



Montgermont



Bureau d'études - Eau et Biodiversité

## COMMUNE DE MONTGERMONT

### Secteurs Fougerolle (Tuel et Petit Marais) et Bégassière – Réunion publique et visite de site

Diagnostic d'usage- Compte-rendu

<b>Objet de la réunion</b>	Diagnostic d'usage
<b>Lieu</b>	Commune de Montgermont – Salle l'Evasion
<b>Date et heure de la réunion</b>	Samedi 2 décembre 2023 – 9h30 – 12h30
<b>Fichier associé</b>	Montgermont-Concertation- FINAL.pdf

## OBJET DE LA REUNION

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, une première réunion de concertation a été organisée afin de contribuer aux diagnostics en cours des différents secteurs considérés à ce stade : Bégassière et Fougerolle, ce dernier décomposé en deux sites : Tuel et Petit Marais.

Avec les 68 personnes qui ont pris part à ce temps, les objectifs de cette première réunion ont donc été de :

- 1/ Présenter le contexte de la réflexion, les objectifs poursuivis et les différentes étapes, le calendrier général et l'état d'avancement actuel de la démarche ;
- 2/ Présenter les modalités de concertation prévues tout au long de la démarche et les modalités de restitution des contributions ;
- 3/ Échanger et apporter de premiers éléments de réponses aux attentes, craintes et questionnements que peut soulever la démarche ;
- 4/ Recueillir les contributions des participants présents au diagnostic en cours d'élaboration, diagnostic devant permettre d'identifier le (ou les) site(s) pertinent(s) et opportun(s) pour la suite de la réflexion.

Pour ce faire, les participants ont été conviés à un premier temps d'échange en salle afin de présenter les objectifs de la démarche, la recontextualiser et présenter le processus de concertation qui sera engagée. Puis les participants ont été invités à une visite des trois sites afin de recueillir leurs contributions et de discuter des enjeux *in situ*. La matinée s'est conclue par un temps de restitution « à chaud » en plénière et un rappel du calendrier global de la démarche. (Voir la présentation PowerPoint).

# TEMPS DE PRESENTATION EN PLENIERE ET ECHANGES

## 1- Introduction de Monsieur Le Maire

Monsieur le Maire a introduit cette première réunion de concertation en présentant les différents membres de l'équipe projet. Il a ensuite souligné la volonté de la Municipalité d'ouvrir une démarche d'échange et que cette première réunion de concertation sur les secteurs Fougerolle et Bégassière n'était que la première d'une longue série d'ateliers et autres formats d'échanges qui se tiendraient sur toute l'année 2024 afin d'aboutir à la définition d'un Plan-Guide en 2025. Afin de mener cette démarche de concertation, Monsieur Le Maire a précisé que la Municipalité se faisait accompagner par le bureau d'étude TANIT pour organiser ces échanges et recueillir l'ensemble des contributions qui seraient réalisées pour qu'elles soient reprises par Territoires Publics, UNIVERS, ORA et IOA SENN. L'objectif de la Municipalité est bien d'aboutir à la construction d'un programme partagé et le rôle de TANIT est d'être garant de cette construction à la fois à travers la clarification du périmètre de la concertation, les modalités de concertation mises en œuvre, la transparence et la traçabilité des échanges, l'accompagnement à l'information et à la communication autour de la démarche.

Monsieur Le Maire a ensuite rappelé la forte demande en logements sur la ville alors même que les processus de fléchage et de construction sont longs en urbanisme. La demande actuelle n'est donc pas pourvue.

S'agissant de la temporalité longue, Monsieur Le Maire a précisé que l'équipe municipale actuelle réalisera sous son mandat les études et que ce sont les équipes municipales suivantes qui auront à superviser la réalisation des travaux. Il a également rappelé l'historique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et l'inscription ancienne des zones en ZAU (Tuel et Petit Marais) sur lesquelles portent la réflexion aujourd'hui.

Plusieurs principes fondamentaux sous-tendant la réflexion et l'ambition portée par l'équipe municipale ont ensuite été évoqués. Le souhait de continuer à accueillir de nouveaux résidents a été affirmé par Monsieur Le Maire. D'une part, pour répondre aux enjeux liés au renouvellement de la population et d'autres part, afin de maintenir les services, écoles et associations qui font la vie de la commune et participent du bien vivre ensemble. Cette volonté est également sous-tendue par les objectifs fixés au Plan Local de l'Habitat (PLH) en matière de production de logements (soit 28 logements par an) et doit s'accorder aux objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN-imposant une sobriété foncière) fixés par la loi Climat et Résilience et qui amènera la commune, dans le futur, à reconstruire la ville sur la ville. Le second principe réaffirmé par Monsieur Le Maire est la volonté de maintenir l'esprit village caractéristique de Montgermont et la qualité de vie qui y règne. En lien avec les objectifs du ZAN précédemment énoncés, le troisième principe porte sur la réussite du couplage entre extension urbaine et renouvellement urbain, afin de produire une seule et même opération ayant une cohérence d'ensemble, en concentrant le développement de Montgermont autour du centre-bourg.

Les enjeux en matière économique liés à une telle opération ont été rappelés. Monsieur le Maire a également réaffirmé le souhait de minimiser autant que possible l'impact foncier sur les terres agricoles et que s'agissant du site de Petit Marais, les hésitations et enjeux sont d'ores-et-déjà bien identifiés. La réflexion engagée ne porte en effet pas uniquement sur les sites, mais également sur leurs fonctionnalités. Quels que soient les projets réalisés, la volonté de la Municipalité est bien de réaliser des quartiers « nature » pour que ville et nature ne fassent qu'un.

Enfin, le dernier principe énoncé par Monsieur Le Maire a porté plus spécifiquement sur le site de la Bégassière et la volonté de redessiner une entrée de ville plus qualitative, tout en conservant cette mixité qui caractérise le site. Ce secteur nécessitera également une réflexion importante en matière d'économie circulaire (conservation et/ou recyclage de l'existant).

Monsieur Le Maire a terminé son intervention en souhaitant une concertation la plus riche et dense possible.

## 2- Intervention de Territoires Publics et d'UNIVERS

Suite à l'intervention de Monsieur Le Maire, Territoires Publics a expliqué son rôle d'accompagnement dans le choix des intervenants qui vont travailler sur l'étude et de référence en ingénierie pour la commune. De plus, Territoires Publics connaît bien la commune pour être intervenu sur deux autres secteurs dont, notamment, la ZAC des Petits Prés et la ZAC Vert Village.

Afin de recontextualiser la réflexion, un temps de présentation synthétique sur la hiérarchie des normes en urbanisme a été engagé. En effet, il s'agissait notamment d'explicitier 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). Les orientations actuelles du SCoT ont été définies en 2009 et seront réaffirmées en 2025 lors de sa réactualisation.

UNIVERS est ensuite intervenu pour donner quelques éléments de compréhension sur le PLUi actuel. Ce dernier donne en effet la possibilité d'urbaniser (zone 1AU ou 2AU par exemple) ou de ne pas urbaniser (zone N = zone naturelle par exemple). S'agissant de Fougerolle, que ce soit Tuel ou Petit Marais, ces deux zones sont classées en 2AU depuis 2011. D'où l'engagement d'une réflexion sur ces secteurs pour en étudier la pertinence ou non. L'étude a démarré en 2022 avec l'engagement de différents diagnostics en cours et à venir :

- Diagnostic urbain, paysager, mobilités, usages, trame verte et bleue, démographique, équipements publics, commerces, géomètre,
- Diagnostic environnemental, zones humides, biodiversité, gestion eaux pluviales, pollutions, sols, acoustiques
- Diagnostic réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, Telecom, moyenne tension, basse tension, gaz...)

Ces derniers se poursuivent et doivent être complétés des contributions des participants à la concertation et notamment à la réunion du jour.

### 3- Intervention de TANIT

TANIT est ensuite intervenu pour préciser son rôle dans la démarche. Ce dernier sera d'engager une démarche d'échanges entre les élus, les usagers et l'ensemble des membres du groupement afin de co-construire un diagnostic partagé des secteurs concernés. Les attentes et potentiels identifiés ensemble doivent permettre de concevoir un projet qui soit partagé et adapté, tout à la fois aux réalités locales et aux ambitions visées. Cette conception sera réalisée grâce à diverses modalités d'échanges et de participations qui seront mises en place tout au long de la démarche : des ateliers en salle, des rencontres à l'extérieur (lors des marchés, sorties d'écoles, etc.) via des kiosques, un registre en mairie ainsi que la mise à disposition d'une adresse mail dédiée ([renouvellement-urbain@ville-montgermont.fr](mailto:renouvellement-urbain@ville-montgermont.fr)).

L'intervention de TANIT sera également sous-tendue tout au long de la démarche de concertation par plusieurs grands principes :

- Garantir la transparence de la démarche en clarifiant sans ambiguïté le périmètre de la concertation dès le début et les critères de choix dans l'élaboration du scénario pour le futur aménagement du site ;
- Favoriser l'expression de l'ensemble des parties prenantes concernées par le devenir des sites ;
- Impliquer l'ensemble des parties-prenantes tout au long de l'étude grâce à l'appui à la communication réalisée et la diversité des modalités de concertation proposées ;
- Traduire les perceptions, connaissances et contributions pour les inclure tout au long de la démarche ;
- Expliquer, informer, faciliter le débat et enfin rendre compte de ce dernier.

Les différents temps de concertation sont pleinement intégrés dans la démarche de projet comme le montre le calendrier général présenté (Voir présentation PPT jointe).

### 4- Temps d'échange avec la salle

Un participant a souhaité connaître le montant total des études qui seront engagées par la Mairie. Il a souhaité également un éclaircissement sur la notion de « zones rentables » évoquées lors des premières interventions.

- Territoires Publics indique qu'il y a de nombreux intervenants sur ce projet car le sujet est complexe (cf liste citée au paragraphe 2).
- Le Conseil municipal a voté une enveloppe dédiée de 260 000 euros HT maximum.
- Concernant les coûts associés aux projets d'aménagements, Territoires Publics indique que l'achat de terres nues (ou urbanisation par extension) coûte moins cher que du foncier déjà bâti, ou que du renouvellement urbain. La base financière est donc plus importante dans les cas de renouvellement urbain, mais plus vertueuse également car on évite la consommation de nouvelles terres. L'expérience montre également que les exercices financiers des secteurs en renouvellement sont structurellement déficitaires. Pour le moment, en l'état d'avancement du projet de Montgermont, il n'est pas possible d'avancer des chiffres à ce sujet car aucune simulation de bilan financier n'a été réalisée à ce jour.

Un participant demande si, comme dans certaines collectivités, il y aura une plateforme d'échange sur laquelle les habitants pourront échanger entre eux et avec la Municipalité.

- TANIT lui répond que des solutions existent mais qu'elles coûtent généralement assez chères.

Il souhaiterait également savoir comment l'on mesure la biodiversité dans ce type de projet ?

- IAO SENN indique que pour les deux secteurs concernés par les études, des inventaires sont réalisés sur plusieurs mois (les 4 saisons), de jour comme de nuit et concernent la faune et la flore (y compris dans les zones humides).

Un participant souhaiterait connaître les points du projet sur lesquels les habitants pourraient agir dans le cadre de cette concertation ?

- Territoires Publics précise que nous sommes encore très amont du projet. Des études ont déjà été engagées afin d'analyser le site et pouvoir l'étudier, mais de nombreuses réflexions sont encore à mener avant d'être en mesure d'aboutir à la définition d'un plan-guide et les habitants seront associés tout au long du processus.

La prochaine intervenante souhaite préciser que les champs du secteur de Tuel sont actuellement exploités par son mari agriculteur et qu'elle travaille sur la zone de la Bégassière. Le secteur de Tuel offre de très bonnes terres pour les cultures et elle préfère que Montgermont poursuivre son développement dans le cadre d'une rénovation urbaine. Toutefois, il y a des habitants et des travailleurs à Bégassière qui se posent également la question de leur avenir sur le site.

- TANIT souhaite rappeler que le processus de concertation qui s'engage a été initié par la Municipalité pour prendre en compte ces enjeux. Le travail doit se poursuivre dans les prochains mois pour que l'on puisse recueillir l'expression des habitants de Montgermont sur ce projet d'aménagement urbain. Il reste encore de nombreux points à étudier, les décisions ne sont pas encore arrêtées et le processus de concertation se fera sur un temps long pour permettre l'expression de tous.

La question suivante vise à savoir si à ce stade on est mesure de préciser le nombre de ménages qui pourraient s'installer sur le secteur de Fougerolle.

- UNIVERS précise qu'il n'est pas possible d'avancer un chiffre à ce stade des études. Il y a toutefois une obligation de répondre aux orientations du Plan Local de l'Habitat dont dépend la Commune de Montgermont.

Un participant s'inquiète de savoir si les terrains/bâtiments de la Bégassière pourraient être préemptés par la collectivité dans le cadre du projet ?

- Territoires Publics précise que, comme pour la question précédente, nous sommes encore trop en amont du projet pour pouvoir répondre. Il ne faut toutefois pas oublier le coût important engendré par des acquisitions foncières. Des études plus précises vont être menées pour connaître précisément les activités présentes sur site. De plus, un projet tel que celui-ci se déroule sur un temps long.

Un participant souhaite refaire un point sur la carte du PLUi présentée en début de séance. Il souhaiterait une explication concernant les différences entre les zones qui apparaissent en vert et en bleu.

- UNIVERS indique que ce sont les zonages du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et que les couleurs permettent de distinguer les différentes catégories, notamment en ce qui concerne la question, les 2AU pour les zones où l'urbanisation est possible et la zone NP qui correspond à une zone naturelle.

La personne ayant posé la question s'interroge de voir des terrains présents dans cette zone à urbaniser alors qu'ils ne sont pas à vendre.

- Cela peut arriver car ce sont des zonages qui permettent d'orienter les projets d'aménagement. TANIT précise que le PLUi est révisé régulièrement et qu'il s'agit d'un document réglementaire qui indique ce qu'il est possible, ou pas, de faire mais que les Communes ne sont pas dans l'obligation de construire là où c'est possible. C'est par ailleurs tout l'enjeu du diagnostic qui vient d'être lancé.

## VISITE DE SITE

Suite au temps de présentation et d'échange en salle, les participants ont été conviés à une visite sur site sur chacun des secteurs afin d'échanger autour des pratiques et usages actuels leur étant propres, de leurs spécificités et des attentes éventuelles qu'auraient les participants s'agissant de ces derniers en matière d'évolution. A cet effet, des carnets de terrain ont été distribués afin que les participants puissent les remplir par groupes de 3 à 4 personnes. Les trois sites ont été visités successivement. Sur chacun d'entre eux, les membres de l'équipe projet ont échangé avec les participants autour des enjeux soulevés. Les participants disposaient également de temps pour remplir leur carnet de terrain. Les élus n'étaient pas conviés à ce temps afin de favoriser une liberté dans l'expression.

### 1- Le site de la Bégassière

#### • Caractéristiques/pratiques/usages du site

Le site est identifié comme l'une des portes d'entrée de la Commune. Mais elle est décrite comme « moche », « peu accueillante » et « peu optimisée » du fait de sa complète urbanisation et de la quasi absence d'espaces verts et de plantations (et de faune et de flore en général) en dehors des habitations. La forte imperméabilisation des sols et la gestion des réseaux d'eau pluviale ont été évoquées également à plusieurs reprises, certains riverains (entreprises et particuliers) ayant été inondés à plusieurs reprises, vraisemblablement à cause d'infrastructures inadaptées. Les rues concernées seraient : Jean Jaurès,

Métrie et Jules Ferry. Ils espèrent qu'un aménagement de la zone prendrait en charge cette problématique. Ces caractéristiques font référence aux politiques d'aménagement des années 70/80 et ne sont pas à l'image de la qualité de vie qu'offre Montgermont pour les participants présents.

La mixité du site qui mélange habitat, commerce et stockage (garages) constitue une autre caractéristique forte. Le site est identifié comme une zone artisanale active et intéressante d'un point de vue commercial, du fait, notamment, de son accessibilité et de la proximité des commerces depuis le centre-bourg (commerces fréquentés par plusieurs participants). Néanmoins, il existerait une forme d'instabilité des commerces de la zone, due, selon les participants, à un problème d'aménagement, de circulation et de visibilité. Cette remarque est complétée par le constat d'un manque de cohérence avec la zone d'activités « décoparc », située de l'autre côté de la rue, ainsi que sur l'absence de connexions, notamment piétonnes, entre les deux. Enfin, des participants ont noté que certains bâtiments et lieux étaient à l'abandon.

Enfin, concernant la circulation inhérente au site, la route du meuble est très utilisée et est à maintenir car elle constitue l'une des deux seules sorties vers Rennes, le Sud et l'Est de la métropole. Les participants ont également évoqué l'inadaptation des aménagements liés aux mobilités douces. Les liaisons piétonnes sont estimées dangereuses, notamment pour la connexion avec les commerces situés à l'est de la route principale. Des usagers, cyclistes, ont également indiqué que la piste cyclable n'était pas adaptée à leur pratique.

- **Attentes particulières en termes d'évolution du site**

Les attentes sont fortes concernant la mise en valeur du site pour en faire un espace « vitrine ».

La question d'une mixité en matière de logements et d'activités a été largement plébiscitée par plusieurs participants, certains s'interrogeant notamment sur la possibilité de réaliser de petits collectifs (d'environ 4 étages) pouvant héberger des commerces en rez-de-chaussée (ou faire des commerces sur plusieurs niveaux). L'aménagement du site devrait prendre en compte ces particularités et ne pas s'orienter vers une mono-activité. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est également attendu de la part de certains participants une meilleure uniformité des constructions, contrairement à la ZAC des Petits Prés où il y aurait trop d'hétérogénéité dans le traitement de l'habitat (différentes textures et couleurs notamment). Enfin, des participants se sont interrogés sur la possibilité de faire des logements sur un site dont les sols sont potentiellement pollués du fait des activités qui y ont lieu.

Plusieurs riverains s'inquiètent de savoir s'ils seront obligés de quitter la commune si leur maison devait être préemptée. Ils s'interrogent également sur les modalités de concertation et d'évaluation de leurs biens immobiliers et craignent de perdre une partie de leur patrimoine en cas de rachat par la collectivité. Cette question rejoint les nombreux commentaires liés à la présence des garages, leur devenir et leur indemnisation. Plusieurs propriétaires étaient présents et ils ont souhaité indiquer que ces espaces de stockage étaient souvent liés à leur habitation principale (garde-meubles, camping-car, etc.). La disparition potentielle de ces derniers est un vrai souci pour ces riverains, désireux de rester habiter la Commune. Deux participants se sont également exprimés sur l'importance de conserver les deux séries de garages dont la configuration est très appréciée pour la facilité des manœuvres, mais également pour les possibilités d'hivernage et de remise offertes. L'objectif serait de pouvoir retrouver l'équivalent de leurs usages actuels si un projet d'aménagement était engagé. Néanmoins, dans le même temps d'autres participants préféreraient voir ces espaces de stockages supprimés au profit de l'habitat.

Plusieurs riverains présents ont ainsi insisté sur la nécessaire prise en compte des habitants actuels du site. En cas de confirmation d'un projet d'aménagement, il est attendu qu'un sondage soit réalisé en amont auprès des habitants afin de connaître leur souhait : rester ou vendre (et dans ce cas à quel prix pour que ce soit une vente à une valeur estimée comme juste). Cette consultation est d'autant plus attendue que peu de possibilité et/ou d'équivalence (lorsque cela inclut une dépendance) sont identifiées en matière de relogement sur la commune ou dans l'environnement proche.

Les participants ont exprimé des inquiétudes sur le devenir de la zone, vis-à-vis des préemptions d'ores-et-déjà réalisées par Rennes Métropole (*ces préemptions sont réalisées en vue de constituer une réserve foncière pour le projet futur potentiel, bien que rien ne soit encore défini à ce stade an matière de projet*) et sur la temporalité des travaux. Le manque d'information à ce stade empêche toute projection personnelle des habitants de ce secteur et ils attendent de pouvoir échanger avec la Municipalité afin d'avoir une meilleure visibilité sur les prochaines étapes.

Les activités et commerces du site étant fréquentés par plusieurs participants, ces derniers se sont inquiétés de la pérennité des activités présentes sur la zone et notamment de leur délocalisation/relocalisation pendant la phase d'aménagement du site. En effet, le site a été décrit comme étant très bien implanté au regard des besoins. Plusieurs des participants présents avaient leur activité sur le site. Ils y louent ou y possèdent un bâtiment et ont souligné l'intérêt de leur localisation (proche de Rennes et en sortie de Montgermont), les locaux adaptés et leur souhait de maintenir leur activité. Au regard de la situation exceptionnelle du site, certains souhaitent rester sur le site, d'autres seraient vendeurs mais sous condition d'un rachat au juste prix ou si une proposition de relocalisation dans un lieu et une situation équivalente était proposée. Enfin, des participants ont fait part de leur souhait qu'il n'y ait pas de grande surface à venir s'implanter.

La question de la désimpermeabilisation et de la végétalisation du site a tout particulièrement été évoquée, dans un contexte de dérèglement climatique, gestion de l'eau et de nécessaire gestion des surchauffes estivales. Les attentes sont fortes afin de

ne pas reproduire l'exemple de la rue de Saint-Malo à l'entrée de Rennes, beaucoup trop minérale pour de nombreux intervenants.

En matière de matérialité, des participants ont fait part de leur souhait en matière d'utilisation de matériaux recyclés et de matériaux nobles tels que le bois et la pierre.

L'enjeu en matière d'accessibilité et de circulation a également été mentionné, certains participants ayant insisté d'une part sur l'articulation du projet qui sera engagé avec la desserte en transport collectif (notamment en bus entre Pacé, Montgermont et Saint-Grégoire) et, d'autre part, sur le réaménagement du rond-point afin de sécuriser les circulations piétonnes et cyclables. Enfin, la création d'une sortie qui permettrait de rejoindre la route du meuble a été évoquée tout comme la création d'une aire de covoiturage

Enfin, des participants ont remarqué qu'un réaménagement de la zone permettrait de régler la question du squat qui occupe la partie sud de la zone.

## **2- Le Secteur de Fougerolle (site du Tuel)**

### **• Caractéristiques/pratiques/usages du site**

Le site est identifié comme un espace naturel et nourricier. Situé sur un point haut de la Commune, c'est un des rares à offrir une vue dégagée sur la campagne environnante.

Une participante, qui s'est également exprimée lors de la plénière, a souhaité rappeler que la zone de Tuel est actuellement exploitée par son mari, agriculteur sur la Commune, et que les terres sont particulièrement propices aux cultures. Plusieurs participants ont d'ailleurs identifié le site comme l'un des derniers champs visibles et accessibles sur la Commune.

Concernant les mobilités, il constitue un carrefour en liaison douce entre plusieurs secteurs de Montgermont. En effet, il est propice à la balade et à la randonnée. Le chemin de la motte le longe et les participants ont appuyé sur l'importance de le conserver. Un participant a néanmoins mentionné le fait que cette portion du circuit de La Motte est peu utilisée car très humide et peu entretenue (herbes hautes, présence de débris). Certains auraient des craintes également en matière de sécurité (sans que des détails n'aient été donnés pour expliquer ces craintes).

### **• Attentes particulières en termes d'évolution du site**

De nombreux participants ont émis le souhait de pouvoir maintenir une activité agricole localement et se sont inquiétés des alternatives éventuelles pour le maintien de ces pratiques. Si l'on doit maintenir le caractère agricole du site, quelques intervenants ont estimé qu'il serait pertinent de retrouver le caractère bocager des environs en relevant des talus et en plantant des haies propices à la biodiversité et à la régulation des eaux pluviales.

En cas de projet, plusieurs participants se sont interrogés sur le nombre et le type de logements qui seraient construits. Lors des échanges sur site, la question du nombre de logements vacants, des surfaces de zones industrielles à valoriser et de l'évolution de la démographie ont été mises en balance avec l'utilisation d'une des dernières terres agricoles de la commune de Montgermont. A l'inverse, d'autres participants ont quant à eux indiqué que cette zone pouvait effectivement être cohérente pour le développement de logements, du fait, notamment, d'une continuité de l'urbanisation existante, de la présence de voies de circulation principales (direction Pacé et la Chapelle-des-Fougeretz) et de transports en commun. Des participants ont d'ailleurs indiqué être habitants de la commune (locataire ou propriétaire) et rechercher depuis plusieurs années, sans succès, à acquérir un bien soit en tant que primo accédant, soit pour trouver un logement correspondant mieux aux besoins résultant de l'agrandissement de leur famille. Quoi qu'il en soit, les futurs logements devront néanmoins s'inscrire au mieux dans le site en veillant à garder son caractère « naturel ». Le type d'habitat attendu ne fait néanmoins pas consensus parmi les contributions. Certains souhaiteraient uniquement des maisons individuelles, là où d'autres souhaiteraient une mixité de formes d'habitats.

Plusieurs personnes présentes ont souligné l'augmentation de la circulation sur la rue Michel Gérard, liée au développement des lotissements de la Chapelle-des-Fougeretz. Ils craignent donc une augmentation des flux si un projet devait être réalisé à cet endroit et mettent également en avant l'engorgement probable du centre-ville de Montgermont. L'axe est également identifié comme dangereux (les véhicules roulent vite, le trottoir n'est pas assez large, il n'y a pas de piste cyclable). Afin de désengorger et de pacifier les circulations sur l'axe, des participants ont proposé que soit créée une piste cyclable et que les accès bus soient facilités afin de limiter l'engorgement. La création de parkings à vélo aux droits des arrêts de bus a également été proposée afin d'inciter et de faciliter des trajets multimodaux. Quelle que soit la décision concernant le devenir de ce site, une grande vigilance des élus est attendue sur ce sujet et la mise en œuvre d'une réflexion sur cet axe.

Quelques que soient les points de vue sur l'usage futur du site, on constate une volonté commune de maintenir le chemin traversant accessible à tous, de l'aménager afin de permettre la circulation des vélos et piétons et de renforcer la présence de végétation.

### 3- Le secteur Fougerolle (site du Petit Marais)

- **Caractéristiques/pratiques/usages du site**

Plusieurs participants identifient le lieu comme le poumon vert de la commune, le site principal de promenade, de sport et de reconnexion à la nature pour toutes les tranches d'âge de la population. Site calme et silencieux, il permet à beaucoup d'habitants de s'y ressourcer sans être obligés de prendre leur voiture. Ce fut également un refuge lors de l'épisode COVID en 2020. De nombreuses personnes ont en effet découvert ce site à cette occasion et sont devenues des usagers réguliers.

Plusieurs participants ont souligné la présence d'une importante biodiversité et d'arbres centenaires. Le site est également un lieu d'observation régulier de la faune locale (chevreuils, buses, chouettes, écureuils) et de cueillette de plantes. Ainsi, les classes élémentaires de Montgermont utilisent le site pour leur activité « Ecole dehors ».

Le site est caractéristique des campagnes alentour, le caractère bucolique étant également renforcé par la présence d'un ruisseau et d'une zone humide. Cette zone humide constitue, pour certains participants, un obstacle majeur à l'aménagement du site, associée à un terrain en pente (secteur parcellaire sud). C'est également un site agricole encore utilisé pour les cultures et la pâture.

Plusieurs personnes ont souligné enfin les difficultés d'accès au site en dehors des mobilités douces (piétons et vélo) et se sont interrogées d'une valorisation éventuelle avec cette contrainte. Les échanges se sont poursuivis sur la possibilité de passer par les jardins de propriétés bordant la zone.

- **Attentes particulières en termes d'évolution du site**

De manière collégiale, les participants considèrent le site comme le plus beau de la Commune et vantent ses qualités paysagères. L'objectif serait de préserver la biodiversité existante, les usages agricoles, le cycle de l'eau, le cadre et la qualité de vie associés au site. Le chemin de randonnée est un point fort du site à conserver et quelques personnes ont émis la possibilité de faire du site un parc (incluant un sentier d'interprétation) qui serait le pendant de la zone de Petits Prés au sud de la commune. Il semble inconcevable que ce site soit modifié pour du logement ou toute autre activité. Une seule contribution précise que si toutefois il devait y avoir un projet, il faudrait que ce soit uniquement des maisons et pas d'immeubles.

Certains participants ont également évoqué la possibilité de faire évoluer le PLUi pour protéger définitivement cette zone. De plus, certains participants ont exprimé le sentiment que les objectifs annoncés en matière de production de logements ne sont pas totalement fondés au regard du décalage existant entre la livraison des premiers logements qui sera réalisée et les objectifs aujourd'hui annoncés en matière de production annuelle. Ils ont donné l'exemple de la ZAC des Petits Prés où plus de logements auraient été produits que ce qu'imposait le PLH à l'époque. Il souhaiterait qu'une forme de lissage soit réalisé.

- *Des précisions seront apportées lors du prochain atelier de la part de Territoires Publics concernant la production de logements réalisée dans le cadre de la ZAC des Petits Prés (production répondant aux recommandations du PLH).*

### 4- Autres commentaires mentionnés

- **Gouvernance locale**

Plusieurs participants se sont étonnés de l'absence d'élus de Montgermont lors de la visite des trois sites. Il leur a été répondu que les élus rejoindraient les participants lors du temps de restitution en salle. Le souhait étant que les échanges sur site puissent se faire le plus librement possible.

Certains participants ont exprimé le souhait qu'au-delà de la concertation réalisée, une consultation soit engagée avec les habitants de Montgermont. La consultation constituant une modalité de participation moindre que la concertation, c'est la poursuite de la concertation qui restera privilégiée dans le reste de l'étude.

Certains participants souhaiteraient avoir une information concernant le déroulé de la concertation dans le cadre de la ZAC des Petits Prés. En effet, ils regrettent que rien n'ait été fait en la matière.

- *Des précisions seront apportées de la part de Territoires Publics s'agissant des démarches mises en œuvre dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Petits Prés.*

- **Aménagement du territoire**

Plusieurs participants ont fait part de leur incompréhension s'agissant des choix opérés en matière d'aménagement du territoire à l'échelle de la métropole et des modalités de définition des objectifs en matière de production de logements. Des participants se sont notamment questionnés sur les possibilités de développer plutôt des pôles secondaires d'attractivité, les premiers étant saturés. Une participante aurait aimé également avoir plus d'information sur la commune en elle-même : connaître aujourd'hui le taux d'occupation en surface naturelle, agricole, et urbanisée par exemple afin de mieux appréhender dans quel contexte la réflexion prend aujourd'hui place.

- **Environnement**

Les participants ont particulièrement insisté sur la nécessité de maintenir un équilibre entre les zones urbanisées et les zones naturelles/agricoles.

En compléments de la question posée en plénière, quelques participants ont souhaité savoir comment ils pouvaient aider le cabinet en charge des relevés faune et flore des sites, en faisant part de leurs relevés personnels.

- **Mobilités**

Plusieurs participants souhaiteraient savoir comment va être prise en compte la gestion des flux sur la route Michel Gérard et au centre-bourg en lien avec l'augmentation des quartiers résidentiels de la Chapelle-des-Fougeretz.

- **Logements**

La nécessité de créer de nouveaux logements a été bien comprise par plusieurs participants. Certains d'entre eux ont même souhaité densifier le centre de la Commune où l'on retrouve, selon eux, un nombre trop important de maisons individuelles avec de grands jardins. Une proposition a été faite en ce sens que la commune réalise des préemptions ponctuelles lors de la vente de maisons individuelles pour y construire du collectif afin d'éviter des grands projets et permettre également une meilleure mixité des typologies de logements dans la ville.

D'autres participants s'interrogent au contraire sur cette nécessité de construire toujours plus et s'interrogent sur les modalités possibles de rééquilibrages avec les campagnes qui se désertifient afin de les revitaliser et de soulager des communes telles que Montgermont.

Des participants ont souhaité que les futurs logements qui seront construits prennent en compte les besoins également du 4<sup>ème</sup> âge et notamment les enjeux liés à la grande dépendance qui nécessite un habitat spécifique.

Plusieurs intervenants se sont exprimés pour que l'on puisse trouver des alternatives à la zone de Petit Marais. Serait-il possible de travailler par exemple, sur la parcelle agricole qui se trouve sur la gauche de la route du meuble quand on prend la direction du nord en direction de la Chapelle-des-Fougeretz ?

- **Services**

Les infrastructures prévues pour accompagner la croissance de la population de Montgermont ont été interrogées, notamment s'agissant de la petite enfance, des écoles et des équipements sportifs. Cette réflexion à propos des services est considérée comme intimement liée à l'élaboration du futur Plan-guide.

## RESTITUTION EN SALLE

Suite à la visite sur site, les participants à ce premier temps de concertation ont été invités à un temps de restitution à chaud en plénière en salle afin de leur permettre de faire part de leurs remarques sur le déroulé de la matinée et les principaux éléments pour chacun des sites qu'ils souhaitaient partager.

Un premier intervenant est intervenu pour indiquer qu'il avait l'impression que la grande majorité des personnes présentes lors de cette matinée de réunion et de visites ne souhaitait pas qu'un projet d'aménagement puisse modifier le site de Petit Marais. Il a invité à un vote à main levée à ce sujet. Une vingtaine de personnes ont levé la main sur la cinquantaine de personnes toujours présentes pour la restitution. Bien que toutes les personnes n'aient pas levé la main, il est important de noter que via les contributions sur site, c'est effectivement le souhait de ne pas intervenir sur le site du Petit Marais et de le préserver qui est ressorti très majoritairement.

Suite à ce vote, un participant a demandé à faire part de son sentiment général sur les trois sites :

- Concernant la Bégassière, site situé en entrée de ville, il a décrit une intervention potentielle comme relevant du bon sens. Le site mérite effectivement que l'on réfléchisse à son aménagement. Néanmoins, il a relevé la complexité de l'intervention qui s'inscrira dans un processus long, compte tenu, notamment, de la présence d'habitations et d'activités économiques, de la multiplicité des opérateurs fonciers et des enjeux en matière de cohérence.
- S'agissant du site de Tuel, il a décrit ce dernier comme semblant sur le papier plus simple et plus pratique à aménager. Il a souligné la cohérence d'une opération à cet endroit, le site étant bordé d'habitations. Néanmoins, si le site venait à être urbanisé, une réflexion poussée en matière de gestion des flux de circulations (pacification, fluidification, développement des mobilités douces, etc.) nécessiterait d'être posée au regard des problématiques grandissantes qui se font jour en matière de circulation sur la rue Michel Gérard.
- Quant au site de Petit Marais, enfin, c'est le site qui semble le moins adapté compte tenu de sa qualité paysagère, bocagère et de la présence d'une zone humide. Le site est de plus très peu accessible.

Cette analyse a été approuvée par l'ensemble des personnes présentes et certaines ont souhaité faire des compléments sans remettre en cause les faits énoncés par ce participant. Une personne a ainsi souhaité faire part de son inquiétude au sujet de la circulation très importante de la rue Michel Gérard. Elle estime qu'un projet sur Tuel entraînerait une augmentation conséquente de la circulation et une baisse de la sécurité pour les riverains et tout particulièrement les enfants. En lien avec cette question, il souhaiterait savoir si la Municipalité a bien pris en compte le développement de la Chapelle-des-Fougeretz et les flux journaliers que ça va engendrer. Monsieur le Maire lui a répondu que le développement de la Chapelle interrogeait les axes de mobilités/flux, et que des discussions à ce sujet étaient en cours avec Rennes Métropole.

Une autre personne est intervenue, toujours pour évoquer le site de Tuel et la circulation associée. Elle a évoqué la nécessité de prévoir deux sorties à *minima* pour ce site dont une par la route de Pacé et qu'il pourrait être judicieux que la commune préempte d'ores-et-déjà les parcelles qui seraient nécessaires à la création de cette seconde issue. L'aménagement d'un second accès permettrait d'alléger les flux sur Michel Gérard, même si le risque d'engorgement de Montgermont reste identique puisque ces axes débouchent sur le même rond-point.

Toujours s'agissant du site de Tuel, une nouvelle intervention a indiqué qu'une propriété au sud du secteur de Tuel aurait été achetée par BatiArmor. L'intervenant précise que cette parcelle de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> est « *magnifiquement arborée* » et que les élus devraient le prendre en compte avant d'accorder un permis de construire.

Enfin, une participante est intervenue pour souligner que la réunion du jour constituait la première démarche de concertation mise en œuvre sur la commune et que à son échelle elle souhaiterait que les questions annexes soulevées lors de cette rencontre puissent également faire l'objet de discussion avec les habitants via des dispositifs de concertation.

Suite à cette dernière intervention, il a été proposé de clôturer la réunion, l'heure de fin étant déjà dépassée de près d'1/2 heure et la salle devant être réaménagée pour le marché de Noël devant se tenir le lendemain même.

## CLOTURE DE LA REUNION

Suite aux différentes interventions et au temps d'échange, Monsieur le Maire a remercié les participants. Il a rappelé qu'il avait souhaité, lors de cette matinée permettre la libre expression des opinions autour du devenir de Montgermont et qu'il avait le sentiment que cet objectif avait pu être atteint. Il a bien confirmé que ces différentes contributions seront prises en compte et considérées dans le cadre de la réflexion et qu'un compte-rendu sera transmis par TANIT (post fêtes de fin d'année).

Il a conclu cette matinée d'échanges sur les dynamiques locales existantes et l'engagement des habitants pour la qualité de vie de leur commune. En vue du marché de Noël devant se tenir dans la salle le lendemain, il a demandé aux participants restants s'ils acceptaient de prêter main forte à la réorganisation de la salle avant que chacun se sépare pour le déjeuner. Une vingtaine de personnes se sont prêtées à ce travail.