

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

**PRESENTS : M. MARY Jean-François, Mme BOCQ Florence, M. BRIAND Nicolas, Mmes Isabelle CARGOUET, DEGRES Marie-Hélène, M. DEQUI Claude, M.DOUZAMY Bruno, Mme Marie-Laure FAUVEAU, M. GAUTIER Jean-Paul, M.JOLY Pierre-Alexandre, M.LEBRUN Jean-Lou, M.LE FOL Yoann, Mme MAHE Séverine, M. MONNIER Julien, M.NOURY Pascal , M.PANHALEUX Dominique, Mmes PARIS Maryse, POTIER Floriane, M. RACAPE Fabien, Mmes SCHOTT Virginie, SEROT Isabelle, M. SEILLER Michel.**

**Mme Maryse ALLARD donne procuration à Mme Floriane POTIER  
Mme Anne-Cécile DAVIS donne procuration à Mme Marie-Laure FAUVEAU  
Mme Mickaëlle GELARD donne procuration à Mme Virginie SCHOTT  
Mme Sophie JAN donne procuration à Mme Isabelle CARGOUET**

**Secrétaire de séance : M. Bruno DOUZAMY**

**20H00**

**Approbation en séance du PV et du registre des délibérations du 24 Avril 2025 par les membres.**

<b>1.</b>	<b>APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE LA BANDE DU MOULIN ET DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE</b>	<b>25.68</b>
-----------	---	--------------

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1, alinéa 2, et R. 112-4 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, L. 123-2 et R. 123-8 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1 et L. 311-1 et suivants ;

Vu le schéma régional d'aménagement et de développement durables des territoires (SRADDET) de Bretagne, adopté par une délibération du conseil régional le 18 décembre 2020 et rendu exécutoire par arrêté préfectoral le 16 mars 2021, il a récemment fait l'objet d'une première modification adoptée les 14, 15 et 16 février 2024, et rendue exécutoire par arrêté préfectoral du 17 avril 2024 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé par un arrêté de la préfète de la région Centre-Val de Loire du 18 mars 2022 ;

Vu le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine approuvé par arrêté interpréfectoral du 2 juillet 2015 et mis en révision par la décision n° 2022-03 de la commission locale de l'eau en date du 3 février 2022 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé le 14 décembre 2010 (délibération n°2010-057), révisé le 13 décembre 2016 n°2016-13O puis mis en révision par une délibération du conseil communautaire de Redon Agglomération en date du 11 avril 2023 ;

Vu le programme local de l'habitat de Redon Agglomération Bretagne Sud 2024-2030 adopté par une délibération du conseil communautaire n° 24 du 30 septembre 2024 ;

Vu le plan local d'urbanisme communal adopté par une délibération du conseil municipal du 15 mai 2009 et dont la modification simplifiée n° 11 a été approuvée par une délibération n° 21 du 16 décembre 2024 ;

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

Vu la délibération du 17 novembre 2006 par laquelle le conseil municipal d'Allaire a décidé d'engager des études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2007 fixant les objectifs et modalités de la concertation ;

Vu la délibération du 26 septembre 2008 approuvant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du 26 septembre 2008 par laquelle le conseil municipal d'Allaire a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin ;

Vu la délibération du 20 novembre 2009 par laquelle le conseil municipal a décidé de concéder l'aménagement et l'équipement de la ZAC de la Bande du Moulin à la société EADM ;

Vu le traité de concession d'aménagement conclu avec EADM le 26 novembre 2009, en application des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ;

Vu le courrier du préfet de la région Bretagne en date du 17 décembre 2010, saisi par la commune d'Allaire du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté, informant la commune qu'il ne prescrivait pas la réalisation d'un diagnostic archéologique ;

Vu le dossier déclaratif contenant la note d'incidences au titre de la législation sur l'eau transmis contre récépissé au guichet unique du service de la police de l'eau le 24 janvier 2012 et le silence de la direction départementale des territoires et de la mer dans le délai de deux mois suivant sa réception, valant décision de non-opposition au projet en vertu de l'article R. 214-35 du code de l'environnement ;

Vu la délibération du 17 février 2012 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin ;

Vu l'arrêté du 10 avril 2012 par lequel le préfet du Morbihan, à la demande de la commune d'Allaire, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Allaire en date du 21 septembre 2012 déclarant d'intérêt général le projet et décidant de poursuivre l'expropriation ;

Vu l'arrêté en date du 17 octobre 2012 par lequel le préfet du Morbihan a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement par la commune d'Allaire de la ZAC de la Bande du Moulin ;

Vu le jugement du tribunal administratif de Rennes n° 1205207 en date du 26 décembre 2014 annulant l'arrêté susvisé du 17 octobre 2012 au motif que le dossier soumis à enquête publique n'avait inclus, dans l'estimation sommaires des dépenses d'acquisitions foncières liées au projet, que le coût, estimé à 165 660 euros conformément à l'avis de France Domaines du 27 juillet 2011, des sept parcelles restant à acquérir sans tenir compte du coût, estimé à 450 000 euros, des onze parcelles déjà acquises également incluses dans le périmètre du projet déclaré d'utilité publique ;

Vu la délibération du 31 janvier 2020 n°20-05 approuvant le protocole de clôture du traité de concession d'aménagement prévoyant notamment que les droits et obligations du concessionnaire sont repris par la commune ;

Vu le protocole de clôture du traité de concession signé par chacune des parties et envoyé en préfecture le 11 février 2020 ;

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

Vu la délibération du 15 octobre 2020 n°20-114 par laquelle le conseil municipal a autorisé la signature d'un contrat de maîtrise d'œuvre avec le cabinet GUILLEMOT, chargé de la tranche 3 de l'opération composée des deux îlots nord et est ;

Vu la délibération du 26 mars 2021 n°21-48 par laquelle la commune d'Allaire s'est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain », aux côtés des communes de Pipriac et de Guémené-Penfao ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Redon Agglomération n° 1 -cc-2021-114 en date du 28 juin 2021 approuvant le projet de territoire en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites villes de demain » signée le 29 juin 2021 par les communes d'Allaire, de Pipriac et de Guémené-Penfao, Redon Agglomération, la région Pays de la Loire, les préfectures du Morbihan et de Loire-Atlantique, les départements d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique et la Banque des Territoires ;

Vu la délibération du 30 juin 2021 n°21-102 par laquelle le conseil municipal a décidé de reprendre l'opération de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin en régie ;

Vu la convention d'opération de revitalisation de territoire conclue le 7 juillet 2022 ;

Vu l'avis du directeur départemental des finances publiques du Morbihan portant estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet ;

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin, comprenant une notice explicative, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, le bilan de la concertation et l'étude d'impact, auquel sera annexé l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite de la commune d'Allaire à cet avis ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire, portant sur la parcelle ZP n° 208 ;

Considérant que, conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-3 du Code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale et que le dossier de demande de déclaration d'utilité publique sera, en ce sens, transmis pour avis à l'autorité environnementale par les services de l'État ;

Considérant que l'avis de l'autorité environnementale, une fois rendu, sera inséré au dossier d'enquête publique, accompagné de la réponse écrite de la commune d'Allaire ;

Considérant ce qui suit :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin a été créée par une délibération du 26 septembre 2008 et vise à :

- Accroître la capacité de logements sur le territoire communal ;
- Densifier l'urbanisation ;
- Créer un quartier intégré dans le périmètre urbanisé ;
- Garantir une mixité sociale ;
- Respecter l'environnement et le cadre paysager.

Le projet consiste à produire 239 logements à des prix attractifs, incluant des logements sociaux ainsi que des logements dédiés aux seniors.

La répartition des typologies de logements sera la suivante :

- Logements individuels : 120 ;
- Logement individuel Eco Hameau : 11 ;
- Individuels groupés intermédiaires : 38 ;

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

- Collectifs : 50 Séniors/Familles (social) : 20 ;
- Cabinet médical : 1.

La tranche n° 1 a été commercialisée de 2013 à 2015, la tranche n° 2 de 2017 à 2020 et la tranche n° 3 en 2022 et 2023.

La tranche n° 4 (sud) et la tranche n° 5 (nord) ne sont pas encore réalisées.

Ces deux dernières tranches comprennent la création de 56 lots libres, 46 logements collectifs, 11 logements « éco-hameau » et 46 logements intermédiaires, dont 14 logements séniors, soit un total de 164 logements.

La commercialisation de ces deux dernières tranches est prévue en fin d'année 2026.

Les logements créés au sein de la zone d'aménagement concerté seront, en partie, dédiés aux séniors, avec une programmation de logements locatifs sociaux, et implantés à proximité des espaces centraux afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

- L'intérêt général poursuivi par l'opération

Le projet vise à produire des logements selon la répartition des typologies exposée ci-dessus, conformément aux prévisions des documents de planification susvisés ainsi qu'en réponse à la hausse de la population et aux besoins en logements subséquents.

L'opération permettra d'offrir aux habitants actuels et futurs de la commune des biens à des prix attractifs, incluant des logements sociaux ainsi que des logements dédiés aux séniors.

Par là-même, le projet permettra de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la commune, conformément au principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en perte d'autonomie dans les zones urbaines.

La conception du projet repose sur une gestion économe de l'espace en continuité du bourg communal et s'inscrit ainsi dans l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme qui doit notamment résulter de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ainsi que la protection des sols des espaces naturels.

La proximité des services et commerces doit également permettre de privilégier les mobilités douces, contribuant à la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Compte-tenu de ces objectifs, le projet poursuit une finalité d'intérêt général.

- La nécessité de recourir à l'expropriation

Le périmètre du projet a été retenu notamment parce que les autres secteurs classés en zone 1AU sur le territoire de la commune ont déjà été urbanisés ou sont en cours d'urbanisation, que cette zone est la seule où un assainissement collectif est déjà prévu, qu'elle bénéficie d'une proximité avec le centre et qu'elle est très bien desservie par les routes et liaisons douces.

La commune a acquis la maîtrise foncière de l'intégralité des parcelles situées dans le périmètre de son projet et nécessaires à sa réalisation, à l'exception de la parcelle ZP n° 208.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

## DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

En effet, les négociations amiables menées en vue de l'acquisition de la parcelle ZP n° 208 n'ont pas permis d'aboutir à un accord avec le propriétaire concerné.

Or, la mise en œuvre du projet nécessite une maîtrise foncière publique de cette parcelle afin d'y réaliser le programme de logements prévu par le dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin.

L'acquisition de la parcelle ZP n° 208, située au cœur de la zone d'aménagement concerté, est donc indispensable à la réalisation du projet.

Par conséquent, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, ce qui permettra à la commune de prendre possession des biens nécessaires à l'exécution de son projet.

- Le bilan positif du projet

Les effets positifs du projet l'emportent sur ses inconvénients.

En premier lieu, seule la parcelle ZP n° 208 doit être acquise afin de permettre la réalisation du projet. L'ensemble des préjudices directs, matériels et certains causés par l'expropriation feront l'objet d'une juste et préalable indemnisation, qui sera déterminée par voie amiable ou par voie judiciaire, conformément aux modalités découlant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En deuxième lieu, la réalisation du projet implique l'exposition de dépenses chiffrées par la pièce du dossier d'enquête intitulée « Appréciation sommaire des dépenses » conformément à l'article R. 112-4 du code de l'expropriation. Le montant de ces dépenses s'élève à 4 901 771,57 euros, auxquelles s'ajoutent les dépenses correspondant aux mesures prévues

pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les mesures de suivi. Ce montant est affecté d'un aléa de 5 % et ne présente pas un caractère excessif eu égard à l'intérêt que présente l'opération.

En troisième lieu, si l'opération est susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement décrites par l'étude d'impact actualisée du projet de zone d'aménagement concerté, les inconvénients inévitablement induits par le projet, motivé par la satisfaction de l'intérêt général, sont ainsi clairement identifiés et font l'objet d'une compensation.

Le projet présente par ailleurs de nombreux effets positifs sur l'environnement.

En effet, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace en continuité du bourg communal, le projet contribuera à l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ainsi que la protection des sols des espaces naturels.

La proximité des services et commerces permettra le développement des mobilités douces, contribuant ainsi notamment à la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le projet présente ainsi de nombreux effets positifs d'ordre environnemental.

L'opération contribue par là-même à la réalisation de l'objectif de développement durable que doit respecter l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, lequel objectif consiste à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

En quatrième et dernier lieu, le projet permettra de produire 239 logements, conformément aux prévisions des documents de planification applicables, à des prix attractifs, incluant des logements sociaux ainsi que des logements dédiés aux seniors.

Le projet contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs assignés à la commune d'Allaire par le programme local de l'habitat 2024-2030, à savoir :

- La production de 138 logements ;
- 28 logements sociaux, soit 20 % de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve.

L'opération permettra de favoriser la mixité sociale et générationnelle sur le territoire de la commune et de contribuer à la réalisation du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en perte d'autonomie dans les zones urbaines.

Les avantages d'ordre social et environnemental que comporte l'opération l'emportent donc sur ses inconvénients.

Dans ces conditions, le projet de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin présente un caractère d'utilité publique.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :**

- **D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de zone d'aménagement concerté de la Bande du moulin sur le territoire de la commune d'Allaire ;**
- **D'approuver le dossier d'enquête parcellaire, portant sur la parcelle ZP n° 208 ;**
- **D'autoriser M. le Maire à solliciter du préfet du Morbihan l'ouverture d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité, au bénéfice de la commune d'Allaire ;**
- **De charger M. le Maire de l'exécution de la présente délibération**

**Exposé de Monsieur Mary, Maire :**

## I. Introduction – Contexte général et enjeux stratégiques

Monsieur le Maire a ouvert la séance en rappelant les évolutions réglementaires et les projections du Plan Local de l'Habitat (PLH 2024–2030), qui prévoient une raréfaction significative des possibilités de construction dans les villages. À horizon de trois ans, 90 % des villages ne permettront plus de nouvelles constructions, en dehors de secteurs restreints, de capacités limitées, ou de projets de rénovation.

Il a souligné l'importance d'**anticiper les besoins futurs en matière de foncier constructible** sans consommation excessive de terres agricoles, en cohérence avec les principes du développement durable et les orientations régionales d'aménagement. Le projet de ZAC de la Bande du Moulin s'inscrit dans cet objectif, avec une volonté claire de :

- Structurer l'urbanisation,

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

- Maîtriser les prix du foncier,
- Préserver la mixité sociale et générationnelle,
  - Accession à la propriété ;
  - Logements intermédiaires ;
  - Logements sociaux (20 % de la production, au lieu des 15 % réglementaires), avec une attention particulière portée aux seniors.
- Garantir la cohérence des formes urbaines en cœur de bourg.

## II. Exposé du projet et des intentions municipales

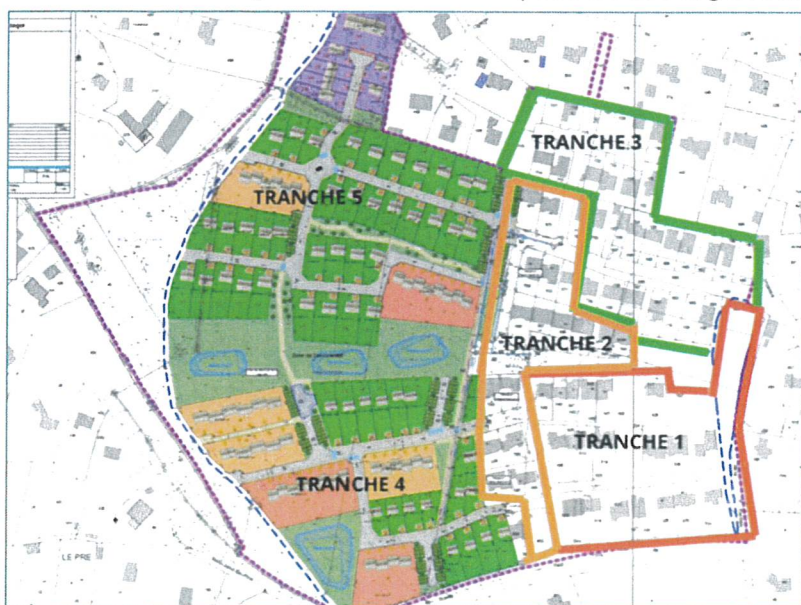
Monsieur le Maire a présenté un exposé détaillé du projet de la ZAC, insistant sur les éléments suivants :

### 2.1 Objectifs urbains et sociaux :

- Sortir du modèle de « lotissement » (forme d'aménagement urbain très répandue dans les années 1970 à 2000) au profit d'îlots d'habitat diversifié.
- Offrir une répartition équilibrée entre logements en accession, logements sociaux (avec un objectif supérieur à la moyenne départementale, atteignant 20 % dans le projet), logements seniors et habitat intermédiaire.
- Maintenir une **densité maîtrisée**, intégrée au tissu urbain existant, pour éviter l'étalement urbain.

### 2.2 Présentation du programme « Habitat » de la ZAC :

- Programme détaillé composé de **239 logements** répartis comme suit :



- ✓ 120 logements individuels
- ✓ 11 logements collectifs
- ✓ 50 logements individuels groupés
- ✓ 38 logements intermédiaires
- ✓ 20 logements sociaux seniors/familiaux
- ✓ Un **cabinet médical** a également été implanté sur la tranche 1.
- ✓ **Intention d'éco-hameau** : Un éco-hameau est évoqué comme une intention de développement durable, avec la réflexion sur des critères de végétalisation, d'écoulement des eaux pluviales (avec des noues aériennes ou enterrées) et de valorisation des espaces verts.

### 2.3 Présentation des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants :



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

Les équipements publics prévus comprennent :

- Voirie + Trottoirs : 7 335 m<sup>2</sup>
- Voies secondaires : 800 m<sup>2</sup>
- Parkings pavés engazonnés : 870 m<sup>2</sup>
- Cheminements piétons : 810 m<sup>2</sup> (*avec ajout du chemin de liaison vers le haut four*)
- Espaces paysagers : 11 240 m<sup>2</sup> + préservation des zones humides
- Espaces verts internes : 3 630 m<sup>2</sup>
- Réseau de télécommunication : 1 090 m
- Réseau d'électrification : 1 100 m
- Éclairage public : 1 250 m
- Défense incendie : 2 unités
- Réseau d'eaux pluviales : 1 025 m
- Réseau d'adduction d'eau potable : 945 m
- Réseau d'eaux usées : 955 m

## **2.4 Présentation des plans de coupe de la voirie et des aménagements**

Au cours de la présentation du projet, plusieurs **plans de coupe transversale** ont été projetés à l'écran pour illustrer la **structure des voiries**, des **espaces publics** et des **aménagements paysagers** envisagés dans les tranches à venir. L'objectif était de **donner à voir concrètement l'ambiance urbaine souhaitée** : rapports entre bâti, voirie, stationnement, cheminements piétons, plantations, etc.

Les coupes présentées montrent :

- Des **liaisons douces** clairement identifiées (pistes piétonnes ou mixtes),
- Des **espaces verts intégrés**, avec plantations d'alignement,
- Des **voiries adaptées à chaque typologie de rue** (rue de desserte simple ou axe structurant),
- L'intégration de **réseaux techniques**, parfois en aérien (ex. : eaux pluviales, éclairage), ce qui a été souligné comme une solution à la fois économique et adaptée à certains secteurs sensibles (notamment zone humide).

Il a été souligné que le niveau de détail est **intéressant et bien avancé**, mais rappelle aussi que **ces coupes sont indicatives** : elles traduisent un **principe d'aménagement**, mais pourront être **ajustées en phase de réalisation**, selon les contraintes de terrain et les retours des opérateurs.

## **III. Objectifs de la ZAC au regard du PLH 2024–2030**

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** couvre la période 2024–2030. Monsieur le Maire rappelle la répartition attendue des efforts de production :

- 21 % dans le cœur urbain ;
- 26 % dans le Grand Redon ;
- 26 % dans les pôles relais ;
- 27 % dans les bourgs ruraux.



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

## IV. Bilan Financier – Présentation de l'appréciation sommaire des dépenses

L'établissement du bilan financier global de l'opération permet de consolider les coûts passés et prévisionnels :

- **Dépenses : 4 901 771.57 €**
  - ✓ Études : 318 943,35 €.
  - ✓ Travaux additionnés : 3 552 924,51 €.
  - ✓ Foncier (apport communal en 2009) : 47 219,00 €.
  - ✓ Autres frais : concessions EADM (2009–2019), frais de publicité, huissier et frais financiers : 265 524.51 €
  - ✓ Frais financiers : 83 906.84 €
  - ✓ Acquisitions parcelles : 628 548.30 €
  - ✓ Frais d'actes : 14 750.56 €
- **Recettes et Équilibre Financier : 4 911 817.07 €**
  - ✓ Commercialisation des tranches 1, 2 et 3 déjà réalisée : 1 250 957.97 €
  - ✓ Estimation des tranches 4 et 5 basée sur un prix de 85 €/m : 2 579 280.00 €
  - ✓ Produits financiers : 3 349.33 €
  - ✓ Participation de la commune de 702 312,50 €.
  - ✓ Prise en charge du déficit par EADM : 271 173.27 €
  - ✓ Recette foncier communal valorisé (cracl 2017) : 44 970.00 €

## V. Blocage foncier : cas particulier de la parcelle ZP208

### 5.1 Une acquisition devenue indispensable

La **parcelle ZP208**, d'environ **20 000 m<sup>2</sup>**, n'a pas encore pu être acquise. Les propriétaires, **Monsieur et Madame Noury**, n'ont pas donné suite aux propositions amiables faites en janvier 2025. L'absence d'accord empêche la finalisation de la zone urbanisée.

### 5.2 Recours à la procédure de DUP

Face à cette situation, la commune engage une procédure de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** afin de permettre, en dernier recours, l'expropriation. Le Maire précise que :

- L'estimation de la parcelle par la **Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)** s'élève à **121 000 €** (100 000 € pour le terrain + 21 000 € d'indemnités d'éviction et frais divers) ;
- La procédure permettra d'obtenir un **arrêté préfectoral de cessibilité**, base d'un éventuel jugement d'expropriation.



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

## **VI Présentation sur l'Étude de faisabilité sur le développement des énergies renouvelables**

Au cours de la présentation du projet, il est précisé qu'une étude spécifique a été menée pour évaluer les potentiels en énergies renouvelables sur le périmètre de la ZAC, en particulier dans les futures tranches 4 et 5. Cette étude a été confiée au **CEREMA**, un organisme public reconnu pour son expertise en transition énergétique et urbanisme durable.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

L'analyse vise à répondre à deux objectifs :

1. Identifier les besoins énergétiques futurs des logements et équipements prévus,
2. Évaluer les solutions techniquement et économiquement viables pour y répondre en mobilisant des sources renouvelables.

Le principal levier identifié concerne la production photovoltaïque en toiture, qui apparaît comme le plus adapté au contexte du site. Le gisement solaire est considéré comme favorable, notamment sur les toitures des maisons individuelles et des petits collectifs.

Enfin, la commune se montre ouverte à aller plus loin, notamment en encourageant les futurs constructeurs à intégrer du solaire, en lien avec le cahier des charges d'aménagement, ou en envisageant des partenariats (avec des bailleurs, ou via des coopératives citoyennes d'énergie, par exemple).

## VII Echanges et Débats

- **Jean - Lou LEBRUN** s'interroge sur l'application concrète d'un système de priorité pour les logements seniors, il revient sur une question déjà évoquée lors de précédentes séances : la mise en place effective d'un système de priorité pour l'attribution des logements aux personnes âgées. Il explique qu'il ne perçoit pas clairement comment cette priorité serait appliquée dans les faits.

→ Qui décidera ? À quel moment du projet cette priorité s'appliquera-t-elle ? Y aura-t-il une sélection sur dossier, une liste d'attente, un critère d'âge ?

Il souligne que sans dispositif clair et anticipé, cette priorité risque de rester théorique et difficilement applicable au moment de la commercialisation, notamment si aucun opérateur ne propose de projet spécifiquement orienté vers les seniors.

- **Jean François MARY, Maire**, explique que plusieurs scénarios sont envisageables, mais que tout dépendra du contexte au moment de la réalisation effective du projet, prévue aux alentours de 2026- 2027.

Il rappelle que dans le cas de la Tranche 1 de la ZAC Bande du Moulin, aucun opérateur ne s'était positionné spontanément pour proposer des logements locatifs destinés aux seniors. C'est finalement le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) qui avait pris en charge la réalisation de six logements locatifs, faute d'autres porteurs de projet. Concernant les futurs logements de la Bande du Moulin (tranche 5 et 6), rien n'est figé :

- ✓ La priorité pourrait être mise en place via des critères de sélection à l'achat du foncier,
- ✓ Ou bien par le biais d'un dispositif d'inscription anticipée avec priorité aux seniors, avec une cession foncière à un opérateur qui réaliserait une opération pour construire des logements seniors,
- ✓ Mais tout cela dépendra du type de logements construits et des partenaires impliqués (bailleurs sociaux, opérateurs privés, etc.).

En résumé, l'intention est là, mais les modalités concrètes seront définies en temps voulu, en fonction des possibilités techniques, juridiques et financières du moment.

- **Jean - Lou LEBRUN** souhaite obtenir des précisions sur ce que recouvre exactement le label "éco-hameau", mentionné à plusieurs reprises dans la présentation des tranches 4 et 5 de la ZAC. Il demande si ce label fait l'objet d'un référentiel clair, d'un cahier des charges établi, ou s'il s'agit simplement d'une intention d'aménagement durable sans cadre réglementaire précis. Il s'interroge également sur la portée du terme, notamment quant à la manière dont il pourrait être évalué, suivi ou valorisé :



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

- S'agit-il d'un label officiel ?
- Existe-t-il des critères environnementaux définis ?
- Est-ce une communication symbolique ou un engagement concret ?

Dans le prolongement, il soulève une autre question : celle de la souplesse du plan d'aménagement présenté pour les tranches 4 et 5. Il demande dans quelle mesure les types de lots (libres, collectifs, semi-collectifs), actuellement représentés par des couleurs (vert, saumon, violet...), peuvent évoluer au fil du temps.

Autrement dit :

- Le plan actuel est-il définitif ?
- Les Conseillers municipaux futurs auront-ils la possibilité de modifier la répartition ?
- Certaines zones pourront-elles passer d'un statut à un autre (ex. : du libre au collectif) en fonction des besoins ou des opportunités ?

**Jean François MARY, Maire**, explique d'abord que le terme "éco-hameau" n'est pas un label officiel, ni un dispositif réglementé. Il s'agit plutôt d'une **intention d'aménagement durable**, un **principe directeur** que la commune souhaite intégrer dans la conception du quartier comme nous avons pu le découvrir à Saint Nolff ou à Lauzach :

- gestion douce des eaux pluviales,
- intégration paysagère avec espace plantés pour favoriser la biodiversité
- liaisons douces avec plantations,
- matériaux durables à préconiser,
- maîtrise des consommations énergétiques à favoriser, etc.

Il précise que **rien n'est encore formalisé**, mais que **des exemples observés dans d'autres communes**, ont inspiré cette approche. L'idée est donc de **valoriser une démarche environnementale cohérente**, même sans cadre strict, et de l'adapter aux spécificités du projet.

Concernant les **tranches 4 et 5**, il rappelle que **le plan actuel n'est pas figé**. En zone d'aménagement concerté (ZAC), une fois le projet approuvé, **il est possible de faire évoluer la répartition des lots sans passer par une modification comme c'est le cas avec la procédure permis d'aménager**.

Ainsi, **des lots initialement prévus en "vert" (libres)** pourraient, si besoin, **passer en "saumon" (semi-collectifs)** ou inversement. Cette souplesse permet à la commune de **s'adapter aux besoins des habitants, à la demande du marché ou aux orientations futures des élus**, tout en conservant l'esprit général du projet présenté à l'enquête publique. Le programme actuel est équilibré et convient à la demande actuelle.

- **Marie-Hélène DEGRES** s'interroge sur l'impact financier des frais liés à la procédure d'expropriation, en particulier ceux concernant l'acquisition de la parcelle ZP208. Elle souhaite savoir si ces surcoûts seront intégrés au prix de revient des terrains et donc répercutés sur le prix de vente aux futurs acquéreurs, ou bien si ces charges seront assumées par la commune de manière indépendante.
- **Jean François MARY, Maire**, confirme que les frais liés à l'expropriation de la parcelle ZP208 (prix d'achat estimé à 5 €/m<sup>2</sup> + indemnités d'éviction + frais d'acte d'environ 21 000 €) seront intégrés au coût total de l'opération d'aménagement. Il rappelle que le prix de vente des terrains n'est pas fixé individuellement selon le prix d'acquisition de chaque parcelle, mais à partir d'un équilibre général, prenant en compte l'ensemble des coûts supportés (acquisitions, études, travaux, charges diverses) et des recettes attendues.

Autrement dit, les surcoûts d'expropriation ne seront pas automatiquement répercutés uniquement sur les acquéreurs des lots de la tranche concernée, mais intégrés dans le calcul global, à l'échelle de toute la ZAC et couvert par une participation financière de la commune comme c'est prévu dans le bilan d'opération présenté.

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

## DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

---

Il rappelle également que le prix de vente final des terrains reste maîtrisé par le Conseil municipal, qui cherche à limiter la spéculation par une politique foncière à long terme, à maintenir une offre accessible, à densifier les espaces urbanisés tout en assurant la viabilité financière du projet.

Enfin, il précise que le prix de revente définitif ne pourra être fixé qu'une fois les études opérationnelles terminées, les résultats de la consultation des marchés de travaux connus.

- **Jean - Lou LEBRUN** exprime une réserve sur l'approche financière présentée. Il s'interroge sur l'importance attribuée à la maîtrise foncière dans l'économie globale de l'opération. Selon lui, si l'on prend l'exemple de la tranche 3, les terrains ont été achetés environ 5 €/m<sup>2</sup>, mais revendus à 55 €/m<sup>2</sup> hors taxes. Cela pourrait faire penser à une forte marge bénéficiaire pour la commune. Or, précise-t-il, dans les faits, les coûts d'aménagement étant très élevés (travaux, études, réseaux, espaces publics, etc.), la commune aurait perdu environ 3 000 € par lot, soit environ 10 €/m<sup>2</sup>, sur cette tranche.

Il conclut que le coût d'acquisition du terrain représente qu'une part réduite du prix final pour l'acheteur. Ainsi, faire varier le prix du foncier brut de 1 ou 2 € n'aurait qu'un impact marginal sur le prix de revente. Cela limite, selon lui, la portée réelle de la stratégie de maîtrise foncière dans l'objectif de rendre le logement plus accessible.

- **Monsieur Jean François MARY** entend les remarques de Jean-Lou LEBRUN et admet que les calculs relatifs peuvent varier. Toutefois, il **réaffirme l'importance stratégique de la maîtrise foncière publique pour une commune**, non pas uniquement en termes de rentabilité immédiate, mais **comme un levier fondamental de politique d'aménagement à long terme**.

Il rappelle que depuis plus de 40 ans, la commune a déployé une politique foncière active, qui a permis de **construire des projets structurants**, en ayant une action publique engagée pour éviter un dérapage des prix des terrains non aménagés comme en zone 1 AU et en assurant la cohérence des opérations. Il ajoute que **l'objectif n'est pas de maximiser les marges**, mais bien de **rendre possible une urbanisation équilibrée**, avec une diversité de logements, dans un cadre de qualité, tout en contenant les prix du marché.

Enfin, il conclut que **la maîtrise foncière est une condition nécessaire**, même si elle ne garantit pas à elle seule l'accessibilité des logements. Elle **permet à la commune d'agir**, de planifier, et de répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques de long terme.

- **Jean Lou LEBRUN** souhaite **clarifier la responsabilité juridique des prestataires externes** qui accompagnent la commune dans la préparation du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et dans la conduite des études réglementaires. Il mentionne notamment les **bureaux d'études Quarta**, le **cabinet d'avocats Thomé Heitzmann**, ainsi que l'éventuelle **implication d'un autre prestataire externe** dans la rédaction ou la validation des pièces administratives. Sa question porte sur l'hypothèse où le dossier de DUP ou une autre composante du projet serait **rejetée ou annulée par une juridiction**, par exemple **pour un vice de forme ou une erreur d'appréciation dans les données du PLH ou dans l'étude d'impact**.
- **Monsieur Jean François MARY** répond que la responsabilité juridique finale incombe à la commune, même lorsque celle-ci s'appuie sur des prestataires spécialisés pour réaliser les études ou rédiger des documents administratifs. Il rappelle que les bureaux d'études (comme Quarta), les avocats (comme le cabinet **Thomé Heitzmann**) ou encore les structures extérieures mobilisées (ex CEREMA...) interviennent en tant que conseils techniques et juridiques. Leurs missions consistent à produire des analyses, formuler des recommandations ou mettre en forme des dossiers conformes aux exigences réglementaires. Toutefois, ils ne sont pas garants de la recevabilité juridique des décisions politiques ou administratives prises par la collectivité.



# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

En cas de censure par un tribunal (ex : annulation de la DUP pour vice de forme), il n'est pas possible d'engager leur responsabilité automatiquement, sauf à prouver une faute professionnelle avérée et documentée, ce qui est juridiquement complexe. En pratique, les risques liés à une éventuelle annulation sont supportés par la collectivité, car elle reste seule décisionnaire, même lorsqu'elle agit sur la base de conseils extérieurs.

- **Jean Lou LEBRUN** souhaite obtenir des précisions sur la manière dont **les propriétaires des terrains concernés par la procédure d'expropriation**, notamment ceux de la parcelle ZP208, seront **informés officiellement** de l'avancée du dossier. Elle s'interroge sur **le moment exact où les propriétaires prendront connaissance de la nature et des implications du projet**, notamment du **risque d'expropriation**.

**Monsieur Jean François MARY** précise que **les propriétaires concernés par la procédure d'expropriation seront informés à deux niveaux**, conformément aux étapes prévues par le droit :

## 1. Lors de l'enquête publique :

Cette phase débutera à l'automne (octobre/novembre) et donnera lieu à une **large publicité**, avec notamment :

- **Affichage sur le terrain concerné**,
- **Affichage en mairie**,
- Mise à disposition du dossier complet à la population,
- Présence possible d'un commissaire enquêteur Tout autre moyens

réglementaires ou pertinents

Cette étape est publique et permet à **tout citoyen, y compris les propriétaires, de consulter les documents et de formuler des observations**.

## 2. Lors de l'enquête parcellaire :

Cette seconde étape est **plus ciblée** : les propriétaires seront alors **personnellement notifiés** par courrier recommandé avec accusé de réception. Ce courrier précisera :

- Leur identité et les coordonnées cadastrales du bien concerné,
- Le caractère expropriable de la parcelle,
- Les voies de recours possibles.

C'est à ce moment-là qu'ils auront **connaissance formelle du risque d'expropriation** et pourront **faire valoir leurs droits ou présenter des observations**.

Le maire insiste sur le fait que **la commune respecte strictement les procédures légales**, et que **toutes les délibérations du Conseil municipal sont publiques** : les propriétaires peuvent donc, s'ils le souhaitent, suivre les décisions en amont. Il conclut en soulignant que **la concertation reste ouverte**, et que la commune est **prête à dialoguer à tout moment**, y compris en dehors des procédures formelles, si un propriétaire souhaite anticiper une cession amiable.

2.	DECISION MODIFICATIVE N°1 BUDGET COMMUNAL	25.69
----	---	-------

## Rapport de Monsieur Michel SEILLER, Maire-adjoint en charge des finances, du commerce, de l'artisanat, du développement des entreprises et de l'emploi

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses Articles L 2311-1 à 3, L 2312-1 à 4 et L 2313-1 et suivants,

# PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE

**Vu** la Délibération du Conseil Municipal approuvant le budget primitif BUDGET PRINCIPAL de l'exercice 2025,

Considérant la nécessité de procéder aux modifications de crédits telles qu'indiquées ci-après pour faire face, dans de bonnes conditions, aux opérations financières et comptables,

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :**

**-D'adopter la décision modificative n°1 du Budget Communal telle que figurant, ci-après :**

## BUDGET COMMUNAL - Budget Principal

### DECISION MODIFICATIVE N° 1 CONSEIL MUNICIPAL DU 30 AVRIL 2025

#### SECTION D'INVESTISSEMENT

##### Dépenses

n° de compte (article - n° de programme - code service)	Désignation	Montant
	<b><u>P 265 Panneaux photovoltaïques</u></b>	
2315-265-752	Installations, matériel et outillage techniques	3 000,00 €
	<b><u>P 222 Réseau chaleur chaudière à bois</u></b>	
2315-222-02014	Installations, matériel et outillage techniques	-3 000,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>

Fait à ALLAIRE, le 6 mai 2025

Bruno DOUZAMY  
Secrétaire de séance

Jean-François MARY  
Maire d'ALLAIRE





**PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 30 AVRIL 2025 EN MAIRIE**

Jean-François MARY	Bruno DOUZAMY
Jean-Paul GAUTIER	<del>Mickaëlle GELARD</del>
Florence BOCQ	Virginie SCHOTT
Pascal NOURY	<del>Anne-Cécile DAVIS</del>
Maryse PARIS	Pierre-Alexandre JOLY
Jean-Lou LEBRUN	Marie-Laure FAUVEAU
Séverine MAHE	Angélique CAILLET
Michel SEILLER	Floriane POTIER
Claude DEQUI	Julien MONNIER
Dominique PANHALEUX	Fabien RACAPE
Marie-Hélène DEGRES	<del>Sophie JAN</del>
Isabelle SEROT	Yoann LE FOL
Isabelle CARGOUET	<del>Maryse ALLARD</del>
Nicolas BRIAND	