

## REVISION DU PLU : réunion publique du 26 avril 2016

### OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et volet réglementaire

La troisième réunion publique concernant la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) a eu lieu le 26 avril dernier, avec une trentaine de participants.

Vincent MEUNIER, du bureau d'études Archipôle, a présenté :

- l'avancement des études, après un rappel de la procédure,
- les orientations d'aménagement et de programmation (secteur « aggloméré » ; la Bastille, le Pont Besnard, la rue de Montfort/ Route d'Iffendic, le Pont aux Chèvres, les Gabrielles/les Haies et à l'entrée de Montfort les Tardivières)
- le volet réglementaire
  - règlement littéral
  - plans de zonage
- le calendrier prévisionnel.

Cette présentation a suscité de nombreux échanges.

#### **Beaucoup de commentaires ont concerné le secteur du Bignon, émanant de riverains.**

##### **- justification de l'emplacement réservé**

Celui-ci est prévu pour l'élargissement de la voirie, qui se prolongera pour desservir les nouveaux quartiers d'habitat à l'ouest.

Joseph THEBAULT, Maire, a rappelé que l'objet d'une révision d'un PLU est de se projeter dans l'avenir et que les orientations nouvelles transcrites dans le projet de PLU concernent une échéance à 15 ans pour une démographie de 5200 habitants environ. Il a rappelé qu'il y a aussi la nécessité de gérer le trafic poids-lourds et de le contenir le plus possible pour éviter son transit par la zone agglomérée. Dans ce but, il y a une volonté de valoriser l'échangeur la Chevalleraie qui pourrait être un accès à la RN 12 davantage utilisé. Cette voie est à qualifier de voie de quartier et va entrer dans l'ossature routière de la zone agglomérée en participant à l'équilibre urbain. Elle s'inscrit dans le développement de la zone agglomérée. Il ne s'agira pas d'un boulevard du même gabarit que le boulevard Pasteur, alors conçu comme voie de contournement.

L'ajout d'une voie contribuera aussi à diluer le trafic et à le répartir.

##### **- justification de l'extension de zonage 1AUA**

Au Bignon, se situe l'entreprise Loste Grand Saloir, reconstruite après un sinistre. Cette entreprise, installée en 1986, contribue au développement économique du territoire. Le zonage répond à des possibilités d'extension de ce site, sans qu'il y ait un quelconque projet actuellement. Joseph THEBAULT, Maire, indique aussi qu'il ne voudrait pas qu'une extension compromise de l'entreprise la conduise à déménager.

Certaines personnes présentes relèvent qu'on est proche de la zone inondable, mais l'extension du zonage n'en fait pas partie.

##### **- impacts de l'activité de l'entreprise et les nuisances aux riverains**

Les riverains font état de la nécessité de se préoccuper de leur bien-être et indiquent une gêne sonore, y compris la nuit. Ils évoquent notamment les accélérations et décélérations des poids-lourds, en rappelant qu'ils se situent en outre non loin de la RN 12, qui connaît un trafic important.

Ils indiquent un impact sur la valeur de leur patrimoine immobilier, tout en ayant eu parfaitement connaissance de la préexistence de l'entreprise lorsqu'ils ont acheté ou construit leur maison.

Pour améliorer leur confort, les riverains présents demandent des aménagements.

Le Maire indique qu'il est réceptif à ces préoccupations et ouvert à étudier des aménagements. Toutefois, les doléances sont à concilier avec les préoccupations d'intérêt général.

### **Le secteur des Tardivières a également fait l'objet de commentaires**

Un nouveau secteur ouvert à l'urbanisation et au tertiaire est prévu, à l'entrée Montfort.

La commune confirme que le motif principal de l'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur tient à la proximité de la gare de Montfort, qui va connaître un développement dans les années à venir. Ce développement s'inscrit dans l'alternative à l'usage du transport automobile. Dans ce cadre, ce quartier pourra accueillir des espaces de stationnement mutualisables.

Un participant relève également que les salariés des jeunes entreprises se déplacent de plus en plus en train, et que ce quartier accueillera nécessairement des entreprises dans le domaine du tertiaire.

Une personne se demande s'il n'est pas pertinent de céder cette emprise à la commune de Montfort, en changeant la limite du territoire communal.

Avec cette modification inscrite au PLU, un aménagement sera possible sans attendre une prochaine révision ou un PLUi. Néanmoins, cet aménagement se fera dans le temps et en concertation avec la commune de Montfort. Le zonage 1UA est privilégié sur des emprises qui appartiennent à la commune de Bédée ; ce qui permettrait de marquer le début du développement de l'habitat, en cohérence et en concordance avec un projet global. Cette emprise correspond à celle qui avait été envisagée pour accueillir une gendarmerie.

### **Les STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée)**

Dans ces secteurs, la Loi ALUR permet de prévoir des droits à construire limités, bien qu'ils se situent en zonage A (Agricole) ou N (Naturel). Ces projets de secteurs sont alors soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). Cinq secteurs ont été identifiés en projets de STECAL, sur la base de critères :

- le maintien de l'emploi,
- la participation au tourisme,
- la difficulté, voire l'impossibilité, de les déplacer en zone urbaine.

Un participant indique que sur le territoire du Pays de Brocéliande, la moitié de l'activité artisanale se situe en zone agricole, sans empiéter ni compromettre celle-ci. Sur ce point, la loi ALUR est aberrante et elle n'a pas mesuré les impacts. Ainsi, une activité artisanale qui n'est pas en mesure de s'agrandir constitue une activité économique perdue, compte tenu du coût que représente un déplacement de l'activité.

Les propositions de STECAL relevées dans le projet de PLU sont jugées pertinentes, mais il faut s'interroger s'il n'y a pas d'autres secteurs cruciaux à identifier en STECAL.

Le bureau d'études précise qu'à ce stade de la mise en œuvre de ce nouveau dispositif, les services de l'État/CDPENAF ne sont pas enclins à admettre trop de secteurs identifiés en STECAL.

### **Le développement de l'habitat à l'ouest de la zone agglomérée**

Dans ce quartier, un équipement, non identifié, est envisagé.

Une personne présente s'interroge sur la pertinence de prévoir un collège.

Joseph THEBAULT, Maire, précise qu'une commune n'a pas la main dans ce domaine. Les collèges relèvent de la compétence des départements, qui connaissent également des difficultés budgétaires. Il fait état des projets connus retenus par le département d'Ille-et-Vilaine ; agrandissement à Montauban et à Romillé et construction d'un nouvel établissement à l'ouest de la première couronne rennaise.