial des secteurs et aura un regard sur les impacts du futur projet. Concernant la circulation rue de la Métrie, la rue doit jouer à termes un rôle de desserte à destination des riverains. Il n'est pas prévu d'en faire un axe de transit plus large. Enfin, s'agissant de l'aménagement du rond-point du Marais, il y a une réflexion en cours de la part de la métropole. Mais ce sujet se situe en dehors du périmètre de la ZAC.*

- **Place de la végétation et cheminements :**

Des participantes ont souhaité connaitre quelle serait la place de la nature dans le futur projet. Une participante a notamment souhaité connaître la quantité d'espaces verts prévue et le degré de désimperméabilisation des sols qui sera mis en œuvre.

> ***Réponse apportée :*** *A ce stade il n'est pas possible de donner la quantité exacte d'espaces verts qui seront créés et le degré de désimperméabilisation qui sera opéré car le projet n'en est qu'au stade de la définition d'un périmètre et de grandes orientations. Néanmoins, il est rappelé que le projet s'inscrira en cohérence avec les enjeux en matière de sobriété foncière (en lien avec le zéro artificialisation Nette), de Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), d'adaptation au changement climatique et de prise en compte de la biodiversité (création d'espaces verts, création d'îlots de fraicheur, etc.).*

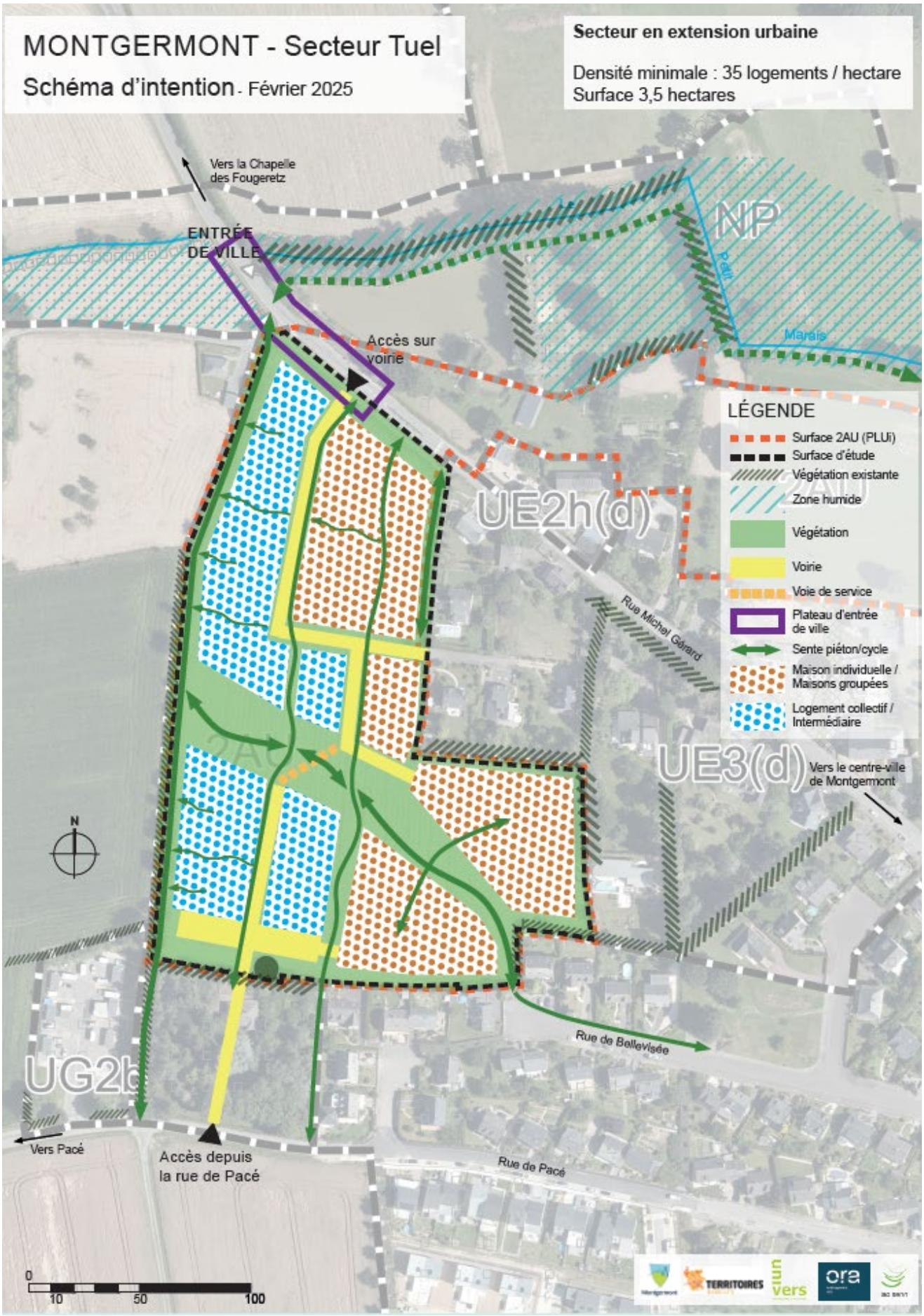
Par ailleurs, des doutes ont été exprimés par une participante quant à la pertinence de créer des cheminements piétons au sein du secteur de la Bégassière. Selon elle, ce n'est pas un lieu propice à la promenade et il lui semble difficile d'imaginer que cela puisse le devenir.

> ***Réponse apportée :*** *Ce n'est peut-être pas un lieu de promenade actuellement, mais cela peut le devenir. Le projet a aussi vocation à requalifier les espaces publics et en faire un lieu qui puisse être arpenté. C'est tout le travail notamment sur les cheminements, la végétalisation, etc. qui ont aussi vocation à améliorer le cadre de vie. Les cheminements prévus ont pour objectif non seulement de desservir le quartier mais aussi de favoriser les mobilités douces et de relier les espaces publics*

Enfin, la préservation du patrimoine végétal existant a été abordée, avec une interrogation sur le sort des arbres en place lors des phases de chantier.

> ***Réponse apportée*** *: Comme dans toute phase d'étude et de phase préparatoire avant travaux, un travail précis d'inventaire sera mené pour identifier l'état de santé des arbres présents, préserver autant que possible les arbres présents et limiter les impacts lors des travaux.*

3- Secteur « Tuel »



Concernant le secteur du Tuel, plusieurs personnes ont exprimé leur satisfaction vis-à-vis du projet, le jugeant pertinent et cohérent. Construire sur ce secteur semble pour certain·e·s être « *logique* » et « *la bonne option* », avec l'idée d'un urbanisme mêlant logements individuels à l'est et petits collectifs à l'ouest, ce qui apparaît adapté au contexte. Deux habitantes de Montgermont ont même salué le projet qui représente pour elles une opportunité d'accéder à la propriété en maison individuelle. La préservation de la coulée verte a également été perçue positivement.

À l'inverse, une personne a questionné la pertinence d'urbaniser le secteur du Tuel alors que de nombreuses dents creuses existent déjà sur Montgermont. Elle a ainsi proposé de revoir les règles d'urbanisation pour favoriser la densification de ces espaces interstitiels entre maisons individuelles.

> ***Réponses apportées :*** *Concernant les dents creuses, leur mobilisation reste une attention particulière (hors étude urbaine), mais ces terrains ne permettent pas de répondre seuls aux besoins en matière de logement.*

Pour autant, des inquiétudes ont été exprimées concernant la circulation et les flux à venir dans ce secteur, notamment sur l'allée des Fougères (jugée étroite, avec la crainte d'une augmentation du trafic) et la rue Michel Gérard (avec des craintes sur la hausse du trafic). La nécessité d'éviter du stationnement sauvage sur la partie conservée de l'allée des Fougères a aussi été soulignée. En ce sens, une personne a souhaité savoir si "l'allée des Fougères" sera conservée telle quelle ou si la voie sera modifiée. Elle a indiqué que cette rue est très étroite et craint en ce sens le passage de plusieurs voitures.

- ***Réponse apportée :*** *L'allée des Fougères deviendrait une voie douce, la desserte de l'allée des Fougères se ferait par le nouveau réseau viaire propre au secteur TUEL.*

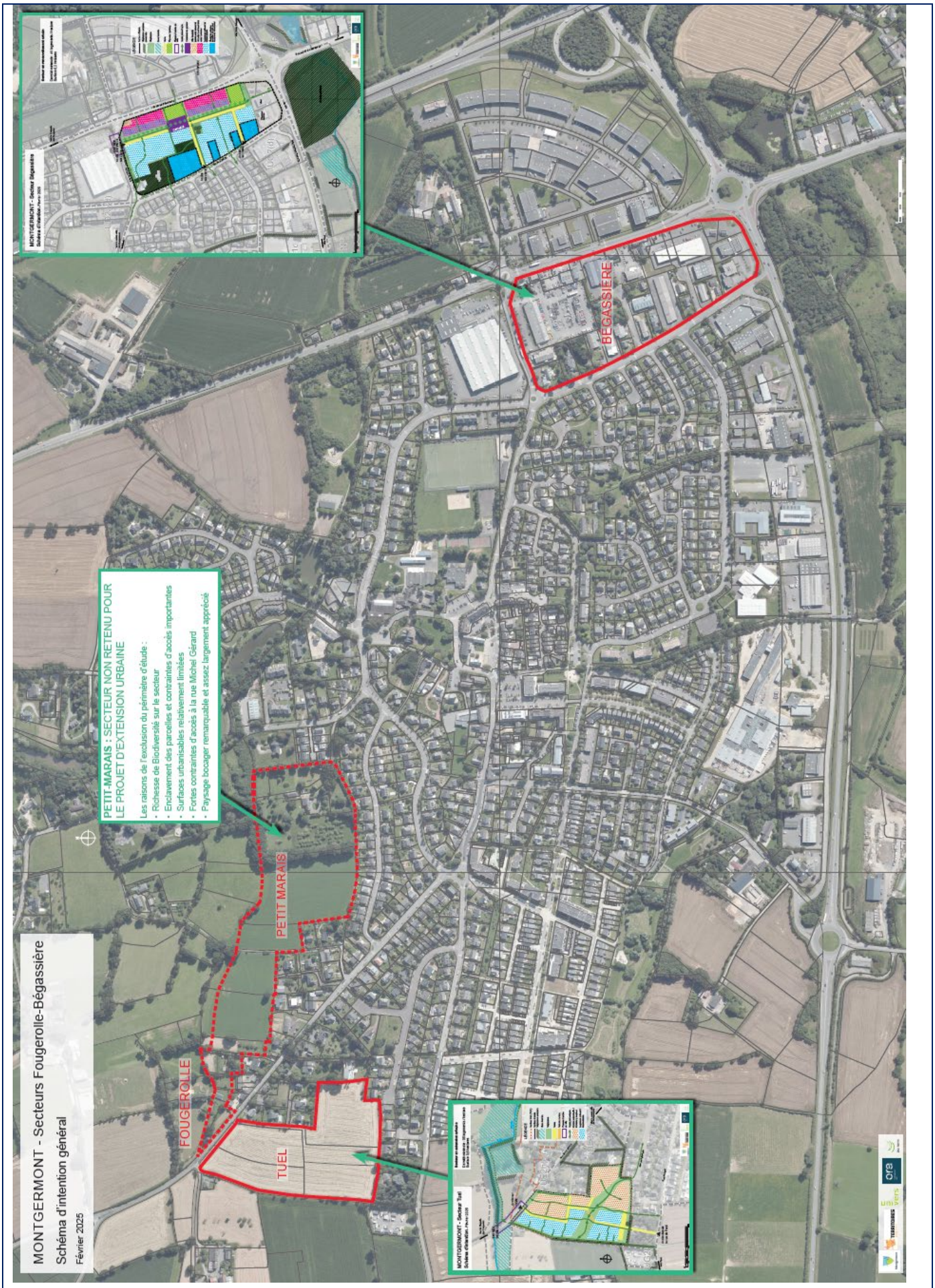
Le sujet du raccordement aux réseaux d'assainissement de l'allée des Fougères a également été évoqué, puisqu'il s'agit actuellement de réseaux autonomes. Les inondations en bas de la rue Michel Gérard dans le cadre des inondations de février 2025 ont aussi été mentionnées et constituent un sujet d'inquiétude.

- ***Réponse apportée :*** *Ces éléments vont être intégrés à la réflexion.*

Enfin, un couple de participant·e·s a exprimé sa déception concernant le maintien du terrain des gens du voyage, espérant initialement qu'il soit supprimé dans le cadre du projet.

- ***Réponse apportée :*** *Ce secteur est situé en dehors du périmètre d'étude. Néanmoins, la commune de Montgermont échange avec un prestataire de la métropole. En effet, le terrain des gens du voyage devrait évoluer en terrains familiaux*

4- Secteur « Petit marais »



Le secteur de Petit Marais a suscité beaucoup d'intérêt parmi les participant·e·s. tant du point de vue du projet en tant que tel que des rumeurs qui couraient sur ce dernier (absence de concertation des propriétaires, destruction de maisons pour accéder

aux terrains, création d'un rond-point, etc.). Plusieurs personnes étaient venues principalement pour connaître le devenir de ce secteur et ont exprimé leur satisfaction en apprenant que Petit Marais ne serait finalement pas intégré dans le périmètre d'extension du projet. Pour la majorité des participant.e.s, il s'agit d'« une bonne nouvelle ».

Des interrogations ont néanmoins été formulées quant aux conséquences de ce retrait : des participant·e·s se demandent si la suppression de Petit Marais implique un report des logements initialement prévus vers d'autres secteurs du projet.

> ***Réponse apportée :*** *Dans le cadre de l'étude urbaine, l'atteinte des objectifs fixés au PLH se fait secteur par secteur et non pas à l'échelle global du périmètre global retenu.*

Par ailleurs, des participant.e.s ont demandé si une vente de parcelle à un promoteur privé restait possible et si la mairie accepterait un projet ne provenant pas d'une initiative publique.

- ***Réponse apportée :*** *Le secteur Petit Marais est bien retiré du périmètre de l'étude urbaine. Il n'y aura donc pas de projet dans ce cadre. Pour autant le secteur reste classé en zone 2AU et le restera tant qu'une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (porté par Rennes Métropole) ne sera pas engagée. A ce jour, la mairie n'a pas prévu de faire évoluer le zonage de ce secteur en 1AU pour l'ouvrir à l'urbanisation.*

Le sentiment que la décision de retirer Petit Marais avait été prise avant la concertation a également été évoqué par certain·e·s.

> ***Réponse apportée :*** *le retrait de Petit Marais du périmètre d'étude n'était pas la volonté des élus au démarrage de l'étude urbaine. Ce dernier a été acté car les diagnostics menés ont montré la richesse en matière de biodiversité du secteur, les contraintes d'accès importantes induisant des contraintes techniques et financières conséquentes pour procéder au désenclavement et des surfaces urbanisables finalement limitées. De plus, l'atelier de diagnostic d'usage du 2 décembre 2023 et l'atelier de concertation du 18 juin 2024 ont démontré l'attachement des habitant.e.s au secteur pour ses qualités paysagères et en tant que lieu de promenade privilégié. Ce sont l'ensemble de ces éléments et les scénarios étudiés qui ont finalement conduit au retrait.*

CLOTURE DE LA REUNION

Il a été rappelé tout au long du kiosque que de prochaines étapes de la concertation seraient prochainement programmées et communiquées via les supports d'information et de communication de la commune.