

MONTGERMONT

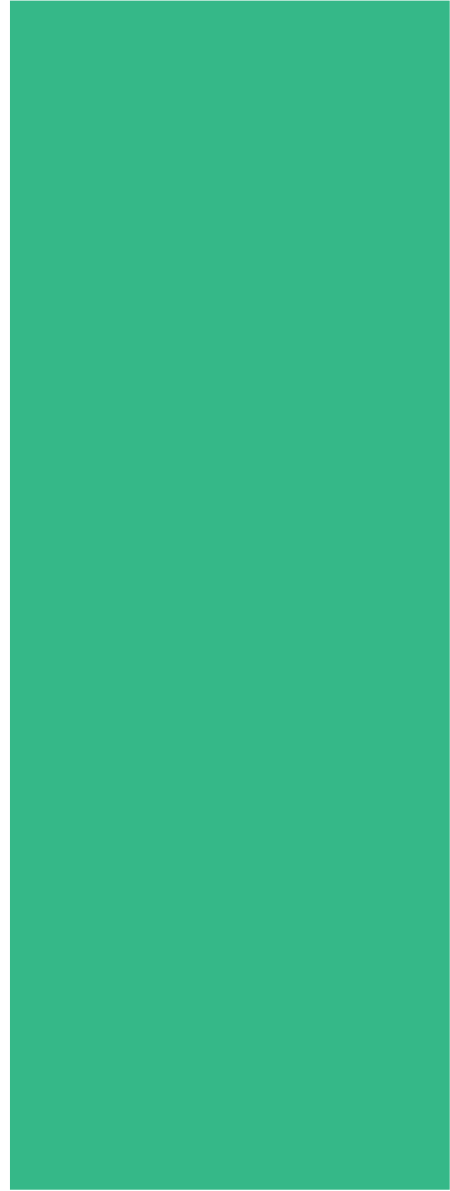
Secteurs Tuel et Bégassière

ATELIER DE CONCERTATION n°2- COMPTE-RENDU

19 JUIN 2025



1 RAPPELS & PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'ATELIER



Les objectifs de l'atelier

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

A cet effet, **plusieurs temps d'échange et de recueil des contributions** ont été organisés avec les habitant.e.s :

- **Une réunion « diagnostic d'usages » en décembre 2023** afin de recueillir les contributions des participant.e.s présent.e.s 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.

- **Un premier atelier de concertation en juin 2024** pour présenter les intentions urbaines définies suite aux diagnostics établis et à la réunion « diagnostic d'usages » afin d'en débattre.

- **Un kiosque du projet en 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.

Avec la cinquantaine de personnes (44 personnes) qui ont pris part à cet atelier du 18 juin 2025, 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 temps de concertation (kiosque) ;

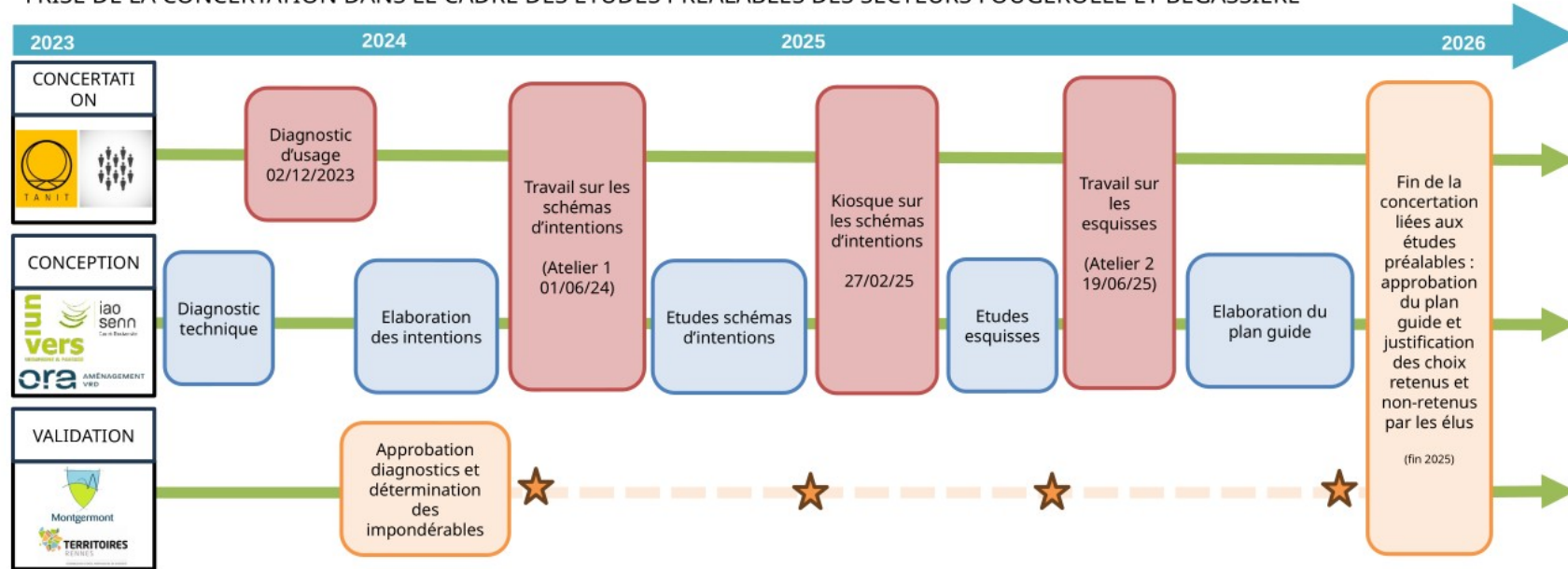
3/ Présenter les esquisses élaborées en lien avec les schémas d'intention pour faire suite à la demande de projection émise par les habitant.e.s

4/ Échanger et apporter des éléments de réponses aux attentes, craintes et questionnements et recueillir les contributions des participant.e.s présent.e.s.



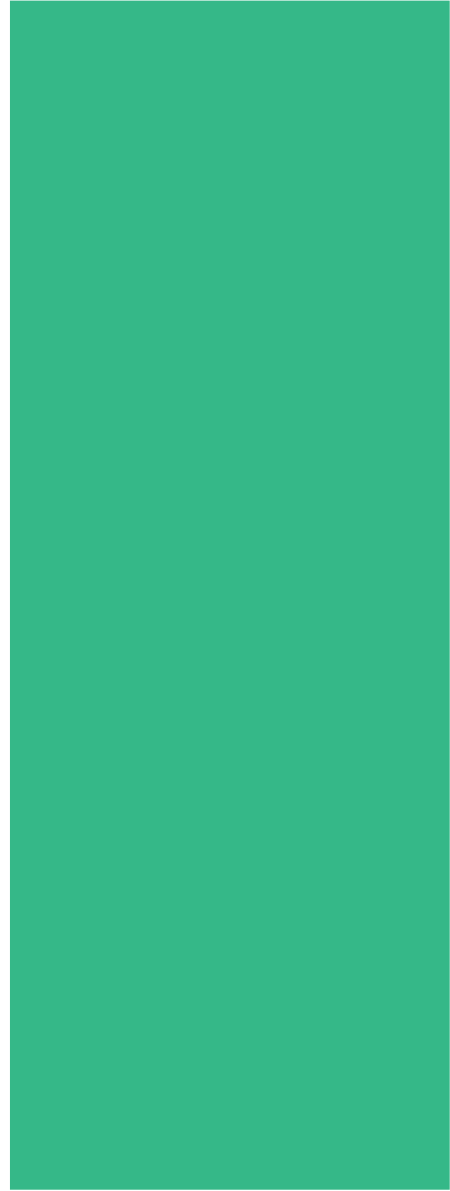
Rappel de la démarche de concertation engagée

FRISE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DES ETUDES PREALABLES DES SECTEURS FOUGEROLLE ET BEGASSIERE



Nota bene : L'ordre des ateliers et des kiosques pourra être interverti

2 RAPPELS & PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET DE SON ÉTAT D'AVANCEMENT



Rappel du contexte de l'étude urbaine

Monsieur le Maire a introduit l'atelier en remerciant les participant.e.s pour leur présence en nombre et en rappelant le contexte dans lequel il était organisé. Il a précisé que cet atelier était organisé pour poursuivre la concertation qui accompagne l'étude préalable ayant trait à l'extension urbaine (Secteur Tuel) et au renouvellement urbain (Secteur Begassière) depuis décembre 2023. Cette démarche de concertation a notamment permis, en lien avec les études techniques réalisées, d'affiner les secteurs d'études programmés et de sortir le secteur du Petit Marais du périmètre considéré.

Monsieur Le Maire a également rappelé les objectifs de l'opération et réaffirmé 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 tout en minimisant l'impact en matière d'artificialisation de sols. Il a aussi rappelé la volonté de la municipalité de faire en sorte que Montgermont reste un village bien inscrit dans sa métropole et enfin le souhait de travailler la requalification de l'entrée de ville via le Boulevard de l'Emeraude.

Fin 2025, une restitution de la concertation sera réalisée. Le dépôt du dossier de l'étude d'impact aura lieu en 2026 et comprendra notamment la production d'un plan-guide. A partir de 2029 débutera la phase de préparation de la viabilisation, phase découlant des études et des évolutions à venir du PLUi.

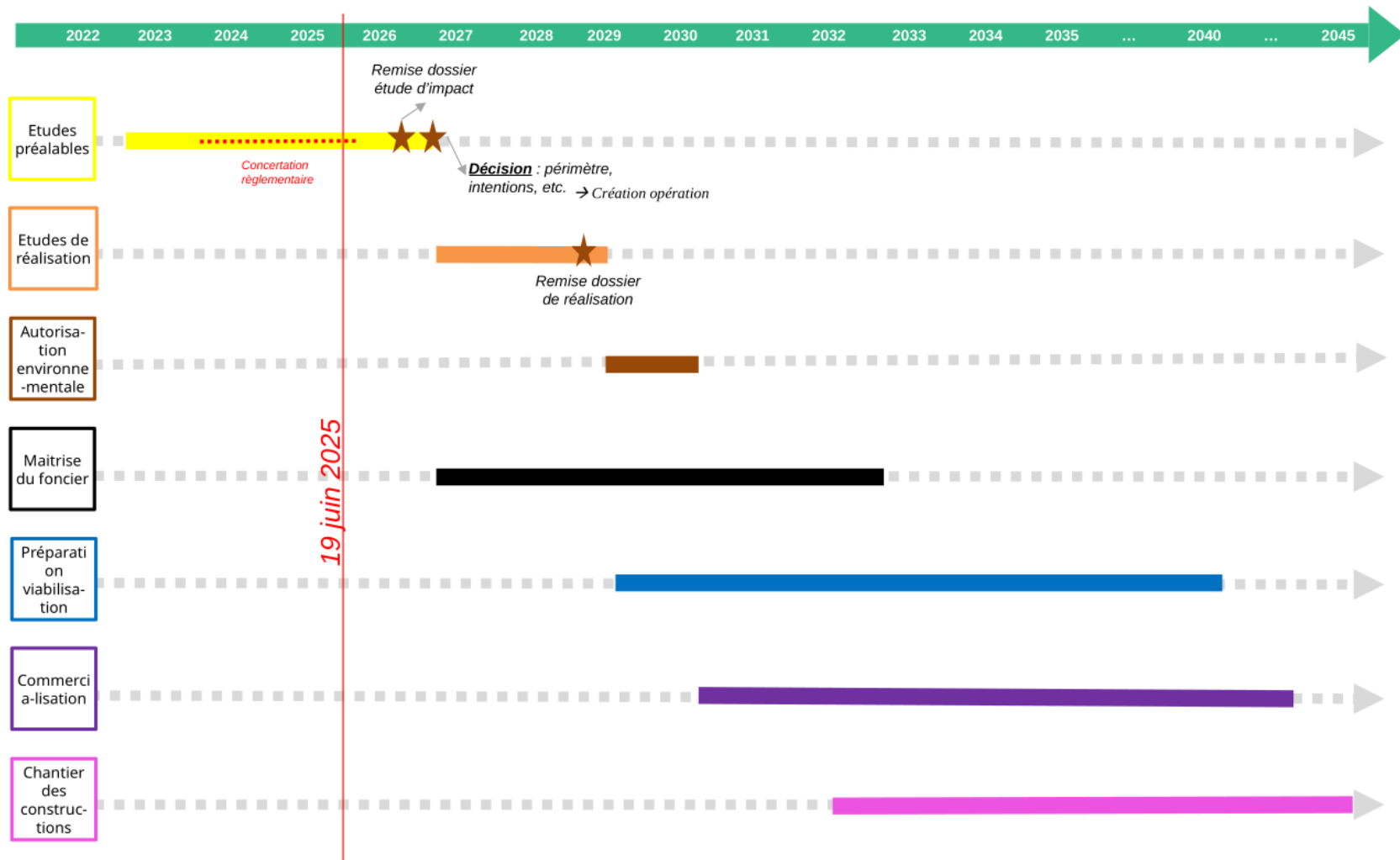
En lien avec une intervention d'une participante, Monsieur le Maire a rappelé qu'il n'y avait aucun souhait de la mairie de réaliser des expulsions sur les maisons individuelles. L'objectif est de réaliser des acquisitions au fil du temps en fonction des opportunités sur les secteurs actuellement identifiés comme non opérationnels.

Alison Carré de Territoires est ensuite intervenue pour expliquer le cadre et la contextualisation des réflexions et a notamment 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) et que les objectifs matière de production de logements étaient fixés au Plan Local de l'Habitat (PLH).

Alison Carré a également représenté les différents bureaux d'études accompagnant Territoires dans le cadre de ce mandat d'étude : Univers (Urbanisme et Paysage), IaoSenn (Etudes environnementales) et ORA (Voiries et Réseaux) et évoqué les autres bureaux d'études sollicités sur des thématiques telles que la qualité des sols, l'acoustique, l'activité commerciale et de service, etc. Ce sont les études qui ont été menées par ces différents bureaux d'études qui vont permettre d'avoir une vision globale de la qualité existante des sites mais également des impacts potentiels de ces projets.

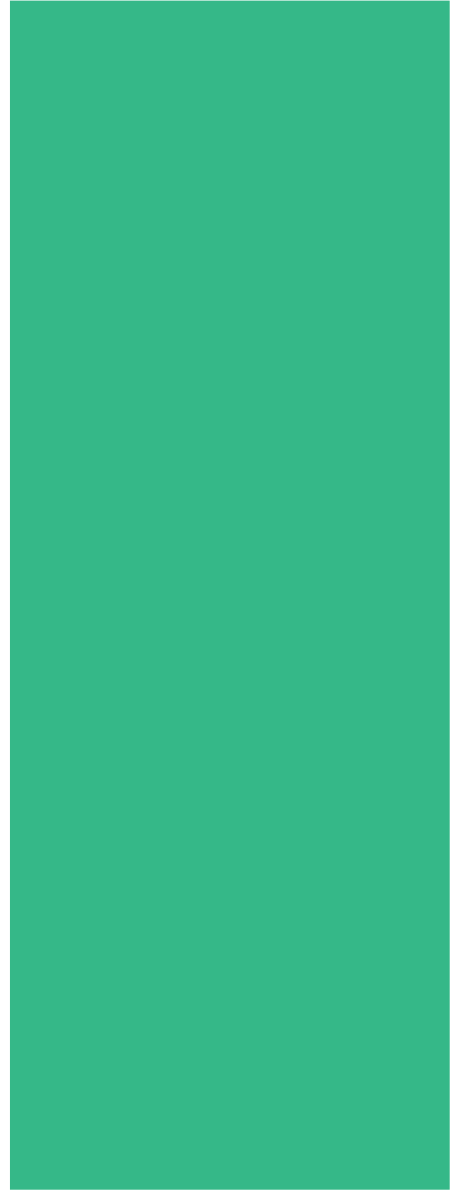
L'opération pourrait éventuellement s'inscrire dans le cadre d'une opération de type « Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) » pour laquelle il y a une concertation obligatoire et réglementaire associée. Au regard d'un calendrier type de ZAC, la démarche en est au stade de la définition du périmètre. Une fois le périmètre arrêté, il y aura encore près de deux ans d'études qui viendront affiner les réflexions. Les premières commercialisations n'interviendront donc pas avant 2030 avec un début de chantier qui pourrait être envisagé vers 2032.

Présentation d'un calendrier général d'une opération de type ZAC



3 RESTITUTION DU TRAVAIL

- Note d'ambiance



Note d'ambiance de l'atelier

Un temps de questions réponses a été proposé aux participant.e.s sur des points de précisions et de compréhensions avant de passer au travail sur table par groupe lors duquel les plans ont été présentés et discutés dans les détails. Aucune question n'a été posée à cette occasion.

Lors de la répartition en groupes de travail, une dizaine de personnes (des propriétaires de garage) sont reparties de la salle. Elles n'ont pas souhaité prendre part aux échanges en atelier car souhaitant exclusivement discuter du sujet des garages. Monsieur Le Maire les a accompagnées à l'extérieur de la salle pour échanger avec elles.

Les participants restants ont été répartis en trois groupes de travail pour poursuivre les discussions sur la base des plans.

Le premier groupe était constitué majoritairement de riverain.e.s habitants autour du secteur du Tuel (ex : ZAC des Petits Près) ou proche de la Bégassière (riverain.e.s à l'Est de la rue de la Métrie par exemple). Le premier secteur discuté était celui de la Bégassière puis ensuite celui de Tuel.

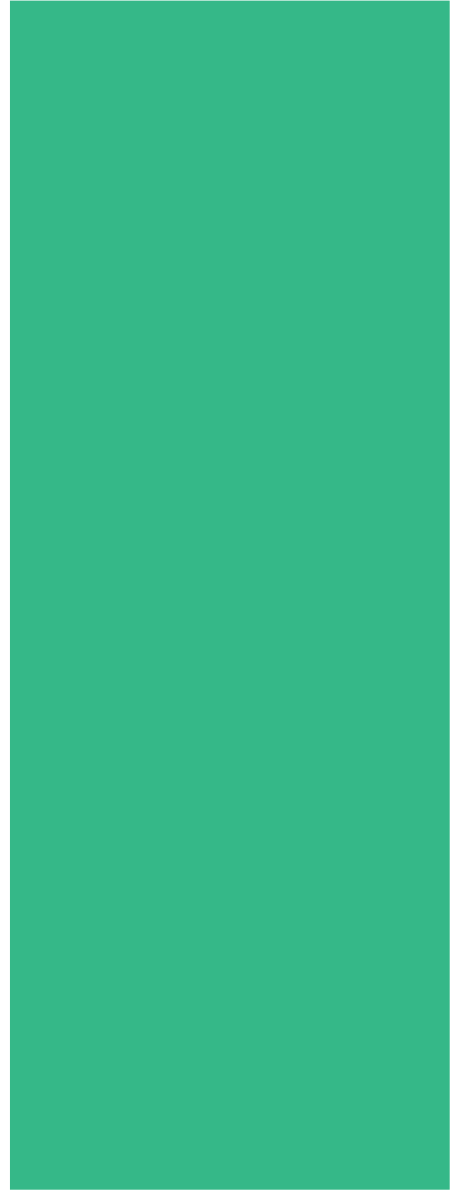
Le second groupe était constitué principalement de riverain.e.s de la Bégassière ou d'habitant.e.s de la Bégassière en très grande majorité. Ils et elles sont toutes et tous resté.e.s jusqu'à la fin. Néanmoins, les échanges ont été bien plus fournis sur la Bégassière (le premier secteur discuté) que sur le secteur du Tuel.

Le troisième groupe était majoritairement constitué de propriétaires de garage et de deux propriétaires allée des Fougères et d'une propriétaire rue du Champ du Moulin. Le premier secteur discuté a été celui de la Bégassière. Certains propriétaires de garages sont ensuite partis sans parler du secteur Tuel.



3 RESTITUTION DU TRAVAIL

- les plans



Remarques générales à l'échelle des deux secteurs

L'augmentation de 1000 habitants sur une commune de 4000 habitants est vécue comme étant « énorme » (Tuel = 150 logements (300 personnes) // Bégassière = 300 logements (600 personnes)). Les participant.e.s ont souhaité savoir si ce nombre de logements sur chacun des secteurs résulte de la suppression du secteur Petit-Marais et de la diminution du périmètre sur le secteur de la Bégassière. Réponse : La suppression du secteur de Petit Marais n'entraîne pas le report de logements sur la Bégassière. Les capacités constructibles des sites sont étudiées au cas par cas et répondront aux exigences en matière de construction fixées par le PLH en vigueur. Les hypothèses dessinées présentent des hypothèses hautes et ont vocation à identifier ce qui est à conserver ou à reconsidérer, au regard des normes minimales demandées mais également de la rationalité de la densité et des formes urbaines acceptables sur chacun des sites. Enfin, il est nécessaire de rappeler que cette augmentation de la population s'inscrit dans un temps long (entre 15 et 20ans) et qu'elle a notamment vocation à maintenir, les commerces et services de proximité dont en premier lieu les écoles.

Les participant.e.s ont souhaité savoir dans quelle temporalité les cahiers de prescriptions des normes architecturales seraient disponibles afin d'avoir une idée de la matérialité finale des constructions qui seront réalisées dans le cadre des projets. Réponse : Ces cahiers sont réalisés au cours de la prochaine phase d'étude dite « étude de réalisation ».

Enfin, la temporalité de la réalisation des deux opérations a été questionnée, à savoir si les opérations sur les secteurs Tuel et Bégassière seraient engagées en même temps. Réponse : Les réflexions sont menées en même temps et les opérations sont engagées en parallèle. Néanmoins, la réalisation sera plus facile et sûrement plus rapide sur Tuel car il y a moins d'acquisitions à réaliser et pas de déconstruction et de dépollution à engager. L'étape de commercialisation interviendra plus rapidement.



Table n°1 - Secteur Tuel

MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement . Juin 2025

Le réseau viaire

Le réseau viaire

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de service uniquement
- Sentes piétonnes



MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement . Juin 2025

Les typologies de logements

Les typologies de logements

- Logements Collectifs
- Logements intermédiaires
- Maisons individuelles / groupes



MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement . Juin 2025

Plan paysager



Table n°1 - Secteur Tuel

Remarques générales sur le secteur

Le plan est considéré par le groupe de travail comme étant très bien pensé. Les remarques concernant le secteur se limitent principalement à la circulation à sécuriser.

Flux et circulation automobile

2- La rue Michel Gérard est identifiée comme étant dangereuse. Il faudrait prévoir des aménagements si ce n'est pas déjà le cas.

4- La réalisation de deux accès au secteur (l'un au nord et l'autre au sud) est considérée comme intéressante pour répartir le flux de véhicules.

7- Des échanges avec la commune de La Chapelle-des-Fougeretz seraient à engager afin d'étudier la possibilité qu'ils réalisent une route qui dirige directement vers Saint-Malo sans passer par la rue Michel Gerard.

L'environnement naturel

5 – La coulée verte qui traverse le secteur est considérée comme étant vraiment bien pensée et très appréciable.

8- Pour les participant.e.s, le chemin piéton manque actuellement d'entretien. Il y a beaucoup de serpents. Pour elles et eux, avec la réalisation du projet, il faudrait veiller à ce qu'un meilleur entretien se fasse.

Habitat

1- L'épannelage proposé est considéré comme cohérent par les participant.e.s.

6 – Le groupe informe de l'existence d'un projet de vente de maison sur cette parcelle

Table n°2 - Secteur Tuel

MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement - Juin 2025

Le réseau viaire

Le réseau viaire

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie de service uniquement
- Sentes piétonnes



MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement - Juin 2025

Les typologies de logements

Les typologies de logements

- Logements Collectifs
- Logements intermédiaires
- Maisons individuelles / groupes



MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement - Juin 2025

Plan paysager



Table n°2 - Secteur Tuel

Remarque générale sur le secteur

Le projet sur le Tuel est globalement très apprécié. Les participant.e.s ont souhaité savoir le nombre de logements qui seront construits

Réponse : Environ 150 logements doivent être construits sur Tuel.

Cheminement

2 – Le chemin piéton qui longe la frange ouest nécessite une requalification car ce dernier n'est actuellement pas entretenu *a priori*, ou pas suffisamment. *Réponse : Le chemin actuellement est effectivement peu entretenu.*

Entrée de ville et circulation automobile

3 – Le besoin de requalification de l'entrée de ville du côté de la rue Michel Gérard a été souligné ainsi que l'importance de mettre en place des aménagements pour diminuer la vitesse. *Réponse : La requalification est intégrée dans le cadre du projet avec une végétalisation à l'entrée du quartier afin de mieux ménager la transition mais également de mieux gérer les eaux pluviales. S'agissant des aménagements pour réduire la vitesse, il en existe déjà. Il faudra analyser si ces derniers sont suffisants dans le temps.*

Habitat

1 – Les participants se sont interrogés sur l'impact de l'ombre projetée des bâtiments de la frange ouest sur les logements intermédiaires et les maisons individuelles et ce malgré les effets de la topographie du terrain qui devraient amoindrir cette ombre portée. *Réponse : des héliodons peuvent être réalisés en lien avec la réalisation des bâtiments pour simuler l'ombre portée. Néanmoins cela nécessite de connaître la forme potentielle du bâtiment (au-delà de la hauteur) car l'ombre portée peut également différer selon la matérialité.*

4 – Les classes de taille des parcelles des maisons individuelles ont été interrogées, certaines parcelles semblant très petites et resserrées. *Réponse : Les plus petites aujourd'hui sont envisagées pour faire 150 m² et les plus grandes : 250 m².*

5 – La réalisation de logements avec des stationnements déportés a été appréciée et jugée très intéressante.

6 – L'aspect des façades a été interrogé. Des craintes ont été exprimées concernant les couleurs et les matériaux mobilisés. Les participants espèrent que les choix réalisés éviteront de devoir faire des ravalements régulièrement (éviter un aspect « sale » trop rapidement). Il a été demandé également que l'utilisation de la pierre puisse être envisagée.

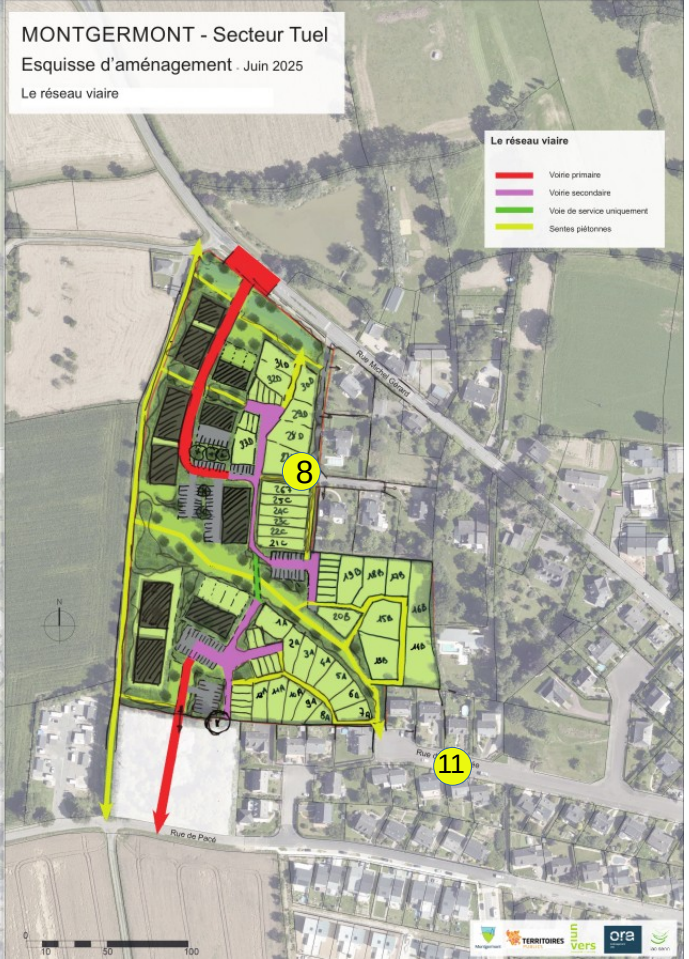
Table n°3 - Secteur Tuel

MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement - Juin 2025

Le réseau viaire

- Le réseau viaire**
- Voie primaire
 - Voie secondaire
 - Voie de service uniquement
 - Sentes piétonnes



MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement - Juin 2025

Les typologies de logements

- Les typologies de logements**
- Logements Collectifs
 - Logements intermédiaires
 - Maisons individuelles / groupes



MONTGERMONT - Secteur Tuel

Esquisse d'aménagement - Juin 2025

Plan paysager



Table n°3 - Secteur Tuel

Habitat

1 – Une alerte a été émise concernant la proximité de logements collectifs avec les habitations situées rue du Champ du Moulin. Les participant.e.s souhaiteraient une certaine vigilance sur les hauteurs en limitant notamment les collectifs à du R+2. *Réponse : Sur le plan les bâtiments peuvent sembler proches, mais dans les faits, ils ne le seront pas et surtout, il y a des maisons individuelles entre les collectifs qui seront créés et les habitations situées rue du Champ du Moulin.*

2 – Les participant.e.s ont souhaité savoir quel était le projet développé par Bati Armor sur sa parcelle. Actuellement, il note la présence en place d'une végétation spontanée « sans valeur » selon eux. *Réponse : Le projet de Bati Armor est encore en cours d'études. Un permis de construire souhaite être déposé pour l'été 2025. Le projet comporte des logements collectifs et quelques logements individuels.*

3 – Une bande à l'Est de la parcelle Bati Armor serait à prévoir en extension des parcelles situées rue du Champ du Moulin afin de créer de la distance et minimiser le futur vis-à-vis. *Réponse : C'est un sujet qui est en dehors du périmètre de l'étude. Des discussions sont en cours entre Bati-Armor et les riverains du site.*

6 – Au Nord-Ouest du projet se situe une maison qui sera proche d'un collectif en R+3. Une attention doit être portée au vis-à-vis qui sera créé.

9 – La future ombre portée des collectifs à l'ouest a été soulignée par les participant.e.s. Selon elles et eux il faudrait les abaisser à R+2 pour la limiter. *Réponse : La topographie du terrain est à prendre en considération ainsi que leur implantation et la forme future des bâtiments et leur matérialité au sens large au-delà de la hauteur pour estimer l'ombre portée.*

10 – La forme du lot le plus au sud (8A) est considérée comme étant inconstructible pour les participant.e.s.

Cheminement

4 – Les participant.e.s souhaiteraient que le chemin piéton qui longe le site à l'ouest soit épaissi.

7 – Des participant.e.s souhaiteraient que soit supprimée la connexion piétonne entre les lots 26C et 27D avec l'allée des Fougères pour que les piétons ne viennent pas dans l'allée (partie Est en impasse).

8 – Des craintes ont été exprimées concernant la circulation des 2 roues motorisés sur la voie douce allée des Fougères et son prolongement.

Stationnement

11 – Le stationnement déporté présent au sein du quartier n'a pas convaincu certain.e.s participant.e.s. Pour elles et eux, il faut envisager que des habitant.e.s des maisons individuelles au sud ayant un stationnement déporté vont venir se stationner dans la rue de Bellevisée.

Animation du futur quartier

5 – Dans la coulée verte, la création d'une placette, de jardins partagés et l'installation de jeux seraient à prévoir pour favoriser une vraie vie de quartier.

12 – La cohabitation future avec les gens du voyage a été interrogée.

Table n°1 - Secteur Bégassière

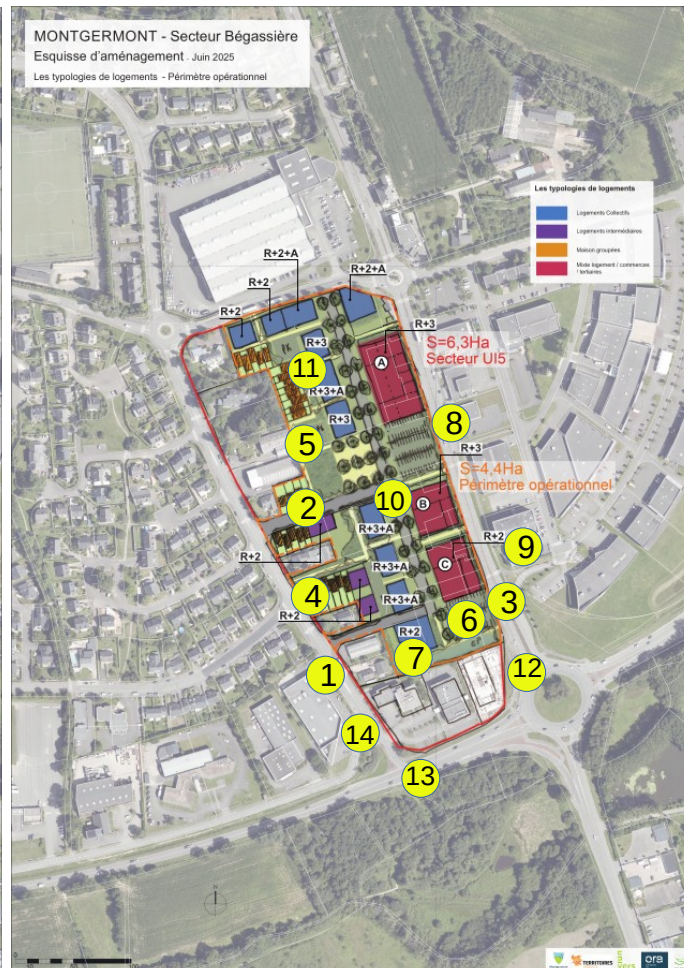


Table n°1 - Secteur Bégassière

Habitat

1 - L'épanelage proposé est considéré comme cohérent par les participant.e.s.

2 - Les parcelles dédiées aux maisons individuelles sont ici considérées comme peu larges, ce qui donne un effet resserré.

3 - La hauteur proposée pour les bâtiments donnant sur le Boulevard de l'Emeraude est cohérente pour isoler du bruit selon les participant.e.s.

4 – Pour les participant.e.s, il faudrait que les maisons individuelles groupées qui seront réalisées se ressemblent afin qu'il y ait une certaine harmonie.

7 et 9 – Les participant.e.s ont noté l'existence de beaucoup de bâtiments en R+3. Ils et elles souhaiteraient que tous les R+3 soient situés en front du Boulevard de l'Emeraude.

10 – Le souhait a été exprimé par certain.e.s de ne pas dépasser du R+2 à l'intérieur du secteur. Néanmoins une autre participante a partagé le fait que de son côté, ça ne la dérangerait pas d'avoir du R+4 ici, car on est en entrée de ville.

11 – La présence du R+3 devant les maisons va créer un différentiel de hauteur important et beaucoup de vis-à-vis. C'est un aspect auquel il faudrait prêter attention dans le cadre du plan de composition pour les participant.e.s.

12 - La réalisation de 300 nouveaux logements sur le site de la Bégassière est considérée comme une opération dense. Les participant.e.s trouvent que le projet manque d'espaces pour respirer.

Flux et circulation automobile

5- Une certaine inquiétude a été exprimée s'agissant des stationnements qui seront proposés en lien avec les futurs logements qui seront construits. En effet, ces derniers seront nombreux et les stationnements en sous-sol ne seront pas possibles.

6 – Pour répondre à la problématique du stationnement, les participant.e.s ont souhaité savoir si la réalisation d'un parking silo pourrait être envisagée (rez-de-chaussée à R+2) – *voir également la photo de référence.*

8 – Concernant les accès, l'absence d'accès voiture depuis le Boulevard de l'Emeraude a été questionnée. Ils et elles souhaiteraient savoir si ce choix découle de la création de la piste vélo (piste vélo qui est très appréciée) et de la dangerosité qui pourrait survenir du fait de la création d'accès voiture qui viendraient couper la future piste.
Réponse : Le boulevard d'Emeraude ne peut pas recevoir d'accès du fait du REV. Les échanges avec Rennes métropole ont déjà précisé ce point.

13 – Il faudrait prévoir un rond-point de sortie à cet endroit selon les participant.e.s.

14 – Ils et elles souhaiteraient que la rue de la Métrie soit aménagée pour la sécuriser et la ralentir.

Table n°2 - Secteur Bégassière

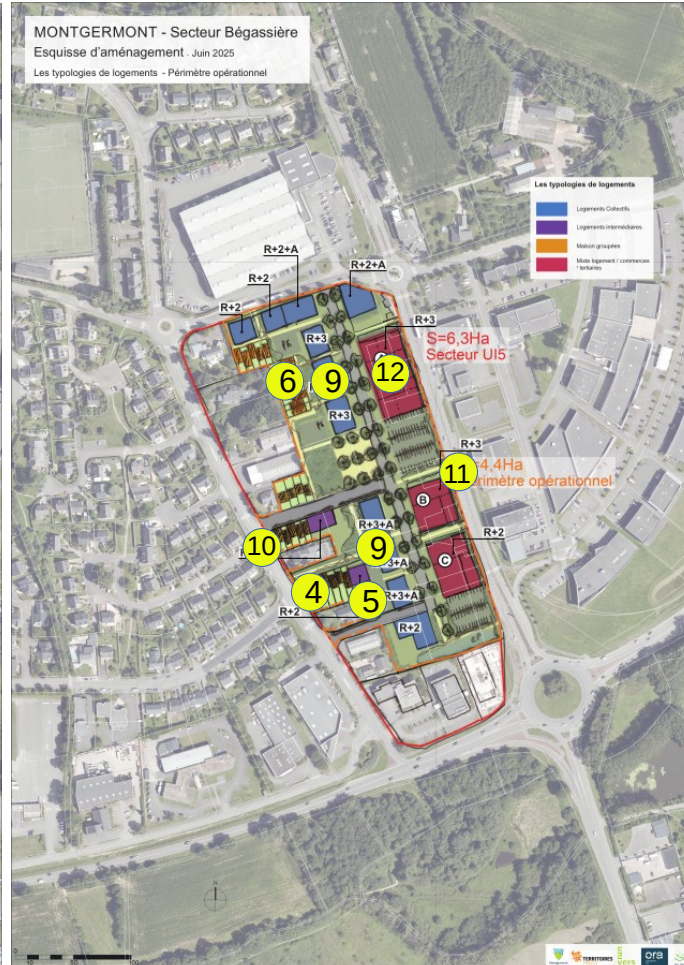
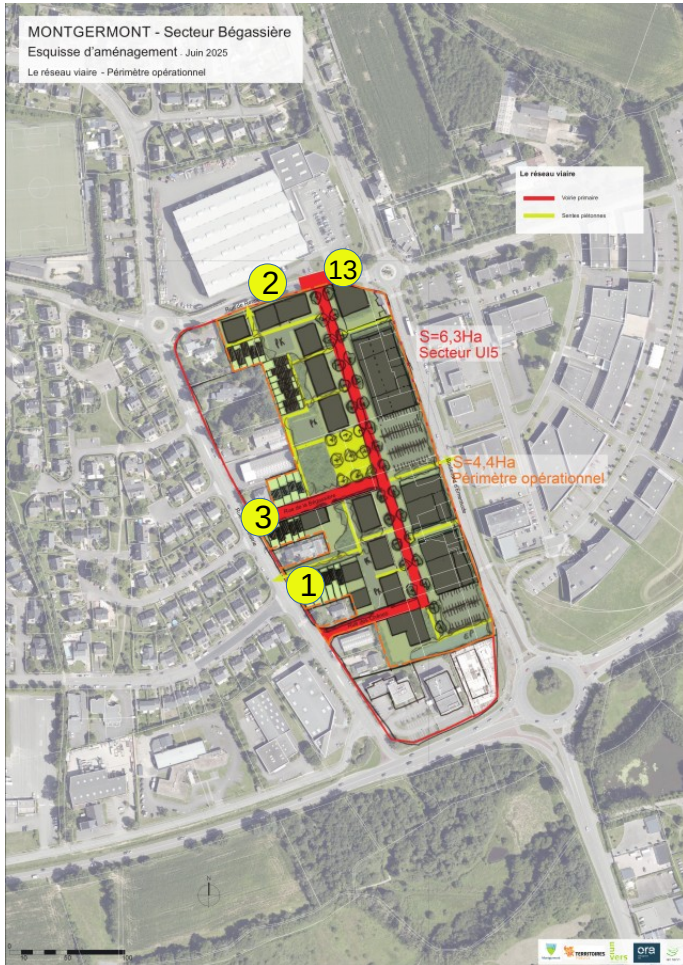


Table n°2 - Secteur Bégassière

Remarque générale sur le secteur

Les participant.e.s se sont interrogés sur l'existence de deux périmètres sur ce secteur et sur les raisons de l'établissement de ces deux périmètres. Réponse : Cette forme de différenciation a été intégrée en lien avec les échanges qui ont eu lieu lors du précédent atelier, lors du kiosque et des échanges que l'équipe municipale peut avoir par ailleurs avec les habitant.e.s sur l'étude. Le périmètre rouge représente le périmètre global de l'étude tandis que le périmètre orange représente le périmètre opérationnel actuel. Ce second périmètre (le orange) n'intègre pas les propriétaires de maisons individuelles actuellement sur le secteur qui ne sont pas vendeurs.

Concernant les maisons individuelles actuellement en-dehors du périmètre orange, des participant.e.s ont souhaités savoir pendant combien de temps ces maisons resteraient préemptables une fois les travaux commencés. Réponse : Les terrains situés hors secteur opérationnel, mais à l'intérieur de la ZAC resteront dans le périmètre du droit de préemption urbain. Ce périmètre de préemption restera en place pendant toute la durée de l'opération.

La proposition de construire près de 300 logements sur un périmètre de 4,4 Ha (hors surface commerce et tertiaire) a été vécue comme étant une proposition très dense de la part d'une partie des participant.e.s du groupe. Ces dernier.e.s considèrent que « c'est trop » et que ce serait une densification bien plus importante que ce qu'ils et elles avaient en tête sur le secteur au démarrage de l'étude. Réponse : l'objectif du projet reste de répondre a minima aux attendus fixés par le PLH mais des hypothèses qui vont au-delà sont présentées et ont vocation à identifier ce qui peut-être conservé ou est à reconsidérer. Ces hypothèses seront retravaillées durant les études de réalisation dans les années à venir (en 2026 et 2027). En effet, là, en phase d'études préalables, il s'agit d'arrêter un périmètre. Les esquisses fournies vont bien au-delà du périmètre de travail des études préalables, mais elles ont été réalisées en réponses aux demandes des habitant.e.s de pouvoir se projeter plus facilement.

Les participant.e.s ont souhaité connaître le nombre de parcelles qui devaient encore être rachetées sur le site de Bégassière. Réponse : Quelques maisons ont été achetées ainsi que des garages. Mais il reste encore des entreprises, des garages, etc. La phase d'acquisition foncière se poursuit progressivement en fonction des opportunités.

Concernant les logements collectifs sur le secteur, les participant.e.s ont souhaité savoir si la hauteur des bâtiments pourrait être amenée à évoluer dans le temps à la hausse. Réponse : Il existe des éléments de cadrage des hauteurs possibles des bâtiments dans le cadre du PLUi. De plus, l'objectif du projet reste de répondre a minima aux attendus fixés par le PLH actuellement en vigueur. En ce sens, le projet qui sera réalisé sur le secteur sera cadré par ces éléments.

Enfin, la durée de la phase chantier a été interrogée par une participante souhaitant avoir une idée de la durée des perturbations qui y seraient associées. Réponse : La déconstruction, dépollution, viabilisation, reconstruction, c'est toujours du temps long. Ce type d'opération s'apparente à de la dentelle.

Végétation

7 – La place des arbres a été interrogée. Les participant.e.s ont en effet considéré que la végétation n'était pas assez présente dans le projet alors même que ce dernier doit notamment permettre de verdir Bégassière. Une participante souhaiterait que le projet puisse être plus vertueux en la matière. Réponse : Ce sont des esquisses qui sont présentées, tout ne peut pas y être figuré. Néanmoins, les parkings prévus seront paysagers et il y a une volonté de jouer sur les pleins et les vides en faisant en sorte que ces vides soit le plus possible végétalisés.

Table n°2 - Secteur Bégassière

Habitat

1 – L'accès aux futurs logements sur ces parcelles a été interrogé. Les participant.e.s ont souhaité savoir si ce serait du stationnement déporté comme pour certains secteur sur Tuel.

5 – L'appellation « logement intermédiaire » a interpellé sur les caractéristiques qui y étaient associées. *Réponse : Ce sont des logements en R+1 / R+2 avec des accès extérieurs individualisés.*

4 – Le vis-à-vis et l'ombre portée créés par les futurs bâtiments en fonction de leur gabarit ont été interrogés. En effet, actuellement ce sont des garages qui sont assez bas (aujourd'hui il n'y a donc pas d'ombre portée). *Réponse : cela dépendra de la matérialité du bâtiment, de la hauteur, de son implantation sur la parcelle, etc. Il n'est pas possible à ce stade d'y répondre. Mais une attention sera portée au gabarit des bâtiments.*

6 – Les participant.e.s ont noté la forte hétérogénéité de la taille des parcelles et ont souligné la faible taille de celles dédiées aux maisons individuelles (150 m²)

9 – Au niveau des logements collectifs, les participant.e.s souhaiteraient qu'une attention particulière soit portée aux façades afin d'éviter un effet massif des bâtiments, pourquoi pas en travaillant sur un épannelage

Flux et circulation

2- La création d'une piste cyclable à cet endroit serait intéressante à envisager.

3 – Les participant.e.s ont proposé que les voies en rouge sur les plans puissent être des voies partagées, limitées à 30 km/h pour les voitures.

10 – Un réaménagement de la rue de la Métrie serait à mener face à la vitesse à laquelle les automobilistes roulent actuellement dans cette rue. C'est également le cas sur le Boulevard de l'Émeraude.

11 – Le réseau de bus actuel dessert principalement Rennes, les liaisons est et ouest sont insuffisamment existantes pour satisfaire les usages et désengorger la circulation.

13 – Sur cet axe, les bouchons sont d'ores-et-déjà très présents notamment le matin ont souligné certain.e.s.

Commerce

12 - Concernant les futures cellules commerciales, des participant.e.s se sont interrogé.e.s sur la manière dont elles allaient être remplies. Une participante a fait remarquer que les cellules commerciales à Decoparc étaient vides, ce que d'autres participant.e.s ont réfuté. *Réponse : Le site de la Bégassière a vocation à accueillir une forte présence de commerces et de services. Un transfert d'activité sera proposé aux entreprises actuellement en place sur Bégassière, dans la limite de la compatibilité de l'activité avec la présence de logements aux étages. Si des cellules restent à commercialiser, il sera proposé des compléments d'offre afin de ne pas faire concurrence au centre-bourg et de respecter la réglementation en vigueur du ScoT. À ce jour, toutes les cellules commerciales sont occupées, il n'y a pas de cellules vacantes.*

8 – L'accessibilité aux commerces a été interrogée par une participante. Elle s'inquiète qu'il ne puisse pas y avoir d'accès direct depuis le boulevard de l'Émeraude et craint le manque de stationnements. Des participant.e.s ont fait remarquer la création de parkings associés à ces commerces et l'accessibilité en transports en communs ou via des mobilités douces en lien avec la requalification du Boulevard de l'Émeraude. Enfin, un participant a indiqué que la place de la voiture était amenée à diminuer.

Table n°3 - Secteur Bégassière

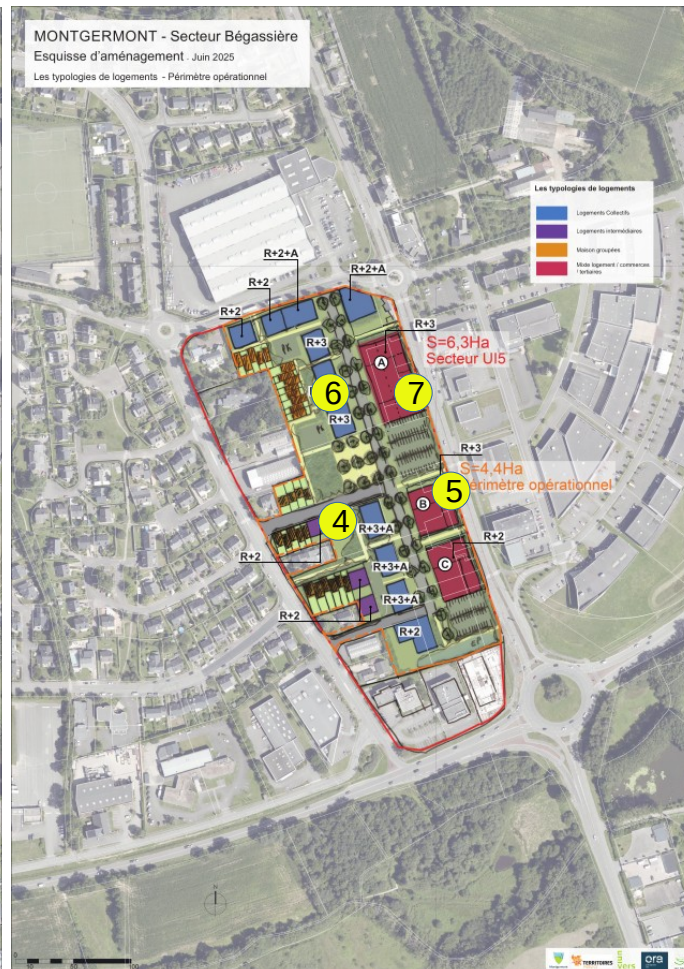
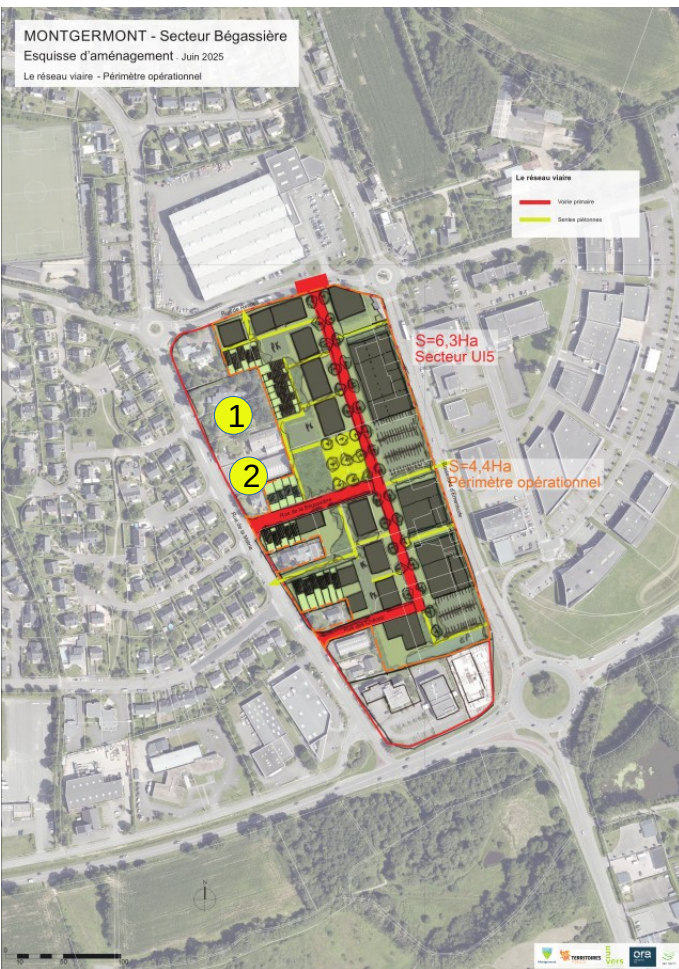


Table n°3 - Secteur Bégassière

Habitat

1- La création de deux périmètres (périmètre du projet en rouge et périmètre opérationnel en orange) a été apprécié car cela permet de bien séparer les maisons qui donnent sur la rue de la Métrie du reste de l'opération.

2- Le fait que la parcelle sur laquelle est implantée l'entreprise Lambert création soit sortie du périmètre opérationnel a été interrogé. *Réponse : Cette parcelle a été retiré du périmètre opérationnel mais sera au sein de la ZAC. Des évolutions seront possibles au gré des mutations volontaires, motivées par les propriétaires.*

4 – Pour répondre à des enjeux de vis-à-vis et de proximité avec l'existant, les participant.e.s ont indiqué leur souhait que les immeubles violets (intermédiaires) passent en logement individuel.

Garages

6 - 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 et pouvoir stocker leurs affaires (ils et elles proposent le site envisagé pour réaliser la piscine). Ils et elles estiment par ailleurs que les propositions de rachat des garages à 15 000 € sont trop faibles (ils et elles estiment que les propositions de rachat devraient plutôt être de l'ordre de 25 000 €). *Réponse : la conservation des garages dans le cadre du projet urbain semble difficilement compatible avec les ambitions de renouvellement du secteur. 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.*

Végétation

3 – Le souhait de voir plus d'espaces verts (en particulier au centre du projet – secteur placette centrale) a été exprimé par les participant.e.s.

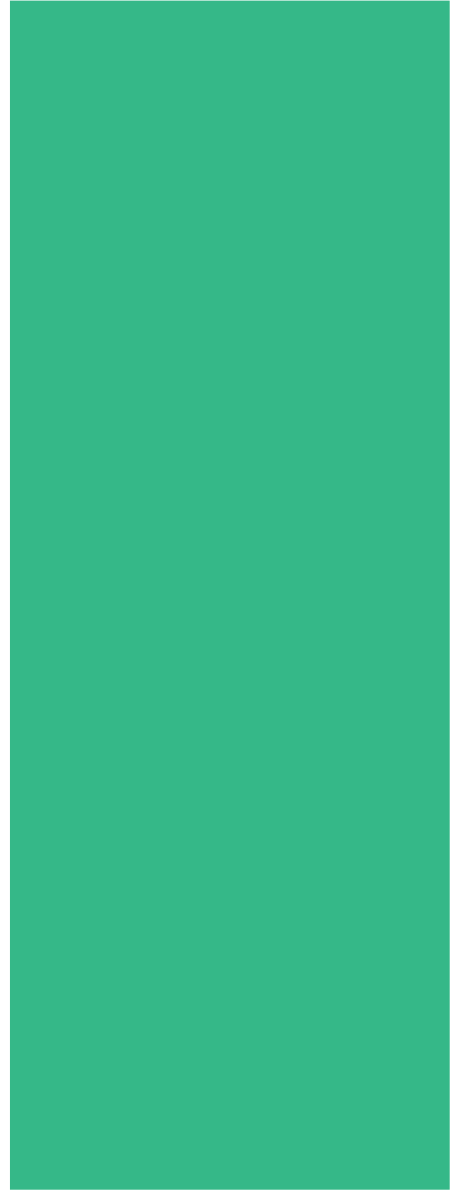
Commerce

5 – La relocalisation des activités existantes a été interrogées par les participant.e.s. Certain.e.s ont souhaité savoir si des réimplantations sur les parcelles situées rue de la Marebaudière seraient possibles. *Réponse : 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.*

7 - 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 : 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.*

3 RESTITUTION DU TRAVAIL

- les photos de références



LES PHOTOS DE RÉFÉRENCES COMMENTÉES



BIODIVERSITÉ ET NATURE EN VILLE

Ces photos ont retenu l'attention de certain.e.s participant.e.s en matière d'orientation à suivre pour les coeurs d'ilôts et d'intégration de la végétation dans les programmes urbains.



COULÉE VERTE

Ces photos sont jugées par les participant.e.s comme étant une bonne base de travail pour penser la coulée verte sur le secteur du Tuel.

LES PHOTOS DE RÉFÉRENCES COMMENTÉES



FAILLE EN FRONT DE RUE

Remarques des participant.e.s : Ce système de faille a été jugé comme intéressant et à investiguer pour créer des ouvertures depuis le Boulevard de l'Emeraude.



LE TRAVAIL SUR LA TOITURE

Le travail sur les toitures a été très apprécié. De façon générale, les programmes actuels qui intègrent des simili de maisonnées en haut des immeubles sont jugés très positivement de la part des participant.e.s.



COLLECTIF AVEC 3 MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES À DOMLOUP (35)

Remarques des participant.e.s : Le travail réalisé sur la façade, l'épannelage, le rapport à l'espace public du bâtiment ont été appréciés.

LES PHOTOS DE RÉFÉRENCES COMMENTÉES



HABITAT PARTICIPATIF

Cette forme d'habitat serait à investiguer selon les participant.e.s sur les secteurs Tuel et Bégassière (même si cela n'a pas fonctionné sur la ZAC des Petits Prés).



HABITAT AVEC GARAGE DÉPORTÉ

Certain.e.s participant.e.s ont apprécié l'idée de proposer des garages déportés en lien avec le stationnement déporté afin d'offrir un lieu pour entreposer les vélos et le matériel de jardinage (secteur Tuel).



HABITAT INTERMÉDIAIRE

Certain.e.s participant.e.s ont appréciés le principes de l'habitat intermédiaire qui permet une forme de collectif offrant des entrées indépendantes aux habitant.e.s



HABITAT INTERMÉDIAIRE

Des participant.e.s ont noté le caractère « aéré et sympa » de ce projet.



COULEUR DES FAÇADES

Certain.e.s participant.e.s ont appréciés l'intégration de couleurs vives aux façades

LES PHOTOS DE RÉFÉRENCES COMMENTÉES



L'HABITAT GROUPÉ

Cette forme urbaine très resserrée a peu convaincu certain.e.s participant.e.s même si l'harmonie qui s'en dégage est appréciée et évite l'effet patchwork.



Concernant le bois sur les façades, des participant.e.s ont fait remarquer que cela nécessitait de l'entretien pour conserver l'aspect d'origine (ce qui peut représenter un coût), ou alors il était nécessaire d'accepter que cela grise avec le temps.



Enfin, Les formes trop cubiques, quelque soit la typologie de logement, ne sont pas appréciées.

LES PHOTOS DE RÉFÉRENCES COMMENTÉES



PARKING EN REZ-DE-CHAUSSÉ

Remarques des participant.e.s : L'habillage du parking est plutôt joli et agréable. C'est une idée à conserver.



GARAGE À VÉLO

Remarques des participant.e.s : Que vaut-il mieux faire pour sécuriser les garages à vélo ? Est-ce mieux de les voir en rez-de-chaussée au risque de tenter les potentiels voleurs ou bien de les mettre dans des lieux fermés où ils sont non vus mais peut-être moins accessibles ?



PARKING SILO

Remarques des participant.e.s : L'idée d'un parking silo de ce type pourrait être testée sur le secteur de la Bégassière où les stationnements en sous-sol ne seront pas possibles. Il faudrait prévoir une hauteur en R+2 tout au plus.

LES PHOTOS DE RÉFÉRENCES COMMENTÉES



BÂTIMENT COLLECTIF RENNES LE LANDRY

Ce bâtiment a été considéré comme étant très « années 70's ». Trop urbain, il est jugé incompatible avec la nature de Montgermont pour les participant.e.s.



BÂTIMENT COLLECTIF RENNES LE LANDRY

Remarques des participant.e.s :
Ce bâtiment a été jugé comme basique, massif et possédant une esthétique « moyenne ».



BÂTIMENT COLLECTIF AVEC ATTOQUE

Ce projet réalisé dans le cadre de la ZAC des Petits Prés n'est pas considéré comme étant très réussi d'après de nombreuses personnes de la ZAC selon les participant.e.s.

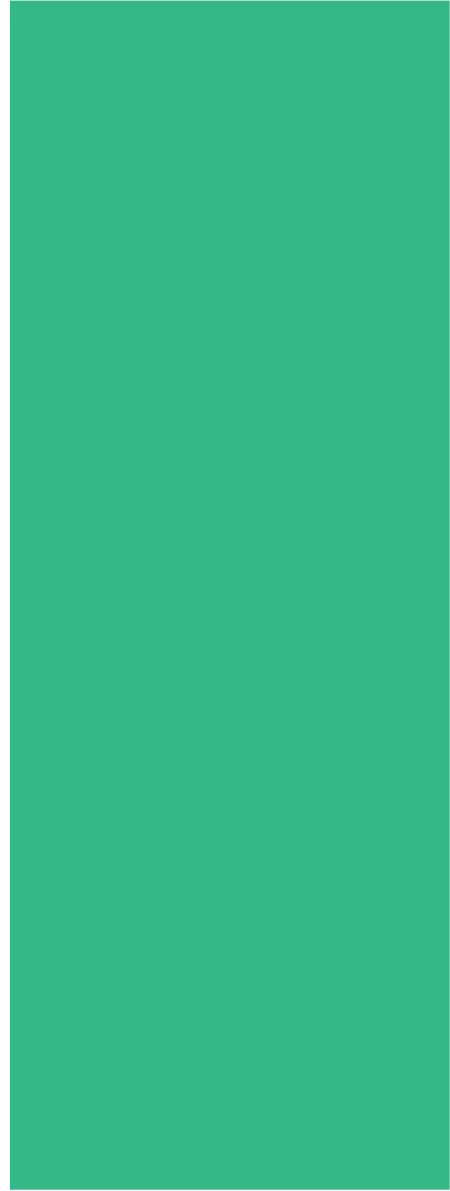


BÂTIMENT COLLECTIF À RENNES

Ce bâtiment a été considéré comme massif et déstructuré ce qui rend sa matérialité et son aspect visuel peu appréciables pour les participant.e.s.

3 RESTITUTION DU TRAVAIL

- Échanges en plénière



Temps d'échange suite à la restitution

Un participant a fait remarquer que l'opération sur la ZAC des Petits Prés était terminée. Il a souhaité savoir si suite à cette opération, un retour d'expérience a été réalisé avec les habitant.e.s des Petits Prés ainsi qu'avec les professionnels ayant travaillé sur cette opération.

Réponse : *Un retour d'expérience a effectivement été réalisé au travers de deux temps identifiés : l'un à destination des habitant.e.s via l'organisation d'un kiosque, dans le quartier, un samedi matin ; et un autre à destination des professionnel.le.s lors d'un atelier de travail dédié. Les objectifs poursuivis étaient de récolter les ressentis (du déroulé de l'opération, de la vie dans le quartier, etc.), identifier quels ajustements peuvent être réalisés avec la rétrocession faite à la commune et enfin en tirer des enseignements pour les futures opérations dont celles du Tuel et de la Bégassière. Ces éléments viennent abonder la démarche actuelle tout comme les contributions aux ateliers et les échanges que peuvent avoir les élus avec les habitants tout au long de l'année.*

Des participant.e.s sont intervenu.e.s pour indiquer qu'au démarrage de la démarche c'est un ratio de 40 log/hectares qui était prévu. Hors, avec la réduction du périmètre proposé (suppression de Petit Marais et identification d'un périmètre plus restreint sur la Bégassière), la densité est aujourd'hui plus importante.

Réponse : *Il n'y a aujourd'hui pas de compensation sur la densité qui résulterait de ces modifications. Ce qui a été proposé en atelier, c'est la présentation d'esquisses se basant sur des hypothèses hautes pour répondre à minima, aux demandes du PLH, à savoir 41 log/ha pour le renouvellement et 35 log/ha pour l'extension. Les sites sont étudiés également au regard des formes urbaines et de la densité acceptable, dans la perspectives d'étudier les opportunités sur chacun des sites.*

Ces éléments vont bien au-delà de ce que prévoit le mandat d'étude en lien avec la phase d'études préalables qui a uniquement la vocation à définir et arrêter un périmètre grâce à des études environnementales, urbaines, paysagères, etc. et des échanges avec les habitant.e.s. Cela a été fait pour répondre au besoin de projection qui a été exprimé par la population en anticipant sur la prochaine phase. En conséquence, les esquisses qui sont proposées peuvent être amenées à évoluer lors de la phase d'étude de réalisation en lien avec les études approfondies qui seront menées et la concertation qui sera poursuivie. Le nombre de logements, notamment, sera re-défini et affiné. Les contributions qui ont été réalisées jusqu'ici seront considérées.

Temps d'échange suite à la restitution

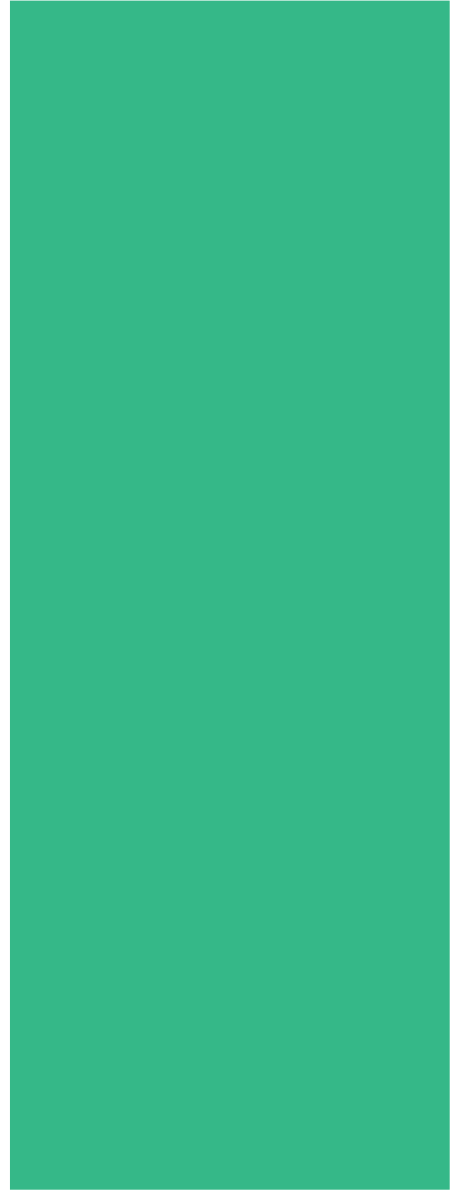
Une participante a exprimé la demande qu'un engagement politique puisse être pris afin que le futur programme puisse être calé sur les minimums attendus pour répondre au PLH et non sur les hypothèses hautes.

Réponse : *Il n'y a pas d'engagements qui peuvent être pris sur un chiffre précis aujourd'hui d'une part car la production de logements dépendra du niveau métropolitain (PLH) et des éventuelles évolutions qui pourraient survenir sur ce plan et, d'autre part, de la future équipe municipale qui sera élue suite aux élections de 2026.*

Sur les 44 personnes au démarrage de l'atelier, 24 personnes étaient présentes lors de la restitution réalisée.



3 CLÔTURE DE L'ATELIER ET PROCHAINES ÉCHÉANCES



Clôture et suite de l'étude

Monsieur Le Maire a remercié les participant.e.s de leur présence. Il a également évoqué le caractère parfois frustrant de ce type d'exercice qui nécessite que les élus, bien que présents, se tiennent en retrait pour que les échanges et les contributions puissent se tenir et se faire librement. Néanmoins, il a tenu à rappeler que les élus, même s'ils ne participent pas lors des travaux sur table, écoutent ce qui se dit et en prennent bien compte. Enfin, il a rappelé le calendrier de l'étude et la restitution de la concertation qui interviendrait fin 2025.

Pour continuer à réagir :

Un registre en Mairie

Une adresse mail dédiée :

renouvellement-urbain@ville-montgermont.fr

