

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Montfort sur Meu

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 7 septembre au 29 septembre 2018

**Projet de modification des limites territoriales entre
Montfort sur Meu et Bedée**

Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2018

AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES

REÇU LE

25 OCT. 2018



PREFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE

Le commissaire enquêteur,

Annick LIVERNEAUX

1/ RAPPEL DU PROJET

Montfort sur Meu fait partie de la communauté de communes Montfort Communauté qui comprend 8 communes : Bedée, Breteil, Iffendic, La Nouaye, Montfort sur Meu, Pleumeuleuc, Saint Gonlay, Talensac. Montfort sur Meu est limitrophe au nord de l'agglomération avec la commune de Bedée qui s'étire jusqu'à la périphérie du bourg de Montfort sur Meu, et notamment jusqu'à la gare ferroviaire.

La ville de Montfort sur Meu envisage de modifier ses limites territoriales en annexant une partie du territoire de Bedée, afin d'aménager le quartier de la gare. Elle justifie la proposition par les enjeux d'aménagement et de développement urbains que sont la création d'un pôle multimodal et la gestion des stationnements, le traitement qualitatif et l'amélioration de la voie d'entrée de ville, la construction d'un nouveau quartier d'habitat mixte et de commerces.

Le PLU de Bédée a créé un zonage 2AU en face de la gare, donc urbanisable à long terme. Montfort sur Meu souhaite urbaniser plus rapidement afin de résoudre les nuisances générées par le stationnement des usagers de la gare, et créer un nouveau quartier dont les habitants seront intégrés à la vie municipale de leur lieu de vie.

La superficie du territoire concerné par le projet de modification est de 45 ha environ, compris entre la route départementale 125 et la route départementale 72 à l'est, la gare TER au sud, la route des Tardivières à l'ouest et la ferme du Mottay au nord.

2/ AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE PROJET

Au sujet de la pression du stationnement autour de la gare et de l'impact sur l'activité commerciale :

La fréquentation de la gare de Montfort sur Meu s'accroît, et la pression occasionnée par le stationnement des usagers de la gare sur les rues alentour est très forte. J'ai pu observer que les parkings existants sont complets tôt le matin, et que les automobilistes se reportent sur les rues environnantes, sans vouloir trop s'éloigner de la gare. Les places devant les commerces voisins sont alors occupées à la journée, ainsi que les rives de chaussée gênant parfois les cycles et la circulation générale. Au cours de l'enquête publique, il a été évoqué la dangerosité de certaines traversées piétonnes aux heures de pointe.

L'activité commerciale à proximité de la gare est impactée par le stationnement anarchique des véhicules des usagers de la gare, qui empêchent le stationnement de la clientèle et gênent les livraisons. Les commerces du « Carré de la gare » sont un peu isolés et confidentiels, la trame viaire est peu lisible, avec une sortie sur la route départementale 125 juste avant le feu tricolore du carrefour d'accès à la gare. Malgré la réalisation d'une zone de stationnement récente au nord de la gare, le nombre de place demeure insuffisant pour répondre à l'accroissement de la fréquentation du TER.

Cette situation n'encourage pas les nouvelles installations de commerçants ou le développement de l'existant.

Il est indéniable que la gestion et l'organisation des stationnements autour de la gare est nécessaire et urgente. La réflexion devra également inclure des aménagements dédiés aux cycles et au covoiturage, ainsi qu'un accès facile et rapide pour les cars. Le public, favorable ou opposé au projet de modification des limites territoriales, reconnaît que les abords de la gare doivent être aménagés pour construire des parkings.

J'estime donc que cet argument est largement fondé et peut être retenu dans les éléments motivant le projet de modification des limites.

Au sujet de l'aménagement urbain d'un nouveau quartier gare

Le quartier gare actuel présente une urbanisation peu qualitative et caractéristique des franges urbaines. Le lien entre urbanisation et transport en commun doit être recherché autour des gares, comme le préconise le SCOT du Pays de Brocéliande approuvé en décembre 2017.

Je constate à l'issue de l'enquête publique que la construction d'un nouveau quartier autour de la gare est acceptée par la majorité du public. Un aménagement qualitatif global du secteur incluant la construction dense de logements et la réalisation d'aménagements dédiés à la gare est souhaité par tous.

Le document d'urbanisme de Bédée a classé les terrains en zones urbanisables 2 AUE et UCB, elles représentent 7,7 ha. Le PLU a été approuvé le 14 décembre 2017 par Montfort Communauté, qui a validé ces zones. Le zonage 2 AUE implique une programmation de l'urbanisation à long terme, ce qui ne satisfait pas Montfort sur Meu qui souhaite résoudre rapidement les problèmes et les nuisances liés à la fréquentation de la gare.

Je reconnais le bien-fondé de cet argument et j'ai posé clairement la question des délais de mise en œuvre d'une opération d'urbanisme à la ville de Montfort sur Meu : elle estime qu'une opération d'urbanisme sous forme de ZAC permettrait de lancer les premières constructions en 2024.

La réponse de Montfort sur Meu à cette question précise me paraît juste, compte tenu des délais incompressibles des modifications des documents d'urbanisme, des délais de maîtrise foncière et d'aboutissement d'une étude complète d'aménagement du secteur.

Sur la question d'un projet d'urbanisme d'intérêt communautaire porté par Montfort Communauté

La ville de Bédée, Monsieur Martins, maire de Iffendic et Président de Montfort Communauté, ainsi qu'une partie du public, considère que l'aménagement du secteur gare de Montfort sur Meu est d'intérêt communautaire. Ma rencontre avec le responsable urbanisme de Montfort Communauté m'a permis de prendre connaissance du calendrier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dont l'approbation du projet est prévu au plus tôt pour l'automne 2020, ainsi que des procédures réglementaires devant aboutir à un projet d'urbanisation.

Le calendrier de réalisation d'une opération d'urbanisme est sensiblement équivalent dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage par la ville de Montfort sur Meu ou dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage Montfort Communauté. Il est vraisemblable que le montage d'une opération d'urbanisme est toujours plus compliquée lorsqu'on multiplie les acteurs, et a pour effet de rallonger les délais de réalisation. Mais si cela est possible, encore une fois, cela ne change pas l'appartenance du futur quartier qui restera Bédéen.

J'estime que la modification des limites est indépendante de la réflexion sur la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'urbanisation. En effet, dans les 2 cas de figure, soit limites inchangées, soit modification, le projet d'urbanisation et d'aménagement du quartier gare peut faire l'objet d'une maîtrise d'ouvrage par Montfort Communauté.

Se pose donc la question de la cohérence territoriale du quartier.

Les limites territoriales actuelles sont issues d'un cadastre ancien qui n'a parfois plus aucun rapport avec la réalité des frontières matérielles ou même naturelles.

Au cours de cette enquête publique, j'ai entendu qu'il était souhaitable d'élever le débat et de s'affranchir des limites territoriales afin d'organiser l'urbanisation à l'échelle de la communauté de communes dans l'intérêt de tous. A mon sens, cela ne règlera pas le problème de l'adresse postale des futurs habitants du quartier de la gare à Montfort sur Meu qui seront Bédéens.

Au contraire, je pense que ces limites ne doivent pas être figées dans le temps et s'adapter quand c'est nécessaire aux besoins d'une urbanisation homogène et dans l'intérêt de la population future. La limite communale actuelle de Montfort sur Meu et Bédée est constituée par les axes de la RD 125 et de l'ancienne route de Bédée et vient effleurer la gare.

Le public qui a émis des observations sur ce thème considère que les habitants actuels et futurs vivront sur la commune de Montfort sur Meu et doivent donc être citoyens de cette ville.

Pour ma part, je constate qu'il n'y a pas de continuité urbaine entre le bourg de Bédée et les terrains classés en zone urbanisable en limite sud de la commune. La distance importante de 3,5 km ainsi que le caractère naturel et agricole du milieu intercalaire laisse supposer que cette distance ne sera jamais comblée. On ne peut pas considérer que le secteur gare de Montfort est une extension urbaine de Bédée.

Je pense que dans le cas d'une opération nouvelle de grande envergure, il est souhaitable d'intégrer les futurs habitants à la population de Montfort sur Meu afin de leur permettre de participer aux décisions citoyennes de leur lieu d'habitat. Les ménages en recherche d'installation choisissent leur lieu de vie en fonction de leurs besoins quotidiens, transport, commerces et équipements présents sur la commune. Si ces ménages souhaitaient s'installer à Bédée, à proximité de la 2X2 voie par exemple ou d'une entreprise en particulier, ils choisiraient de s'implanter dans les nouveaux quartiers du bourg de Bédée.

Pour cette raison et les réflexions qui précèdent, je souhaite donner un avis favorable à la modification des limites territoriales.

Sur les conséquences fiscales de la modification

Les conséquences de la perte des recettes fiscales sont principalement évoquées par des élus ou des citoyens de Bédée, comme une perte importante pesant sur la fiscalité de Bédée. A l'inverse, la ville de Montfort sur Meu ainsi que plusieurs de ses citoyens considèrent les nouvelles recettes pour la ville justifiées, puisque les habitants du futur quartier vivront de fait à Montfort sur Meu.

La population actuelle impactée par un changement de fiscalité est minime, il existe 8 habitations situées dans le secteur urbain de la gare ainsi que l'habitation du Gouzet et la ferme du Mottay.

Je constate que les différences de fiscalité pour les ménages actuels sont minimes, comme l'atteste l'avis émis par la Direction Régionale des Finances Publiques. Pour la fiscalité des communes, beaucoup de financement sont maintenant portés par la communauté de communes et répartis à l'échelle de son territoire. Le devenir des taxes locales est incertain, dans une logique probable de regroupement des communes en commune nouvelle dans un avenir plus ou moins lointain.

Sur la superficie du territoire concerné par le projet de modification.

Le périmètre défini au projet de modification concerne environ 45 ha et s'étend jusqu'à la ferme du Mottay. La possibilité de réduire le périmètre aux terrains strictement nécessaires à l'aménagement d'un nouveau quartier gare a été soulevée à plusieurs reprises. La réponse de Montfort sur Meu à cette question est favorable, soulignant que 15 à 20 ha permettraient la réalisation des aménagements du pôle gare et du quartier.

Au sujet de l'impact sur les terres agricoles, une partie des terrains, environ 7,7ha, est déjà classée en zone urbanisable au PLU de Bédée, validé par la chambre d'agriculture. Les parcelles agricoles classées en A resteront inconstructibles dans tous les cas. Le projet de modification des limites territoriales n'aggravent donc pas la situation pour l'exploitant qui s'est déplacé en permanence.

J'estime que la portion de territoire susceptible d'être annexée ne doit pas comprendre les terres agricoles classées en A au PLU de la commune de Bédée et doit correspondre aux terrains classés urbanisables, nécessaires à la réalisation du projet urbain autour de la gare. En outre, une compensation de terrain pourrait être proposée à Bédée.

3/ AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Après avoir examiné les différentes motivations et conséquences d'une extension du territoire de Montfort sur Meu sur la commune de Bédée, je constate que l'urbanisation d'un nouveau quartier autour de la gare est assurée quel que soit le maître d'ouvrage, car inscrite dans tous les documents d'urbanisme.

Je pense que le calendrier de réalisation de cette opération est sensiblement le même dans le cas d'un projet porté par Montfort sur Meu ou par Montfort Communauté, avec peut être une échéance un peu plus rapide dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage ville de Montfort sur Meu. .

J'estime donc que ce projet de modification des limites doit être considéré principalement dans l'intérêt des futurs habitants de ce quartier pour qui l'appartenance citoyenne à la ville de Montfort sur Meu sera logique et importante.

J'émet un avis favorable sur le projet de modification des limites territoriales entre Montfort sur Meu et Bédée,

Sous réserve de la réduction du territoire susceptible d'être annexé aux terrains strictement nécessaires à la réalisation du projet urbain et à la requalification de l'entrée de ville de Montfort sur Meu.

Le 25 octobre 2018, le commissaire enquêteur :

Annick Liverneaux,

