



**PROJET DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LA BANDE DU  
MOULIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'ALLAIRE**

**ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET  
ENQUÊTE PARCELLAIRE**



**NOTICE EXPLICATIVE**

Commune d'ALLAIRE  
Place de la Mairie  
56350 ALLAIRE

# Table des matières

1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION .....	3
1.1. Situation géographique de la commune d'Allaire .....	3
1.2. Contexte démographique et socio-économique .....	7
1.3. La localisation de l'opération .....	12
1.3.1. Identification des autres emprises foncières disponibles .....	14
1.3.2. Raisons du choix de l'emprise du projet.....	20
1.4. Synthèse du diagnostic environnemental de l'étude d'impact actualisée .....	20
1.5. Historique de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin .....	26
1.6. La procédure applicable au projet .....	29
1.6.1. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire.....	29
1.6.2. Le bénéficiaire de l'opération.....	34
1.6.3. Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet .....	34
2. OBJET DE L'OPÉRATION.....	37
2.1. Le périmètre du projet.....	37
2.2. Description de l'opération .....	38
2.3. Les raisons du choix du projet et l'insertion du projet dans l'environnement.....	39
2.3.1. Rappel des objectifs de l'opération .....	39
2.3.2. Exposé des raisons du choix du projet .....	39
2.3.3. Description de l'insertion du projet dans l'environnement .....	40
2.4. Le calendrier prévisionnel et les conditions de réalisation de l'opération.....	41
2.5. La compatibilité du projet avec la réglementation de l'urbanisme.....	47
2.5.1. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.....	47
2.5.2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux .....	49
2.5.3. Le schéma régional d'aménagement et de développement durables des territoires ....	52
2.5.4. Le schéma de cohérence territoriale Redon Agglomération Bretagne Sud .....	53
2.5.5. Le programme local de l'habitat de Redon Agglomération Bretagne Sud.....	58
2.5.6. Le plan local d'urbanisme d'Allaire.....	60
3. LA JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET.....	68
3.1. L'intérêt général poursuivi par l'opération.....	69
3.2. La nécessité de recourir à l'expropriation .....	69
3.3. Le bilan positif du projet .....	72
3.3.1. Effets négatifs et mesures destinées à compenser les effets de l'expropriation.....	72
3.3.2. Effets positifs .....	77
3.3.3. Conclusion : un projet d'utilité publique .....	78

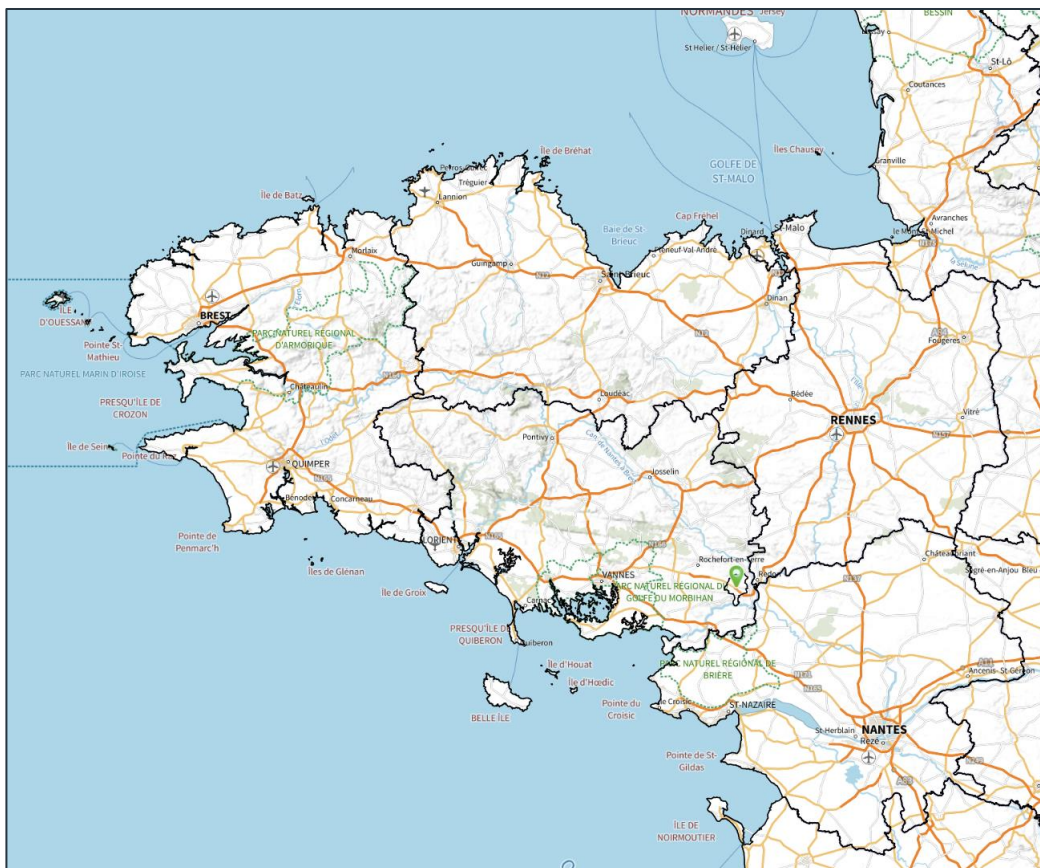
## 1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La commune d'Allaire est située dans la région Bretagne à l'est du département du Morbihan (56), à proximité immédiate des départements d'Ille-et-Vilaine (35) et de Loire-Atlantique (44).

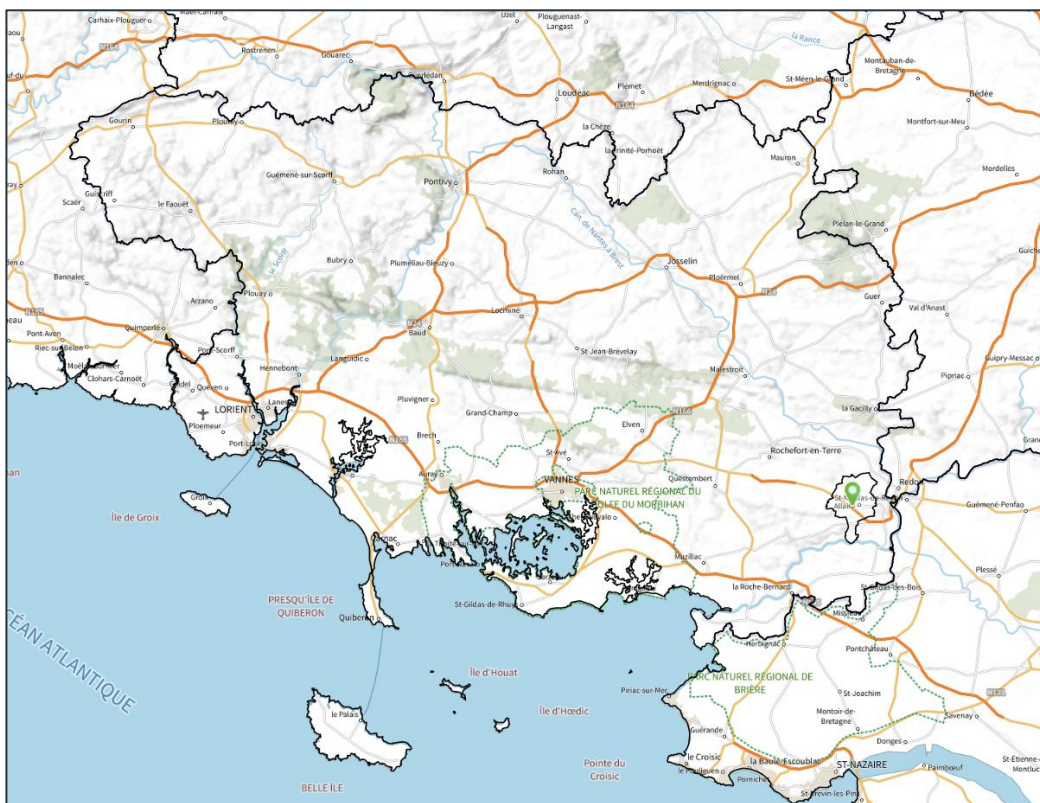
### 1.1. Situation géographique de la commune d'Allaire



Source : Géoportail de l'urbanisme

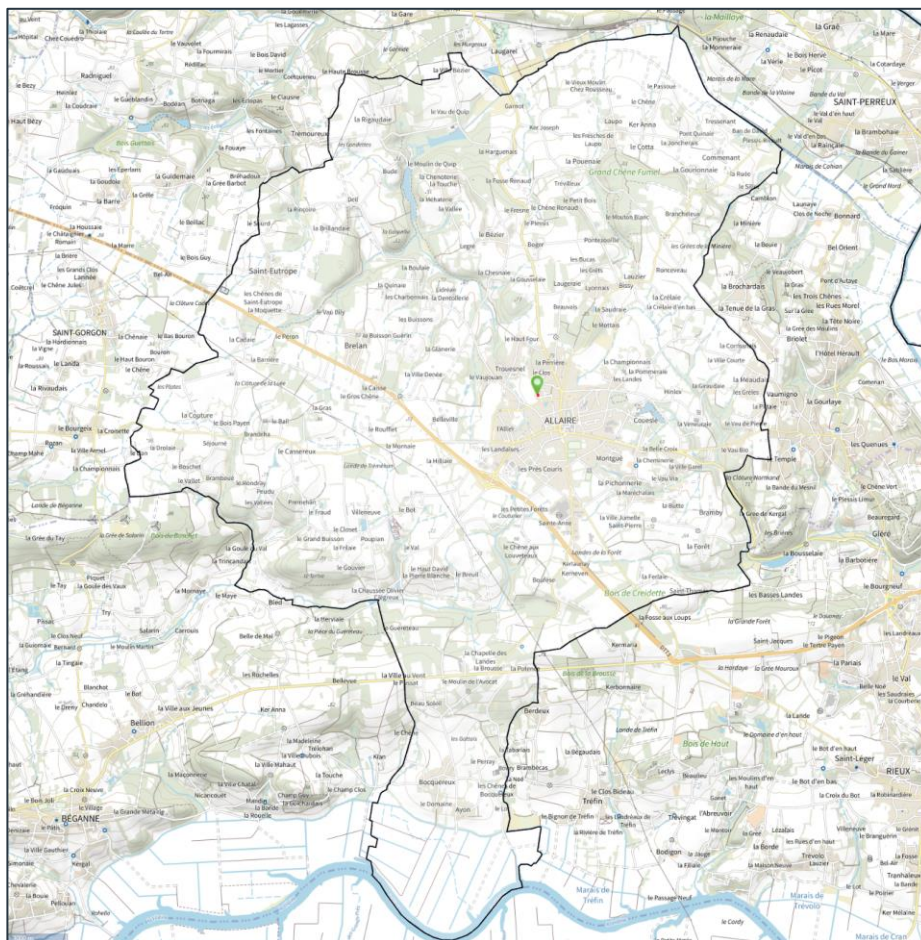


Source : Géoportail de l'urbanisme



Source : Géoportail de l'urbanisme

La commune est bordée par la rivière de la Vilaine à son extrémité sud.

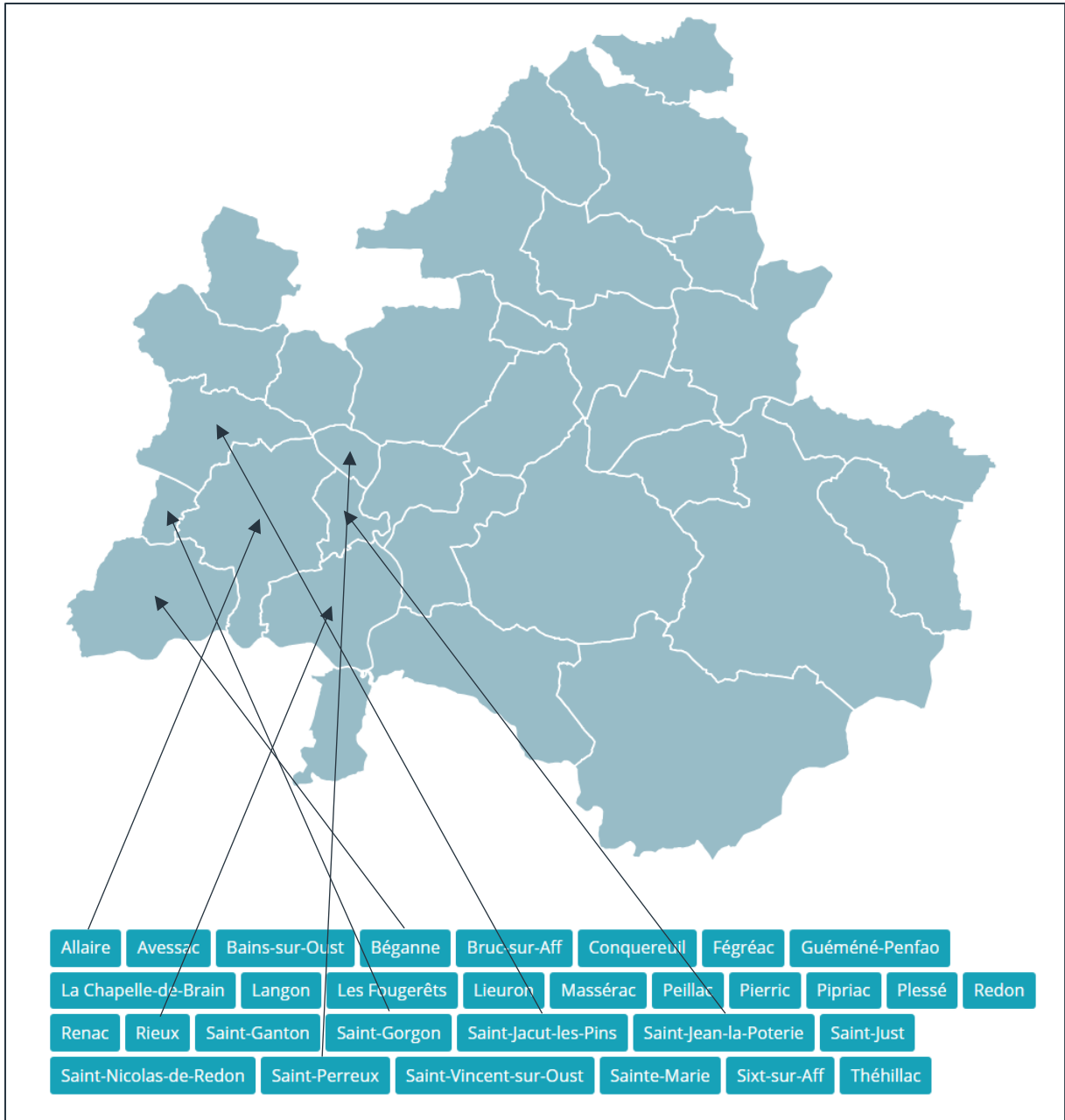


Source : Géoportail de l'urbanisme

Allaire est une commune membre de la communauté d'agglomération Redon Agglomération.

Étendue sur deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) et trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique), le territoire communautaire regroupe 31 communes et compte une population totale avoisinant les 66 000 habitants.

Outre la commune d'Allaire (3875 habitants), son bassin de vie comprend les communes de Béganne (1423 habitants), Saint-Gorgon (414 habitants), Saint-Jacut-les-Pins (1734 habitants), Saint-Jean-la-Poterie (1444 habitants), Rieux (2851 habitants) et Saint-Perreux (1065 habitants), membres de la même communauté d'agglomération.



Source : Redon Agglomération Bretagne Sud, Territoire communautaire, 11 juillet 2023



*Bassin de vie de la commune d'Allaire*

Le bassin de vie de la commune d'Allaire totalise ainsi **12 806 habitants**.

### **1.2. Contexte démographique et socio-économique**

La commune d'Allaire compte une population totale de 3 875 habitants selon le dernier recensement réalisé par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en 2021, dont les résultats ont été publiés le 28 décembre 2023.

## POPLEG T1 - Populations légales

	2010	2015	2021
Population municipale	3 658	3 793	3 875
Population comptée à part	104	109	124
<b>Population totale</b>	<b>3 762</b>	<b>3 902</b>	<b>3 999</b>

Sources : Insee, RP2021 (géographie au 01/01/2023), RP2015 (géographie au 01/01/2017) et RP2010 (géographie au 01/01/2012).

Les données du recensement de l'année 2024 font état d'une population de 3922 habitants, qui constituera la population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2027.

La population a connu une hausse de plus de 174 % entre les années 1968 et 2021, sa densité passant ainsi de 53,2 à 92,8 habitants par kilomètre carré.

## POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	2 219	2 394	2 686	2 990	3 188	3 658	3 793	3 875
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	53,2	57,4	64,4	71,6	76,4	87,6	90,9	92,8

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

La tranche d'âge la plus représentée sur le territoire de la commune est celle des 45-59 ans qui compte 856 habitants, soit 22,1 % de la population communale.

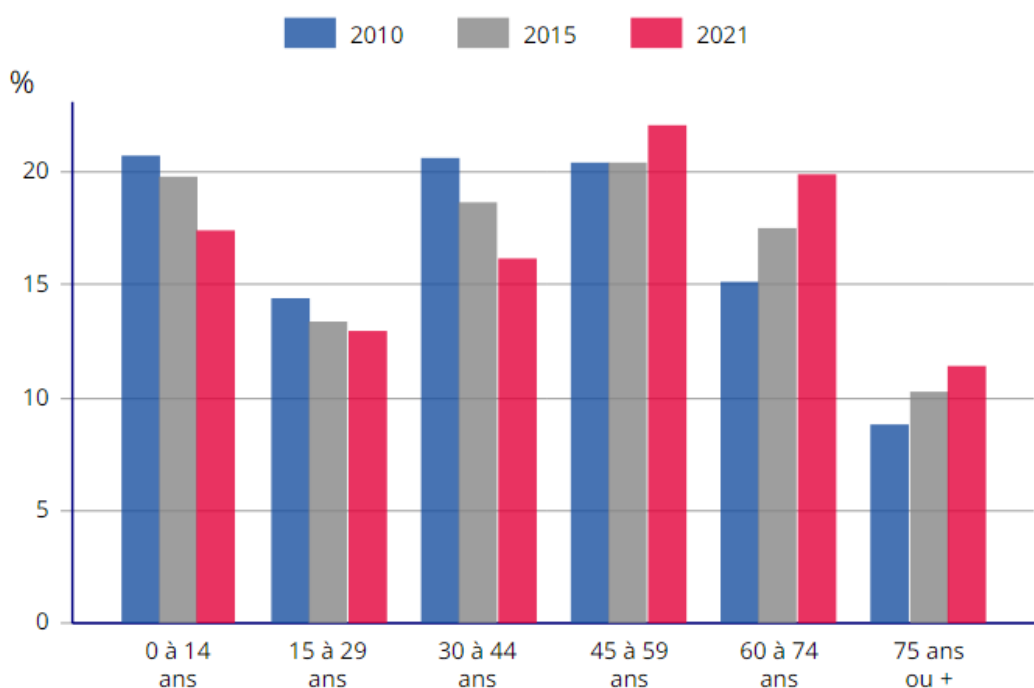
### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

Âge	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 658</b>	<b>100,0</b>	<b>3 793</b>	<b>100,0</b>	<b>3 875</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	758	20,7	750	19,8	673	17,4
15 à 29 ans	528	14,4	508	13,4	504	13,0
30 à 44 ans	753	20,6	709	18,7	627	16,2
45 à 59 ans	746	20,4	772	20,4	856	22,1
60 à 74 ans	553	15,1	664	17,5	772	19,9
75 ans ou plus	320	8,8	390	10,3	443	11,4

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La tranche de la population âgée de 60 à 74 ans est celle qui a connu la hausse relative la plus importante entre 2010 et 2021, passant de 15,1 % à 19,9 % de la population communale, soit une augmentation de 4,8 points de pourcentage.

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Parmi les 1636 ménages résidant sur le territoire de la commune, les couples sans enfant sont au nombre de 544, soit un tiers des ménages.

### FAM T1 - Ménages selon leur composition

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	<b>1 426</b>	<b>100,0</b>	<b>1 515</b>	<b>100,0</b>	<b>1 636</b>	<b>100,0</b>	<b>3 506</b>	<b>3 622</b>	<b>3 662</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>370</b>	<b>25,9</b>	<b>419</b>	<b>27,7</b>	<b>529</b>	<b>32,3</b>	<b>370</b>	<b>419</b>	<b>529</b>
Hommes seuls	161	11,3	195	12,9	254	15,5	161	195	254
Femmes seules	209	14,6	225	14,8	275	16,8	209	225	275
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>25</b>	<b>1,8</b>	<b>12</b>	<b>0,8</b>	<b>21</b>	<b>1,3</b>	<b>55</b>	<b>25</b>	<b>46</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>1 031</b>	<b>72,3</b>	<b>1 083</b>	<b>71,5</b>	<b>1 087</b>	<b>66,4</b>	<b>3 082</b>	<b>3 178</b>	<b>3 087</b>
Un couple sans enfant	457	32,0	491	32,4	544	33,3	930	989	1 122
Un couple avec enfant(s)	469	32,9	485	32,0	441	26,9	1 900	1 910	1 712
Une famille monoparentale	105	7,3	107	7,1	102	6,2	251	278	253

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024.

La commune connaît ainsi un phénomène de desserrement<sup>1</sup> important des ménages.

Le revenu médian annuel disponible par unité de consommation est de 22 230 euros<sup>2</sup>.

Les retraités constituent la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à l'échelle de la commune, suivis par les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires.

### POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 881</b>	<b>100,0</b>	<b>2 973</b>	<b>100,0</b>	<b>3 205</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	62	2,1	86	2,9	59	1,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	138	4,8	73	2,4	139	4,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	86	3,0	158	5,3	146	4,5
Professions intermédiaires	364	12,6	309	10,4	408	12,7
Employés	451	15,7	445	15,0	416	13,0
Ouvriers	499	17,3	542	18,2	490	15,3
Retraités	900	31,2	1 013	34,1	1 085	33,9
Autres personnes sans activité professionnelle	381	13,2	347	11,7	461	14,4

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024.

Parmi les établissements actifs pourvoyeurs d'emplois, le territoire communal compte 46,9 % d'établissements dans le secteur des commerces, transports et services divers.

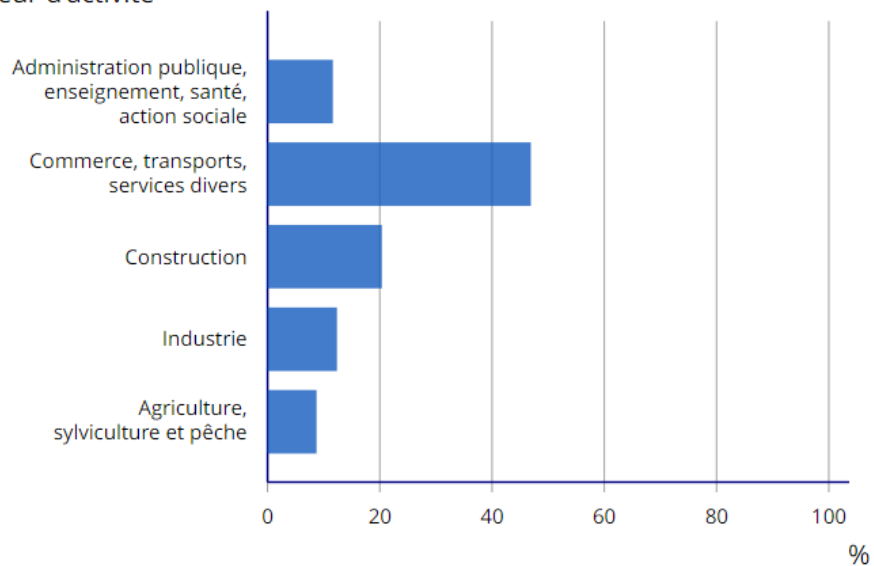
<sup>1</sup> Le phénomène de desserrement des ménages peut être défini comme la diminution de la taille moyenne des ménages (Centre d'études techniques de l'équipement de l'Ouest, Division villes et territoires, Analyse des besoins en logements de la région Bretagne, novembre 2011).

<sup>2</sup> Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2024.

## RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2022

### RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2022

Secteur d'activité

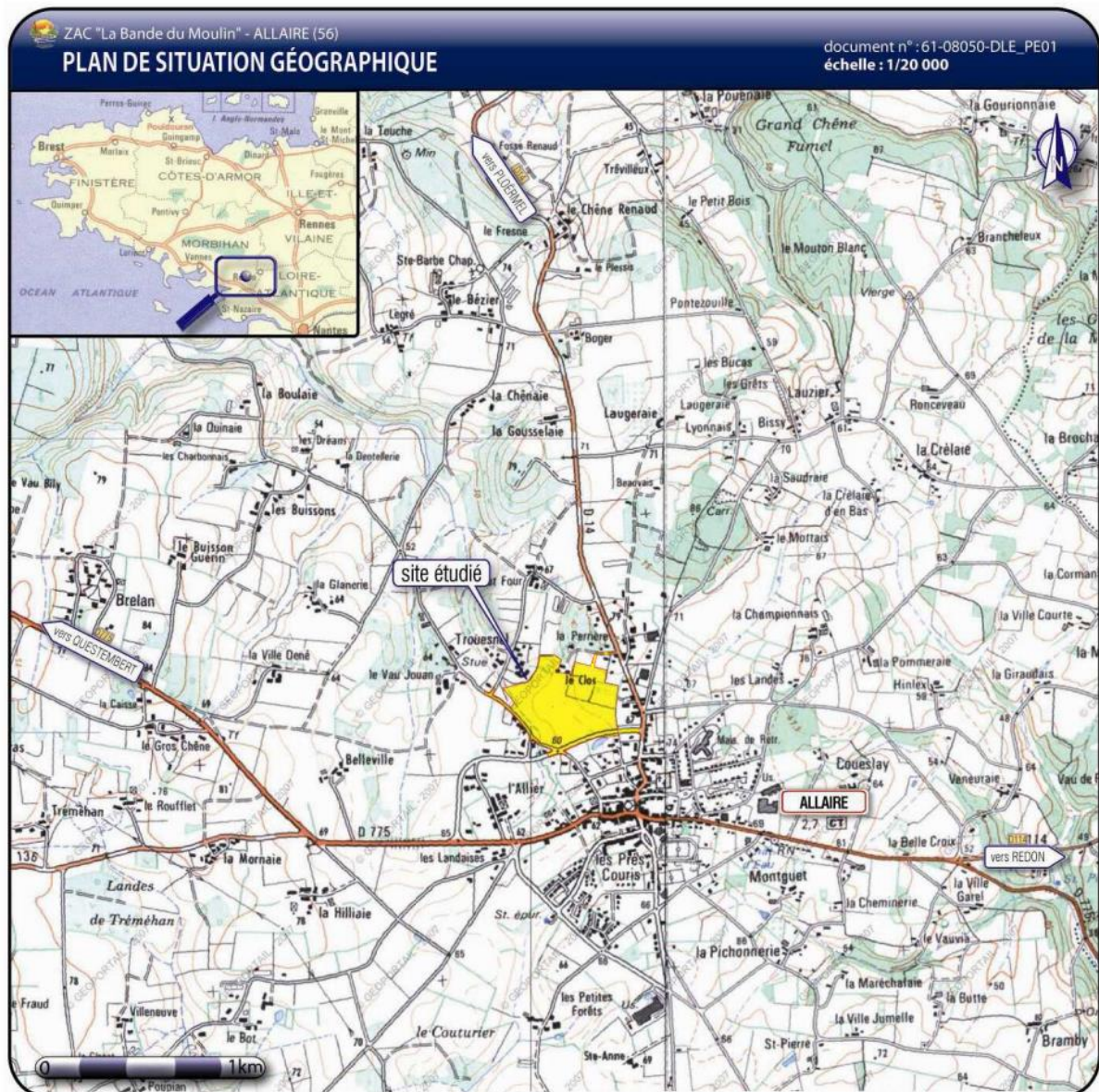


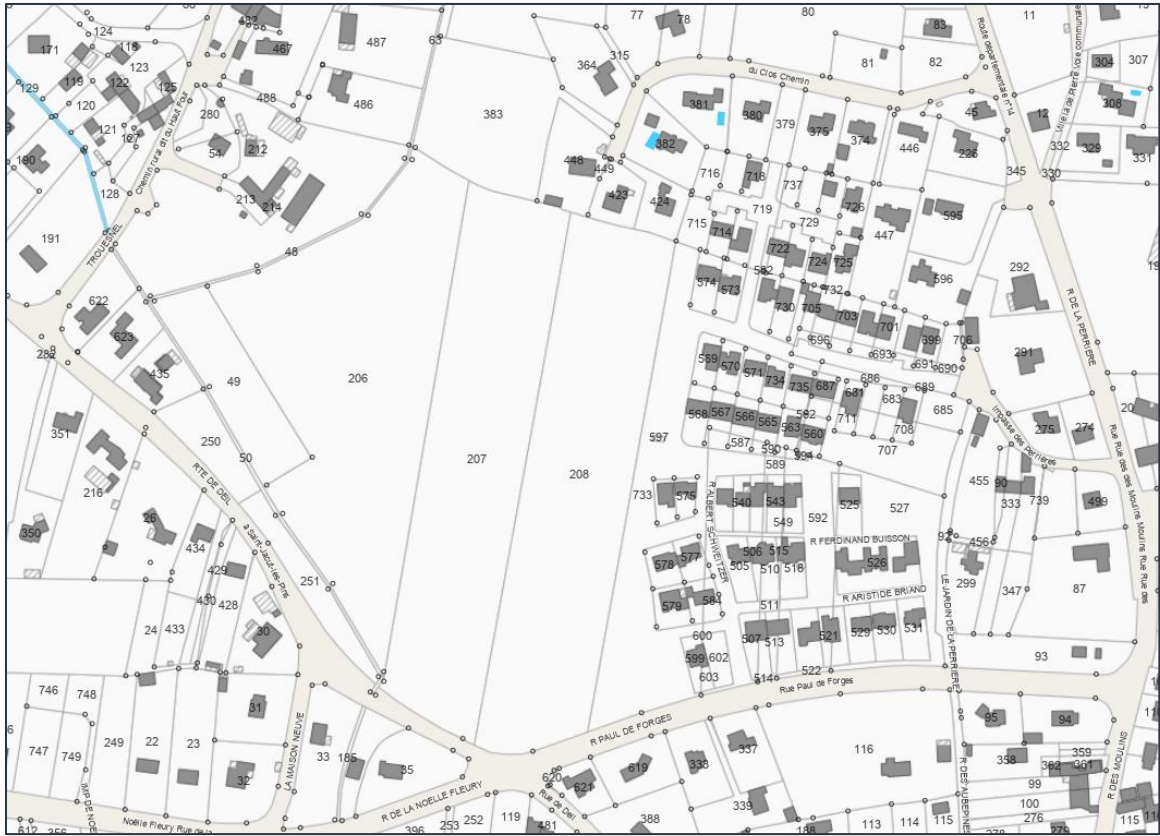
Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié) en géographie au 01/01/2024.

### 1.3. La localisation de l'opération

L'emprise du projet soumis à la présente enquête est située au nord-ouest de la commune d'Allaire, dans la continuité de la trame urbaine existante au sein d'une dent creuse.





Plan cadastral de la zone



Plan de composition, bureau d'études Quarta, 05/11/2024

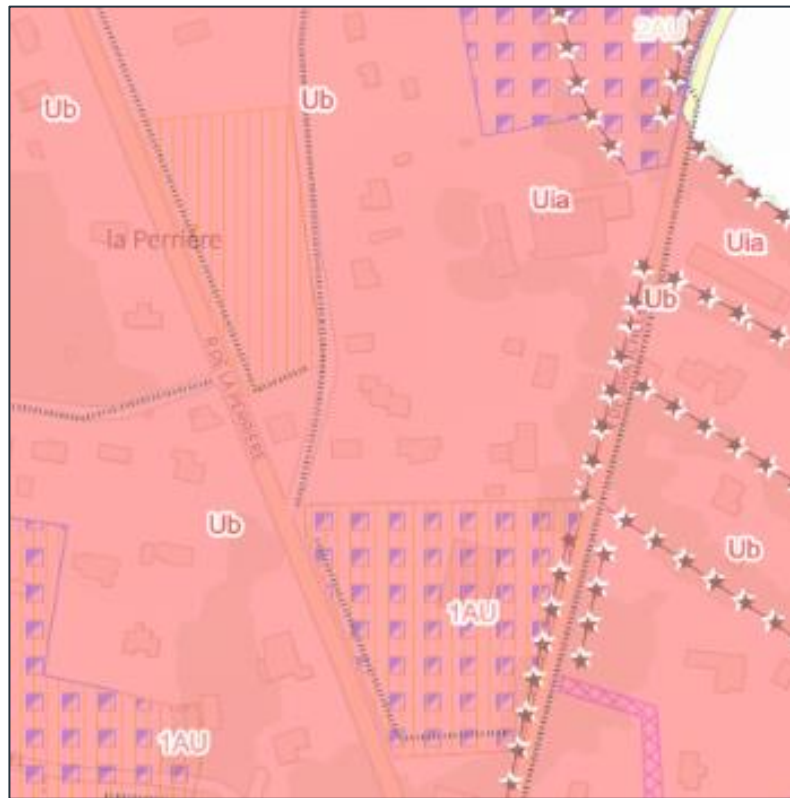
### 1.3.1. Identification des autres emprises foncières disponibles

Les autres sites classés en zones d'urbanisation future (1AU) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme ont déjà été urbanisés, sont en cours d'urbanisation ou présentent une sensibilité environnementale élevée en raison de la présence de zones humides et d'espèces protégées.

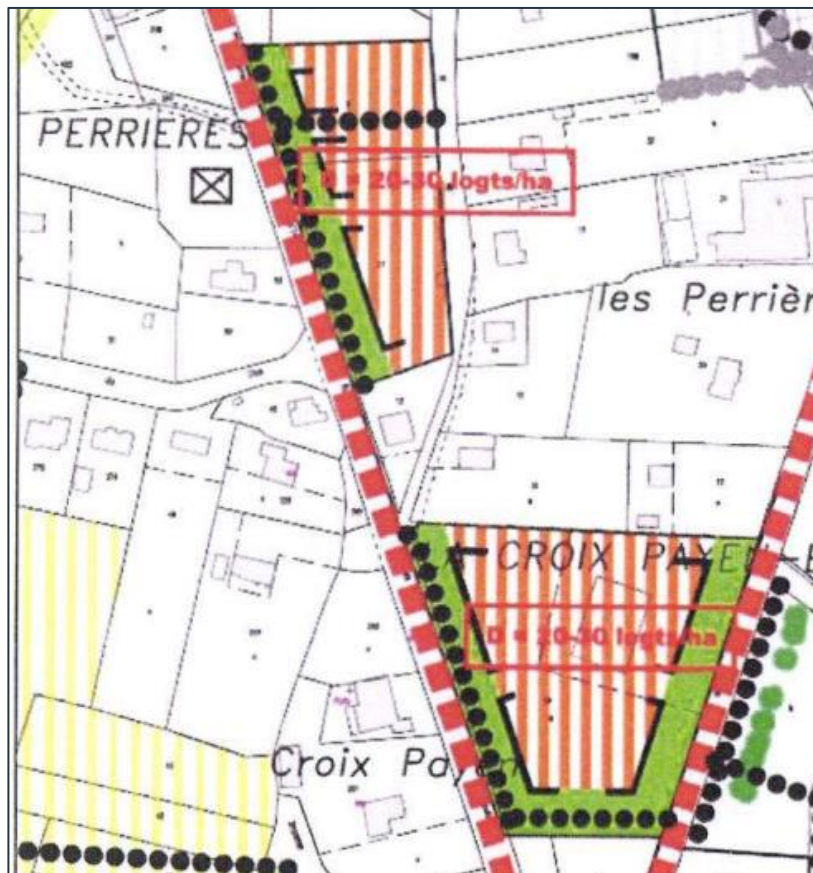


Secteurs d'aménagement sur le territoire de la commune d'Allaire

1.3.1.1 Les Perrières / Entrée nord



Géoportail de l'urbanisme, Les Perrières / Entrée nord

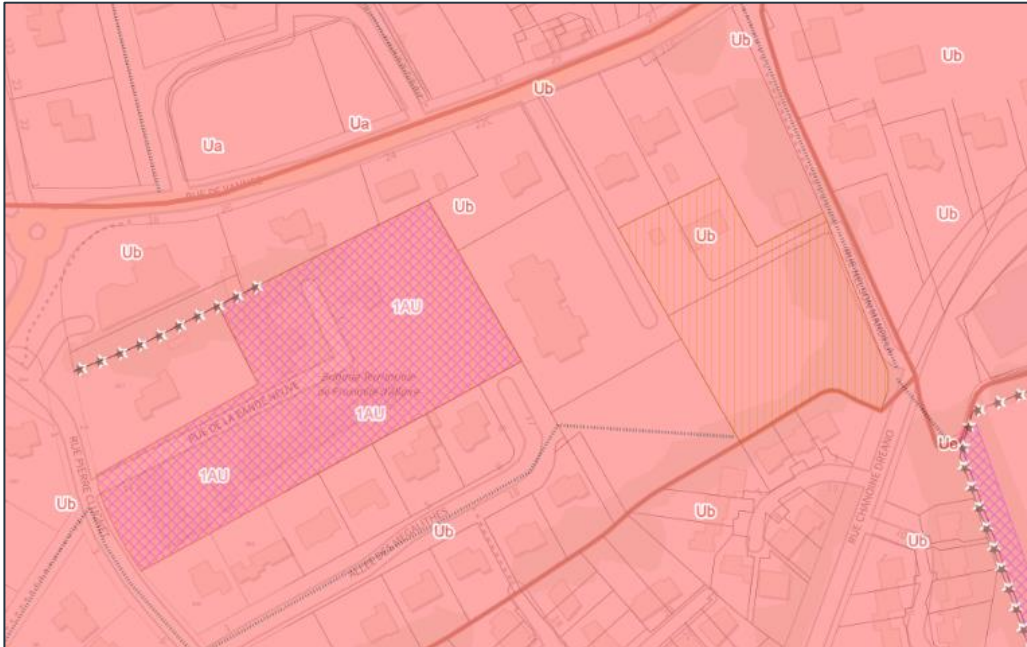


Orientation d'aménagement et de programmation n° 1, Les Perrières / Entrée nord

### 1.3.1.2 La Bande neuve

Le foncier de la Bande neuve est totalement aménagé et partiellement construit (gendarmerie, programme de logements locatifs sociaux et petit collectif).

Ce site, déjà urbanisé, ne constitue donc pas un foncier alternatif pour la réalisation du présent projet.



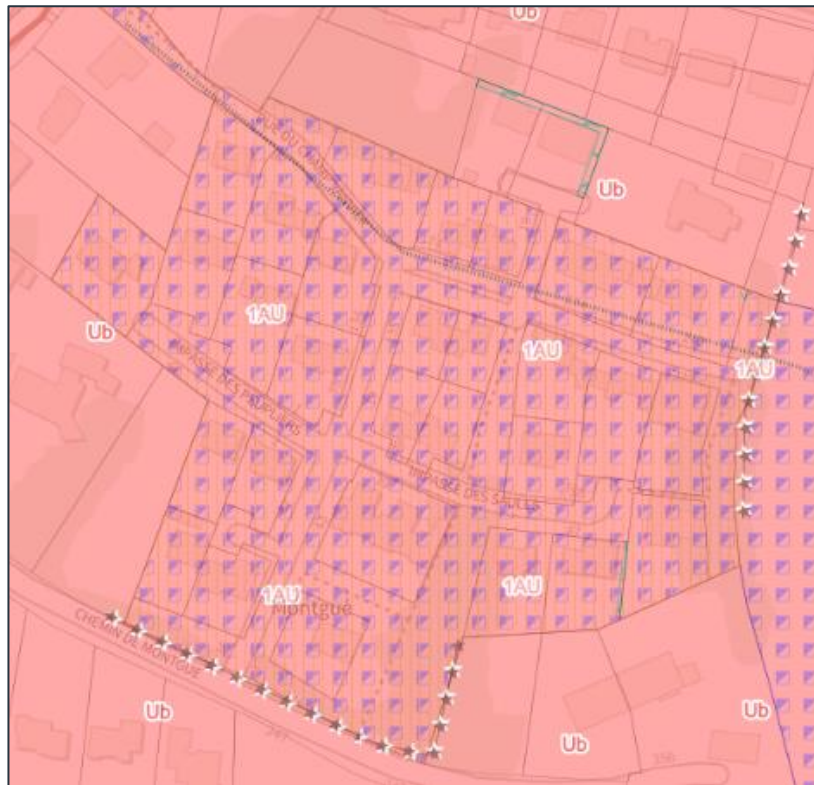
Géoportail de l'urbanisme, La Bande neuve



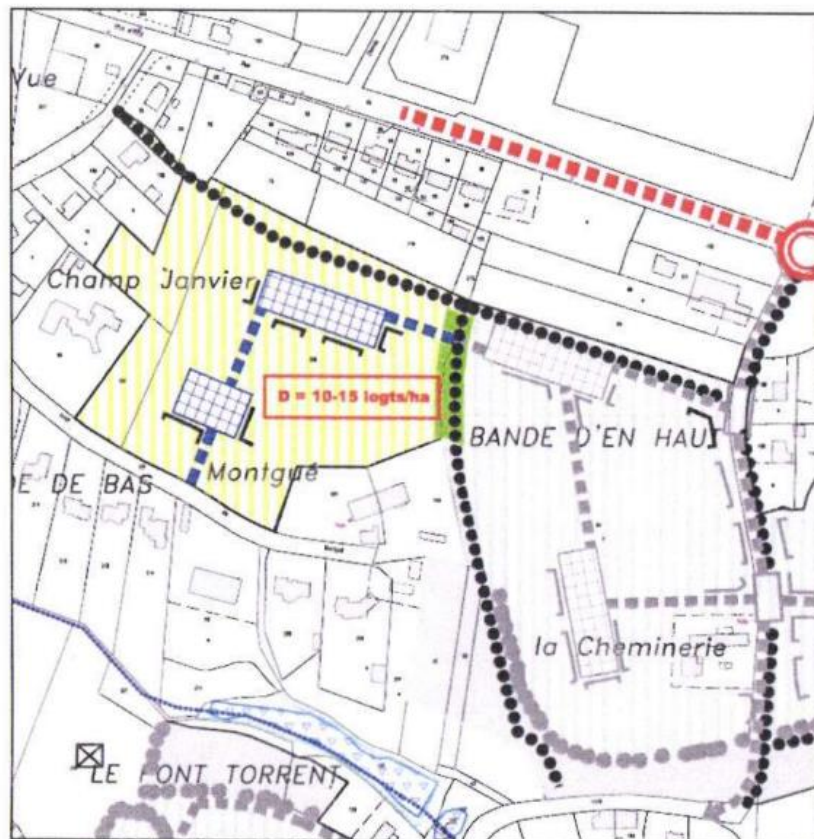
Orientation d'aménagement et de programmation n° 5, La Bande neuve

### 1.3.1.3 Montgué

Le foncier du secteur Montgué est, de même, totalement construit et aménagé.



Géoportail de l'urbanisme, Montgué



Orientation d'aménagement et de programmation n° 8, Montgué

### 1.3.1.4 La ville Gare

Le présent projet n'est pas réalisable au sein du secteur de la Ville Gare en raison de difficultés d'accès aux voiries et de la présence d'une zone humide sur ce site.



Géoportail, la Ville Gare



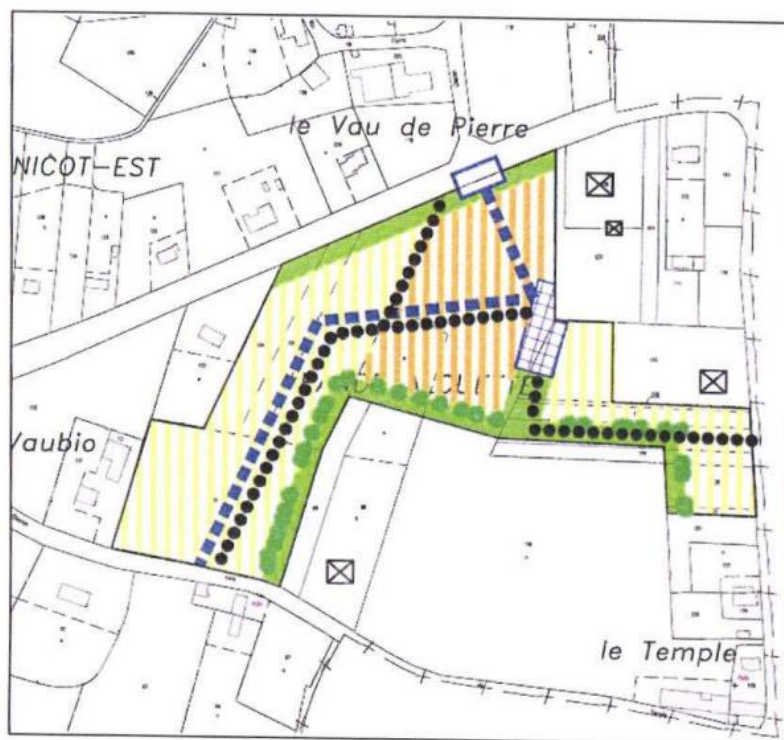
Orientation d'aménagement et de programmation n° 10, la Ville Gare

### 1.3.1.5 La Bande de l'Alouette

Le présent projet ne pourra être réalisé dans le secteur de la Bande de l'Alouette en raison de la présence d'une zone humide et d'une espèce protégée, dont la destruction, l'altération ou la dégradation de l'habitat est interdite par l'article L. 411-1 du code de l'environnement.



Géoportail de l'urbanisme, La Bande de l'Alouette



Orientation d'aménagement et de programmation n° 11, La Bande de l'Alouette

### 1.3.2. Raisons du choix de l'emprise du projet

Le périmètre du présent projet a été retenu car les autres sites classés en zones 1AU par le règlement graphique du plan local d'urbanisme sont déjà urbanisés, en cours d'urbanisation ou présentent des caractéristiques environnementales y rendant juridiquement et techniquement impossible la réalisation du présent projet (présence de zones humides et d'espèces protégées).

Ensuite, l'emprise du projet constitue la seule zone où un assainissement collectif est déjà prévu, notamment par le cahier des charges de cession de terrain.

De plus, elle bénéficie d'une proximité avec le centre-bourg et est très bien desservie par les routes et liaisons douces, ce qui la rend particulièrement attrayante.

Les services et équipements du centre-ville sont très facilement accessibles depuis ce secteur, seuls 400 mètres séparant la place de l'église du cœur du site.

Ce nouveau secteur s'insère dans une poche partiellement agricole entourée d'un tissu urbain assez dense :

- À l'est, le quartier de La Perrière et le secteur d'activités longeant la route départementale n° 14 ;
- Au nord, le secteur du Clos ;
- À l'ouest et au nord, Trouesnel et le Haut Four.

Enfin, les trois premières tranches du projet ont suscité un fort intérêt, notamment la tranche 3, qui comprenait 30 lots et a été commercialisée en quelques mois seulement (voir infra, point 2.3. Le calendrier prévisionnel et les conditions de réalisation de l'opération).

Pour toutes ces raisons, le périmètre de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin a été retenu pour réaliser le présent projet.

### **1.4. Synthèse du diagnostic environnemental de l'étude d'impact actualisée**

Le projet a fait l'objet de plusieurs études d'impact :

- Étude d'impact du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (août 2008) intégrant des expertises écologiques sur un cycle annuel (4 passages entre 2007 et 2008 - printemps, été, automne, hiver) ;
- Complément d'étude d'impact préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (2011) intégrant une délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement dans sa version modifiée par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 ;
- Complément d'étude d'impact préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (2017) de la ZAC de la Bande du Moulin.

Conformément à l'article L. 122-1-1, III. du code de l'environnement, l'étude d'impact a fait l'objet d'une actualisation en février 2025.

Cette étude a dressé un diagnostic environnemental, dont les principales conclusions sont les suivantes.

➤ **Habitats :**

L'emprise du projet s'inscrit dans un contexte agricole où se distinguent une trame verte avec des haies bocagères et des prairies humides et une trame bleue composée du réseau hydrographique représenté surtout par des ruisseaux aux profils rectifiés.



*Etude d'impact actualisée, février 2025, page 11*

La plupart des formations végétales sont largement sous l'influence des activités agricoles. Quelques habitats, notamment composés de haies et de fourrés plus en périphérie, témoignent de la trame verte locale.

S'y ajoutent les espaces de prairies humides, notamment sur l'arc ouest, qui soulignent la trame bleue essentiellement constituée du ruisseau du Quip.

La plupart des habitats situés dans le périmètre du projet ne présentent pas, en eux-mêmes, une rareté mettant en évidence un intérêt patrimonial élevé. Quelques-uns présentent toutefois un potentiel un peu plus important, en raison des prairies humides ainsi que du réseau de haies et des fourrés.

➤ **Haies :**

Plusieurs haies et arbres isolés ont été identifiés au sein du périmètre du projet. La qualité de ce réseau bocager est globalement bonne, en raison des espèces variées et indigènes qui le composent ainsi que du bon état sanitaire de celui-ci.

Plusieurs arbres intéressants, voire remarquables, identifiés au sein du réseau de haies bocagères, représentent des habitats potentiels pour certaines espèces protégées (avifaune, chiroptères, Grand capricorne...), en raison de la présence de lierre dense et de cavités.

➤ **Flore** :

Du fait de la vocation du site (prairie, prairie humide), la diversité floristique y est importante.

Les campagnes de terrain de 2024 ont recensé une diversité globale de 118 espèces. Aucune espèce végétale protégée n'a cependant été identifiée au sein de l'aire d'étude.

Les haies bocagères présentant des cavités sont toutefois susceptibles d'abriter des chiroptères. Leur conservation est ainsi nécessaire pour le maintien des espèces potentielles.

➤ **Faune** :

Les relevés de l'étude d'impact actualisée détaillent l'ensemble des contacts qui ont pu être établis lors des quatre passages sur le site, ainsi que les habitats potentiels, notamment pour les espèces les plus remarquables.

• **Mammifères :**

Des traces de Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*) et de Renard roux (*Vulpes vulpes*) ont été ponctuellement observées ainsi que des monticules de terre laissés par des Taupes d'Europe (*Talpa europaea*). Il s'agit de trois espèces communes, non menacées ni protégées.

Concernant les chiroptères, seule une espèce a été contactée lors d'une campagne du 6 juillet 2017. Il s'agit de Pipistrelle commune, espèce protégée au niveau national.

Si, au titre de la campagne de 2024, aucun chiroptère n'a été observé sur le site de projet (individus ou traces), les haies bocagères présentant des cavités sont susceptibles d'abriter des chiroptères dont toutes les espèces sont protégées sur le territoire métropolitain. Leur conservation est nécessaire pour le maintien des espèces potentielles.

• **Avifaune :**

Au total, sur le périmètre du projet et ses abords, 35 espèces avifaunistiques ont été observées. Les espèces rencontrées sont relativement communes et typiques des milieux agricoles. La présence d'un maillage bocager conditionne la présence de cette avifaune. Les espèces occupent principalement les haies et les lisières de haies bocagères ainsi que la zone humide en bordure de cours d'eau.

D'après les observations effectuées, ces haies ont des rôles de refuge et de repos pour les adultes ou place de chant, lors de la période de reproduction. La zone humide ouest joue un rôle de placette d'alimentation pour de nombreuses espèces avifaunistiques.

• **Insectes :**

Un insecte dénommé le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) était présent sur le site selon l'étude d'impact réalisée en 2008.

Cette espèce est notamment protégée par :

- L'annexe II de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe ouverte à la signature à Berne le 19 septembre 1979, publiée par le décret n° 90-756 du 22 août 1990 ;

- L'arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- L'arrêté du 6 janvier 2020 fixant la liste des espèces animales et végétales à la protection desquelles il ne peut être dérogé qu'après avis du Conseil national de la protection de la nature.

L'annexe II de l'arrêté du 6 janvier 2020 l'identifie parmi les espèces de faune strictement protégées.

Lors de l'étude réalisée en 2024, d'anciennes traces d'insectes xylophages ont été observées à l'ouest au sein de la zone humide et au nord-est dans un châtaignier sénescant.

- **Mollusques :**

La présence de d'Escargot petit-gris et d'Escargots des haies a été révélée dans les habitats propices au développement de ces espèces.

- **Reptiles :**

Deux espèces ont été observées lors de la campagne de 2017, au niveau du muret en pierre nord : le Lézard des murailles et le Lézard vert.

Le Lézard des murailles a également été observé lors du passage du 12 novembre 2024.

Les lisières des haies bocagères et les murets en pierres sont susceptibles de représenter des habitats potentiels pour les reptiles (Lézard à deux raies, Lézard des murailles...), dont certains sont protégés.

- **Amphibiens :**

S'agissant des amphibiens, l'étude d'impact du 25 août 2008 a identifié sur l'emprise du projet la Grenouille verte (*Pelophylax esculentus*) et le Triton palmé (*Lissotriton helveticus*), protégés par :

- L'arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection ;
- L'annexe III de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe ouverte à la signature à Berne le 19 septembre 1979.

Lors du parcours du secteur d'étude en 2017, une seule espèce a cependant été observée : la Grenouille verte commune (*Pelophylax esculentus*).



Etude d'impact actualisée, page 51

Aucun amphibien n'a ensuite été identifié lors de quatre passages sur site, et notamment lors du passage nocturne du 3 avril 2024.

Cependant, les lisières des haies bocagères, les murets en pierres, les abords du cours d'eau, les prairies humides et les fossés sont susceptibles de représenter des habitats potentiels pour les amphibiens.

➤ **Espèces invasives :**

Plusieurs espèces invasives ont été détectées au sein ou aux abords de la zone d'étude.

À la suite de la réalisation de l'expertise du 12 novembre 2024, les critères pédologiques et de végétation montrent la présence d'une zone humide dans les secteurs sud et ouest du périmètre de projet (page 65 de l'étude d'impact actualisée).

➤ Synthèse des enjeux :

Les principaux enjeux sont présentés dans le tableau figurant en pages 74 et 75 de l'étude d'impact actualisée.

Catégories / groupes biologiques	Enjeux
Habitats	<b>Les enjeux reposent essentiellement sur la trame verte et bleue (haies bocagères, saulaies, prairies humides et ruisseaux) ainsi que le muret localisé au Nord-Est.</b>
Haies	Certaines haies bocagères représentent des habitats potentiels pour des espèces protégées (avifaune, chiroptères, Grand capricorne...), en raison de la présence de lierre dense et de cavités. <b>L'enjeu repose donc sur le maintien de cette trame verte et la protection stricte des sujets abritant des espèces protégées.</b>
Flore	Aucune espèce végétale protégée n'a été observée. Néanmoins, le site présente une certaine diversité spécifique, grâce aux milieux humides. <b>L'enjeu repose donc sur le maintien des prairies humides/ruisseaux.</b>
Mammifères	Quelques espèces de mammifères (hors chiroptères) ont été contactées. Ces espèces sont plutôt communes et non protégées. L'enjeu est donc très faible. Concernant les Chiroptères, l'étude de 2024, ne relève aucune observation, néanmoins, les haies bocagères présentant des cavités sont susceptibles d'abriter des Chiroptères. Lors de l'étude de 2017, une seule espèce a été observée à proximité d'une haie (hors zone d'étude). <b>L'enjeu repose essentiellement sur le maintien de la trame verte (haies bocagères) et la protection stricte des sujets susceptibles d'abriter des mammifères protégées. Ainsi que le maintien de la trame bleue (prairies humides, ruisseaux).</b> En effet, les haies bocagères servent ponctuellement de corridors de déplacement et les milieux ouverts (prairies) de zones de chasse.
Avifaune	Plusieurs espèces protégées ont été observées. Le site présente une diversité spécifique intéressante. La présence d'un maillage bocager, conditionne la présence de cette avifaune. En effet, les espèces occupent principalement les haies et les lisières de haies bocagères ainsi que la zone humide en bordure de cours d'eau. <b>L'enjeu repose essentiellement sur le maintien de la trame verte (haies bocagères) et bleue (prairies humides, ruisseaux).</b>
Insectes	Aucune espèce protégée n'a été observée. Néanmoins, le site présente une certaine diversité spécifique, grâce aux milieux humides et bocagers. <b>Les enjeux reposent donc sur le maintien de la verte (haies bocagères) et de la trame bleue (prairies humides/ruisseaux) ainsi que la protection stricte des sujets susceptibles d'abriter des insectes protégés.</b>
Mollusque	<b>Absence d'enjeu.</b>
Reptiles	Deux espèces protégées ont été observées. <b>Les enjeux reposent sur le maintien de la trame verte (haies bocagères) et bleue (prairies humides, ruisseaux), le maintien des talus/murets empierrés exposés Sud et la protection stricte des habitats associés à ces espèces.</b>

Amphibiens	Aucune espèce n'a été observée en 2024. Lors des études antérieures, seules deux espèces avaient été observées. <b>L'enjeu repose sur le maintien de la trame bleue (prairies humides, ruisseaux).</b>
Espèces invasives	Six espèces invasives ont été observées sur le site. Ces espèces entraînent des compétitions avec les espèces locales (lumière, espace ...). <b>L'enjeu repose sur la lutte contre ces espèces, pour le maintien d'un bon état de conservation des habitats humides et bocagers.</b>
Zone humide	Afin de respecter l'évolution réglementaire, une étude spécifique sur les zones humides a été réalisée en 2024, dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact. Cette étude a permis de délimiter, une zone humide localisée au Sud et à l'Ouest du périmètre de projet de 13 257 m <sup>2</sup> . <b>L'enjeu repose sur la protection stricte de cette zone humide durant la période de travaux et assurer sa pérennité en phase exploitation.</b>

*Étude d'impact actualisée, pages 74 et 75*

Ainsi que l'indique l'étude d'impact actualisée, les enjeux ont peu évolué par rapport au complément de l'étude d'impact réalisé en septembre 2017.

### **1.5. Historique de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin**

Par une délibération du 17 novembre 2006, le conseil municipal a décidé d'engager des études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin.

Le 6 février 2007, le conseil municipal a retenu la société d'économie mixte « Espaces, aménagement et développement du Morbihan » (EADM) afin de conduire ces études.

Une concertation préalable s'est tenue du 19 novembre au 11 décembre 2007, conformément aux objectifs et modalités fixés par délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2007.

Le bilan de la concertation a été approuvé par une délibération du 26 septembre 2008.

Par une délibération du 26 septembre 2008, le conseil municipal d'Allaire a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin.

Les axes fondamentaux du projet retenus lors de la création de la ZAC étaient ainsi définis :

- Consolider le centre-ville et permettre l'accueil de nouvelles constructions dans la partie agglomérée de la commune, prévoir des logements diversifiés afin d'accueillir différentes tranches d'âges et de catégories de population en proposant un habitat adapté à chaque étape de la vie et accessible financièrement ;
- Favoriser la mixité sociale par une programmation adaptée consistant en la fourniture de lots libres à un prix maîtrisé, de logements en accession sociale et en accession libre et de logements locatifs sociaux ;
- Structurer et maîtriser l'urbanisation sur le territoire communal ;
- Réaliser un quartier en continuité du bourg en créant notamment un maillage important de cheminements doux pour rattacher ce nouveau secteur à l'urbanisation existante ;
- Concourir, par le programme d'aménagement, à l'objectif de développement durable.

Lors de l'adoption du dossier de création de la zone d'aménagement concerté, le programme global de construction prévoyait :

- Environ 150 logements en petits collectifs et intermédiaires ;
- Environ 90 logements individuels ;

- Environ 15 % de logements sociaux parmi les logements créés dans la zone d'aménagement concerté ;
- Des équipements et espaces publics d'infrastructures, des cheminements doux afin de privilégier ces circulations entre la zone d'aménagement concerté et le centre-ville de la commune ;
- Des espaces verts, notamment à l'ouest de la zone d'aménagement concerté, afin de préserver les zones humides.

Par une délibération du 20 novembre 2009, le conseil municipal a décidé de concéder l'aménagement et l'équipement de la ZAC de la Bande du Moulin à la société EADM.

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

Par un arrêté du 10 avril 2012, 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.

À l'issue de cette enquête, qui s'est déroulée du 23 mai au 23 juin 2012, et après que le conseil municipal de la commune d'Allaire s'est prononcé sur l'intérêt général du projet, par délibération du 21 septembre 2012, 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 par un arrêté en date du 17 octobre 2012.

Cet arrêté a été annulé par le jugement du tribunal administratif de Rennes n° 1205207 en date du 26 décembre 2014 au motif que le dossier soumis à enquête publique n'avait inclus, dans l'estimation sommaires des dépenses d'acquisitions foncières liées au projet (47 219 euros), 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.

Par une délibération du 25 janvier 2020, le traité de concession d'aménagement arrivant à son terme, le conseil municipal a approuvé le protocole de clôture de la concession.

Ce protocole précisait les conditions juridiques et financières de la clôture de la concession et les conditions dans lesquelles les droits et obligations du concessionnaire seraient repris par la commune.

Le protocole prévoyait que la commune serait propriétaire des ouvrages et équipements réalisés par l'aménageur ou en cours de réalisation, reprendrait les marchés passés par EADM et rachèterait l'ensemble des terrains acquis par EADM dans le périmètre de l'opération et non encore revendus, étant précisé qu'EADM poursuivrait la cession des deux terrains pour lesquels des compromis avaient déjà été signés.

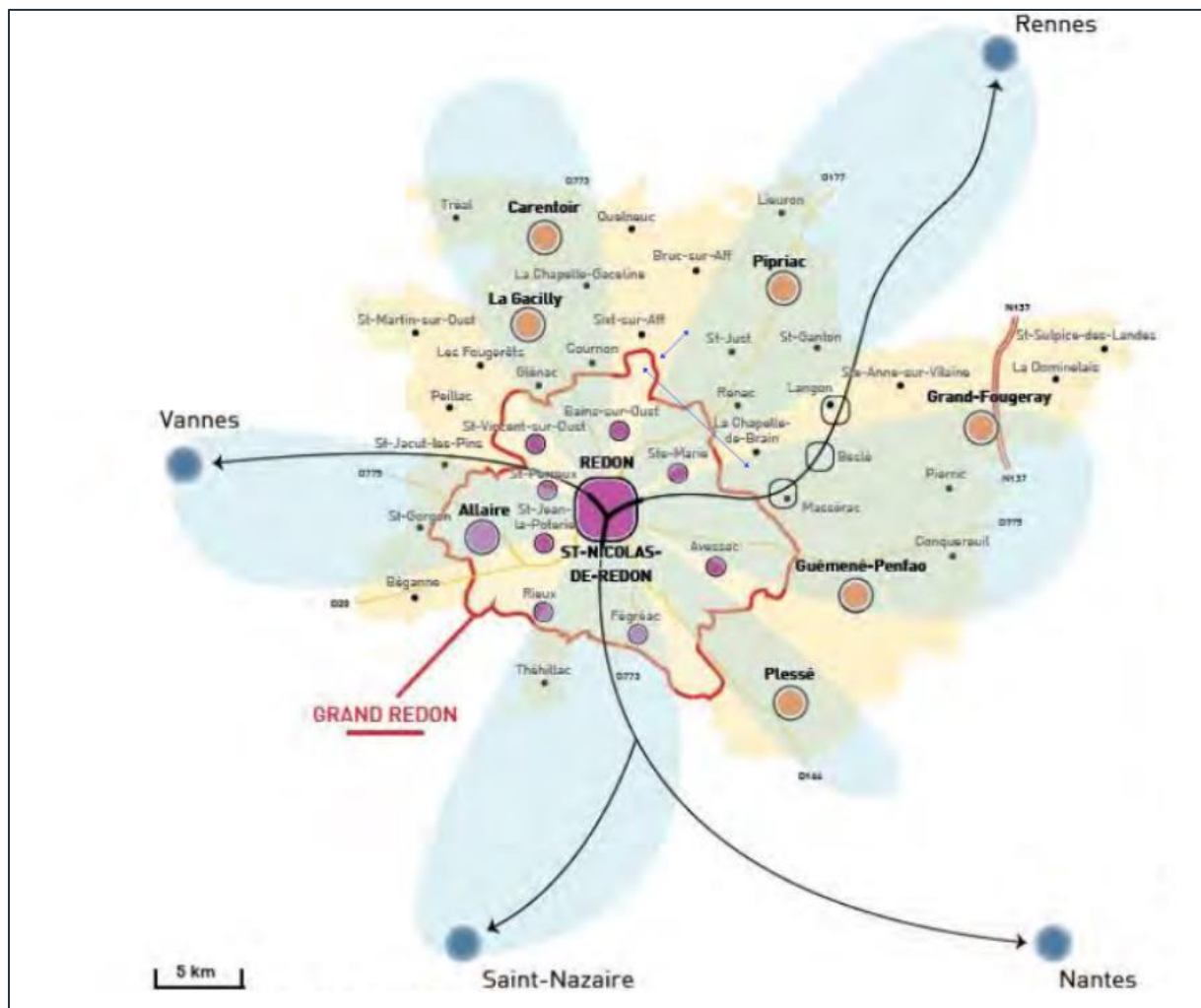
Ce protocole de clôture a été signé par chacune des parties et envoyé en préfecture le 11 février 2020.

Par une délibération du 15 octobre 2020, 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 de deux îlots nord et est :

- L'îlot « Nord », 14 lots (5247 m<sup>2</sup> de surface cessible) ;
- L'îlot « Est », 16 lots (6394 m<sup>2</sup> de surface cessible).

La commune d'Allaire a été labellisée par la préfecture de région de Bretagne le 22 décembre 2020 au titre du programme « Petites villes de demain »<sup>3</sup>, qui concerne les communes de moins de 20 000 habitants avec des fonctions de centralités et vise à répondre aux nouvelles problématiques sociales et économiques et à atteindre les objectifs de transitions écologique, démographique et numérique ainsi que de développement du territoire.

En effet, en tant que pôle relais, la commune d'Allaire présente des fonctions de centralité, avec un regroupement d'emplois, de services, de commerces et d'équipements qui répondent aux besoins de la population de 27 740 habitants recensée par l'INSEE en 2021 au sein de l'ensemble des pôles relais sur le territoire de la communauté d'agglomération Redon Agglomération Bretagne Sud.



*Pôles relais, communauté d'agglomération Redon Agglomération Bretagne Sud*

La commune a conclu une convention d'adhésion au programme « Petites villes de demain » le 29 juin 2021.

<sup>3</sup> Le programme, lancé le 1<sup>er</sup> octobre 2020, est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, établissement public de l'État créé par la loi n° 2019-753 du 22 juillet 2019. Ce programme a pour objectif de renforcer les moyens des communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, jusqu'à 2026 (Agence nationale de la cohésion des territoires, <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>).

Le 30 juin 2021, le conseil municipal a décidé de reprendre l'opération de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin en régie.

Un projet de territoire a ensuite été adopté, en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, par la délibération du conseil communautaire de Redon Agglomération n° 21 en date du 27 juin 2022. Une convention d'opération de revitalisation de territoire intégrant également les communes de Pipriac et Guémené-Penfao a été conclue le 7 juillet 2022.

Le projet de territoire applicable à la commune d'Allaire mentionne parmi ses atouts et opportunités la production récente de logements neufs pour accroître l'offre à proximité du centre-bourg avec la création d'un nouveau quartier de la ZAC de la Bande du Moulin et une offre attractive en termes de prix. Il précise en outre que ce nouveau quartier devra être relié au centre-bourg par des moyens de mobilités douces.

Par délibération du 20 octobre 2022, le conseil municipal a décidé :

- De fixer le prix de vente du mètre carré viabilisé des lots A et B des tranches 1 et 2 de la ZAC de la Bande du Moulin à 55 euros toutes taxes comprises ;
- De fixer le prix de vente du mètre carré viabilisé des 30 lots de la tranche 3 de la ZAC de la Bande du Moulin à 55 euros toutes taxes comprises, taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur la marge incluse ;
- D'autoriser le maire à signer les actes de vente des lots A et B des tranches 1 et 2 ainsi que des 30 lots de la tranche 3 de la ZAC de la Bande du Moulin.

La présente enquête porte sur l'utilité publique de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin, l'identification des propriétaires et la détermination des parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération.

## **1.6. La procédure applicable au projet**

### **1.6.1. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire**

La commune, afin de réaliser son projet, a acquis les parcelles situées sur son territoire cadastrées section ZP n°s 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 92, 206, 207, 212p, 376, 379, 383 et 384.

La parcelle cadastrée ZP n° 251, classée en zone naturelle par le règlement graphique du plan local d'urbanisme et où sont ainsi par principe interdites les occupations et utilisations du sol, n'a pas vocation à être acquise par la commune pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin.

Cette parcelle boisée longeant la route de Deil est incluse dans le périmètre de l'opération car sa mise en valeur permettra de concourir à l'atteinte des objectifs de préservation des haies bocagères poursuivi par le projet.

En revanche, l'acquisition de la parcelle ZP n° 208, appartenant à un propriétaire privé à la date de l'enquête, d'une surface de 2 hectares, située au cœur de la zone d'aménagement concerté et classée en zone à urbaniser à court terme (1 AU) par le règlement graphique du PLU, est nécessaire à la réalisation du projet afin d'y construire le programme de logements prévu par le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté.

Ainsi, à ce jour, la commune est propriétaire de l'ensemble des parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet, à l'exception de la parcelle ZP n° 208, qui représente environ 14% du périmètre de l'opération.

La commune a donc décidé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il convient de préciser que l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ne fait pas obstacle à la poursuite des négociations par voie amiable.

Ce n'est ainsi qu'en l'absence d'accord avec le propriétaire de la parcelle concernée que sera menée une procédure de fixation judiciaire des indemnités.

Aux termes de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

Aux termes de l'article 545 du code civil : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.* »

L'article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.* »

L'article L. 110-1 de ce même code prévoit en son second alinéa que, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> de ce code.

L'article L. 123-2 du code de l'environnement dispose que : « *I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : / 1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale* ».

Dans le cas présent, l'enquête publique est organisée en vue de la poursuite de la réalisation du projet de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin.

Le terrain d'assiette de l'opération étant supérieur à 10 hectares, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre du b) de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	-

Ce projet étant soumis à évaluation environnementale, la présente enquête est régie par les dispositions du code de l'environnement en application de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En vertu de l'article R. 123-8, 3° du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre cette/ces décision(s).

L'enquête sera réalisée conformément aux dispositions suivantes du code de l'environnement.

<b>Dispositions du code de l'environnement régissant la composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique</b>	
<b>Article R. 123-8, 1°</b>	<p><b>Le dossier comprend :</b></p> <p><b>Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :</b></p> <p>L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1 ; [...]</p> <p>L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;</p>
<b>Article R. 123-8, 4°</b>	<p>Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan ou programme ;</p>
<b>Article R. 123-8, 5°</b>	<p>Le bilan de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 du code de l'environnement ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision ;</p>
<b>Article R. 123-8, 6°</b>	<p>La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.</p>

Dans le cas présent, le projet a fait l'objet d'une concertation, en application des dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, dont les modalités ont été fixées par la délibération du conseil municipal annexée au présent dossier. Le bilan de la concertation est également annexé au présent dossier d'enquête publique.

En application du premier alinéa de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend également les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

L'enquête sera également fondée sur les dispositions suivantes du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## Dispositions du code de l'expropriation régissant la composition du dossier d'enquête publique conjointe

<b>Article R. 112-4</b>	<p>Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</p> <p><b>1° Une notice explicative ;</b></p> <p><b>2° Le plan de situation ;</b></p> <p><b>3° Le plan général des travaux ;</b></p> <p><b>4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;</b></p> <p><b>5° L'appréciation sommaire des dépenses ; (...).</b></p>
<b>Article R. 112-6</b>	<p>La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.</p>
<b>Article R. 112-7</b>	<p>Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.</p>
<b>Article R. 131-3</b>	<p>I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :</p> <p><b>1° Un plan parcellaire</b> régulier des terrains et bâtiments ;</p> <p><b>2° La liste des propriétaires</b> établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. (...)</p>
<b>Article R. 131-14</b>	<p>Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, <b>l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.</b></p>

Les présentes enquêtes conjointes se déroulent comme suit.

Les enquêtes sont organisées conjointement par le **préfet du Morbihan, autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet de la commune et déclarer cessibles les parcelles situées dans l'emprise du projet.**

Le schéma suivant présente le déroulement de la procédure d'enquêtes conjointes (publique et parcellaire).



Les dossiers d'enquêtes publique et parcellaire seront d'abord déposés à la préfecture du Morbihan.

Il sera ensuite procédé à la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes, sur demande du préfet.

Un arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes publique et parcellaire (enquêtes conjointes) sera adopté par le préfet.

Au cours de l'enquête, le public et le propriétaire de la parcelle ZP n° 208 objet de l'enquête parcellaire pourront participer et formuler des observations conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquêtes conjointes.

Le commissaire enquêteur remettra au préfet du Morbihan et au maire d'Allaire, à l'issue de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

Le maître d'ouvrage présentera un mémoire en réponse qui fera l'objet d'une publication en ligne.

Avant la déclaration de l'utilité publique de l'opération, la commune adoptera une délibération portant déclaration de projet en application des articles L. 126-1 du code de l'environnement et L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, par laquelle elle se prononcera sur l'intérêt général de l'opération.

Au terme de cette procédure, le préfet du Morbihan adoptera un arrêté portant déclaration d'utilité publique du projet et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation.

### 1.6.2. Le bénéficiaire de l'opération

Le bénéficiaire de l'opération sera la commune d'Allaire, qui a repris l'opération de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin en régie.

L'acte déclaratif d'utilité publique désignera la commune bénéficiaire de l'expropriation et l'arrêté de cessibilité déclarera cessible à son profit la parcelle ZP n° 208.

### 1.6.3. Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Les autres démarches nécessaires à la réalisation du projet sont les suivantes.

#### *1.6.3.1 La saisine du préfet de région au titre de la législation sur l'archéologie préventive*

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, dont les dispositions ont été reprises aux articles L. 523-1 et suivants et R. 523-1 et suivants du code du patrimoine, les opérations qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entre dans le champ d'application de ces dispositions la réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à trois hectares (article R. 523-4 du code du patrimoine).

L'article R. 523-9 du code du patrimoine prévoit que le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone, laquelle doit lui adresser le dossier de réalisation prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme approuvé.

Conformément à ces dispositions, la commune d'Allaire a transmis au préfet de la région Bretagne le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté en fin d'année 2010.

Le préfet de région a informé l'aménageur par un courrier du 17 décembre 2010 qu'il ne prescrirait pas la réalisation d'un diagnostic archéologique.

Par ailleurs, l'article L. 522-5 du code du patrimoine prévoit en son deuxième alinéa que l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Dans le cas présent, l'emprise du projet ne se situe pas dans l'une des zones de présomption de prescription archéologique fixées par l'arrêté du préfet de Bretagne n° ZPPA-2024-0009 en date du 15 janvier 2024.

#### *1.6.3.2 La déclaration au titre de la législation sur l'eau*

Aux termes de l'article L. 214-1 du code de l'environnement : « Sont soumis aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-6 les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de

*frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. »*

Le tableau annexé à l'article R. 214-1 du code de l'environnement établit la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

Dans le cas présent, le projet est soumis à déclaration au titre de la rubrique suivante.

*« 2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : [...] 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »*

Le dossier déclaratif contenant la note d'incidences au titre de la législation sur l'eau a été transmis contre récépissé au guichet unique du service de la police de l'eau le 24 janvier 2012.

La direction départementale des territoires et de la mer n'a pas émis de prescriptions sur ce dossier dans le délai de deux mois suivant sa réception.

Ce silence vaut décision de non-opposition au projet décrit dans le dossier déclaratif (article R. 214-35 du code de l'environnement).

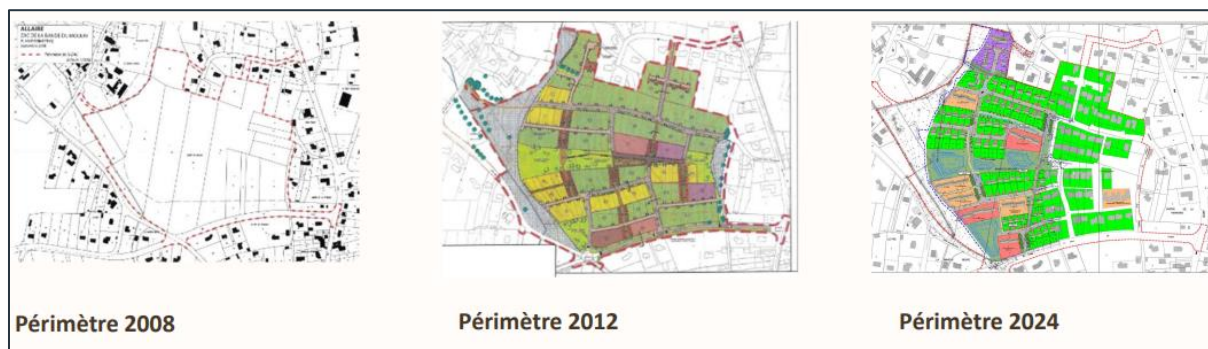
L'article R. 214-40 du code de l'environnement prévoit que : *« Toute modification apportée par le déclarant à l'ouvrage ou l'installation, à son mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant ou à l'exercice de l'activité ou à leur voisinage et de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du préfet, qui peut exiger une nouvelle déclaration. / La déclaration prévue à l'alinéa précédent est soumise aux mêmes formalités que la déclaration initiale. »*

Ainsi, en cas de modification du projet déclaré, un porter à connaissance sera transmis au préfet, qui pourra exiger une nouvelle déclaration soumise aux mêmes formalités que la déclaration initiale.

### *1.6.3.3 L'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté et du programme des équipements publics*

Les modifications apportées au projet initial de zone d'aménagement concerté ne sont pas substantielles, notamment au regard de son périmètre, de ses objectifs fondamentaux et du programme d'aménagement retenu.

- Le périmètre de la zone d'aménagement concerté n'est pas modifié.



*Étude comparative, commune d'Allaire, 2024*

- Les objectifs fondamentaux du projet sont inchangés : répondre à une demande diversifiée en matière de logement, respecter un aménagement cohérent avec le tissu urbain existant, créer un quartier durable et socialement mixte, intégrer les espaces de vie dans le cadre environnant.
- Les modifications n'entraînent pas de changements radicaux dans le programme d'aménagement global, notamment dans le programme des équipements publics.

Les ajustements concernent principalement la répartition des lots ou des logements en fonction de la demande actuelle, sans affecter le nombre total de logements prévus ni la typologie globale du programme.

Il s'agit d'adaptations mineures visant à mieux répondre aux réalités économiques et sociales du moment. La construction d'environ deux cent quarante logements (240) était prévue dans le dossier initial de création de la ZAC approuvé le 26 septembre 2008, le dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 17 février 2012 prévoyait la construction d'environ deux cent trente-quatre logements (234) et le nouveau dossier de réalisation de la ZAC modifié prévoit la création de deux cent trente-neuf (239) logements.

Dans ces conditions, l'article R.\* 311-12 du code de l'urbanisme prévoyant que « *la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* » n'est pas applicable.

La commune adoptera donc des délibérations portant approbation du dossier de réalisation modifié et du programme des équipements publics légèrement modifié.

## 2. OBJET DE L'OPÉRATION

La zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin est située au nord-ouest du centre-bourg d'Allaire.

### 2.1. Le périmètre du projet



*Plan de composition de la ZAC de la Bande du Moulin, 2024*



Plan directeur de ZAC de la Bande du Moulin, 2024

## 2.2. Description de l'opération

Le projet se compose d'un programme de 239 logements correspondant aux typologies suivantes.

<b>Logements individuels : 120</b>
Logement individuel Eco Hameau : 11
<b>Collectifs : 50</b>
Individuels groupés intermédiaires : 38
Séniors/Familles (social) : 20
Cabinet Médical : 1
<b>Total : 239 logements dont 15% de logements sociaux et 1 cabinet médical</b>

Le projet vise les objectifs suivants :

- Accroître la capacité de logements sur le territoire communal ;
- Créer un quartier intégré au centre-ville ;
- Garantir une mixité sociale ;
- Respecter l'environnement et le cadre paysager.

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.

### **2.3. Les raisons du choix du projet et l'insertion du projet dans l'environnement**

#### **2.3.1. Rappel des objectifs de l'opération**

##### **OBJECTIFS DE L'OPÉRATION**

Les objectifs de l'aménagement qui s'inscrivent dans les enjeux et objectifs communaux sont :

- Accompagner l'évolution démographique de la commune,
- Anticiper les besoins futurs en termes d'offres de terrains à bâtir,
- Freiner dans la mesure du possible l'inflation foncière,
- Accueillir dans les meilleures conditions possibles une population diversifiée d'habitats et une mixité des programmes,
- Offrir un maximum de mixité sociale et générationnelle. 15 % de ces logements seront à caractère social et prioritairement dédiés aux séniors.
- Consolider le centre ville, permettre l'accueil de nouvelles constructions,
- Structurer et maîtriser l'urbanisation d'ALLAIRE,
- Gérer les eaux pluviales et prendre en compte la qualité paysagère du site,
- Intégrer l'opération à son environnement urbain et naturel,
- Adapter les principes du développement durable dans les aménagements et les constructions,
- Valoriser le cadre de vie, la qualité environnementale, tout en garantissant cohérence et équilibre.

#### **2.3.2. Exposé des raisons du choix du projet**

La ZAC de la Bande du Moulin s'étend sur une surface de 14,3 hectares.

Le terrain d'assiette de l'opération se situe au nord-ouest de la commune, à 400 mètres du centre-bourg.

Ce secteur est délimité par les villages de Trouesnel, Le clos et La Perrière au nord, la rue Paul de Forges au sud, la route départementale à l'est et la rue de Deil à l'ouest.

L'emprise du projet constitue le seul site classé en zone d'urbanisation future (1AU) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme communal.

Ce site permet d'intégrer le projet de ZAC de la Bande du Moulin dans la continuité du bâti existant, au sein du tissu urbain pavillonnaire.

Le projet permettra ainsi de désenclaver ces terrains, situés à proximité du bourg et destinés à être urbanisés, en évitant l'étalement urbain et l'existence de dents creuses.

La partie ouest du site est classée en zone naturelle (N) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme communal en raison de la présence du ruisseau du Quip, de zones humides identifiées devant faire l'objet d'une préservation et d'une protection.

Leur intégration au sein du projet a pour objectif de permettre leur préservation et leur mise en valeur, ainsi que les continuités écologiques avec l'ouest et l'est du site.

### 2.3.3. Description de l'insertion du projet dans l'environnement

Le projet a été conçu afin d'optimiser l'insertion environnementale et paysagère du site.

- La faune existante sur l'emprise du projet a orienté la conception du projet de ZAC de la Bande du Moulin.

Une coulée verte sera instaurée à l'ouest du périmètre du projet. Cet espace ne sera pas urbanisé, mais sera préservé et mis en valeur par des cheminements piétons conçus afin de limiter la fréquentation des espaces présentant un degré de sensibilité environnementale élevée, à savoir le cours d'eau et les boisements où sont présents les spécimens de faune protégés.

Les espaces naturels en limite est du projet, constitués d'une zone humide et de haies bocagères, seront également préservés afin d'assurer le maintien de l'écosystème présent dans ce secteur.

Il sera renvoyé sur ce point à l'étude d'impact figurant dans le présent dossier d'enquête.

- Le projet se compose de plusieurs modalités d'intégration paysagère.

L'opération tend à mettre en scène les éléments paysagers remarquables du site par :

- Un parc au sud-ouest du projet ;
  - Des espaces récréatifs et paysagers ;
  - La préservation des haies bocagères, qui constitueront les fonds de perspective des voies ;
  - La connexion des espaces verts d'est en ouest ;
  - La mise en place de noues de collecte à ciel ouvert et de bassins de rétention des eaux pluviales enherbés permettant une transition entre les zones humides et l'urbanisation, en cohérence avec le paysage du site, l'utilisation des capacités d'infiltration des sols et la régulation du débit de fuite.
- La localisation et la programmation du projet permettra de limiter l'impact visuel de l'opération.

La localisation du projet en continuité de secteurs bâtis comportant également une destination d'habitat permettra d'éviter que l'opération soit perçue comme une rupture sur le plan paysager.

Les nouvelles constructions respecteront une gradation de la densification :

- Le sud de l'opération sera essentiellement constitué d'habitats collectifs et constituera une accroche urbaine avec l'urbanisation dense du bourg ;
- La partie centrale et le nord de la zone accueilleront un secteur pavillonnaire d'une densité moins élevée.

Le secteur dense situé au sud de la ZAC le long de la rue Paul de Forges sera composé :

- D'un secteur de bâti collectif ou de type individuel dense (maisons de ville de centre-bourg) ;
- D'une structure pour personnes âgées.

Le secteur central de la ZAC, sera composé d'un secteur pavillonnaire comportant de larges espaces verts et de nombreux cheminements piétonniers.

Le secteur nord de la ZAC, sera composé :

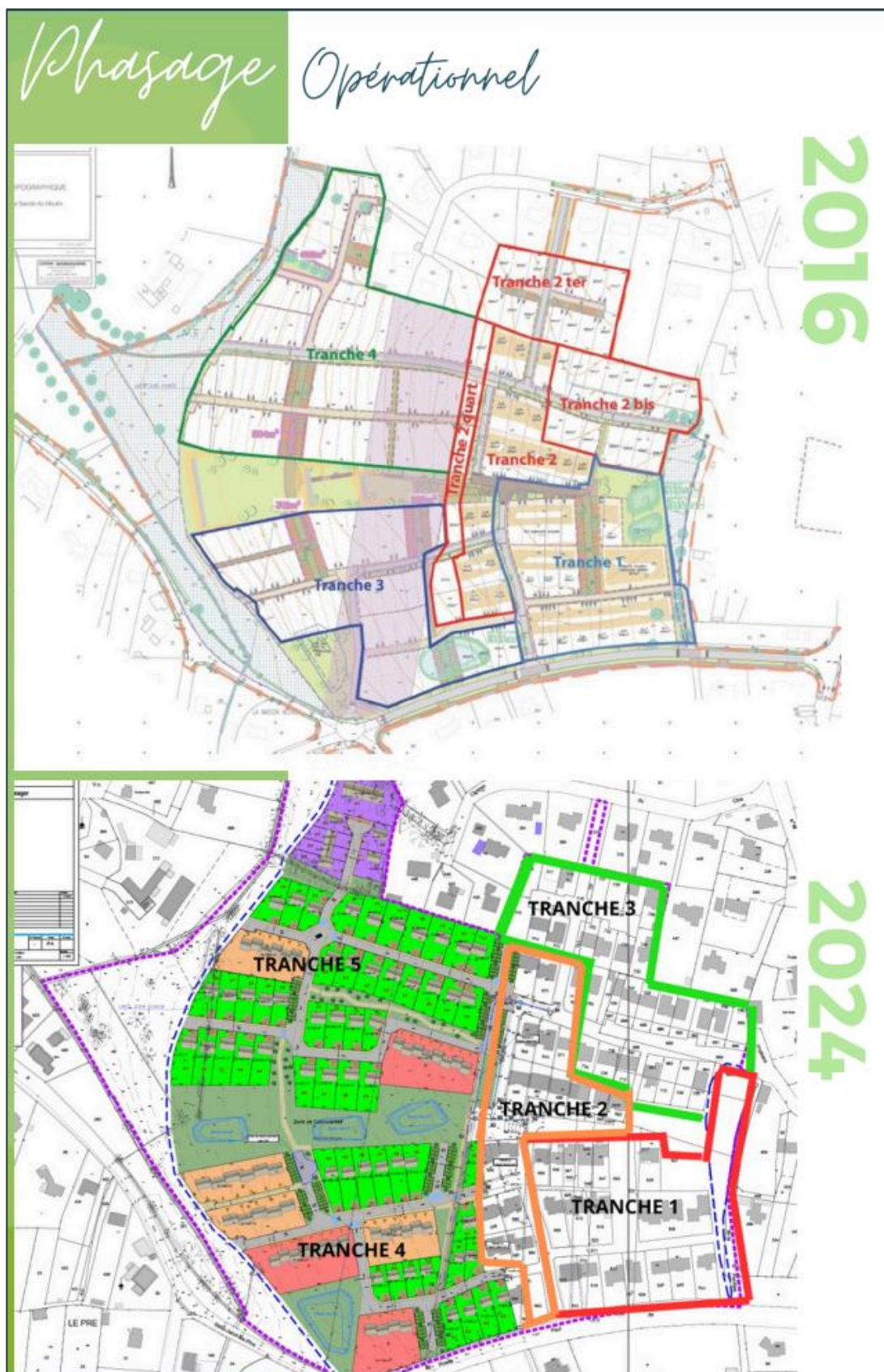
- D'un secteur pavillonnaire moins dense correspondant à l'urbanisation existante située à proximité ;
- D'un secteur accueillant un bâti individuel regroupant le stationnement.

La ZAC de la Bande du Moulin constitue ainsi une opération de greffe urbaine avec les quartiers environnants qui tient compte de l'organisation paysagère et de la topographie du site, des possibilités de maillage et de liaisons douces au sein du quartier, ainsi qu'avec les espaces naturels et urbains à proximité du site.

Une structure principale de réseaux desservira l'ensemble des îlots. Un autre réseau de voies, semi-privatives permettra la desserte des parcelles. Ces espaces sont autant d'endroits où la vie riveraine peut se développer. Un réseau de sentiers permettra d'assurer des liaisons rapides et sécurisées entre les lieux d'habitation, les zones collectives et le centre-bourg. L'agencement de carrefours et giratoires compensera l'apport de trafic induit par le projet et améliorera le cadre de vie des riverains.

#### **2.4. Le calendrier prévisionnel et les conditions de réalisation de l'opération**

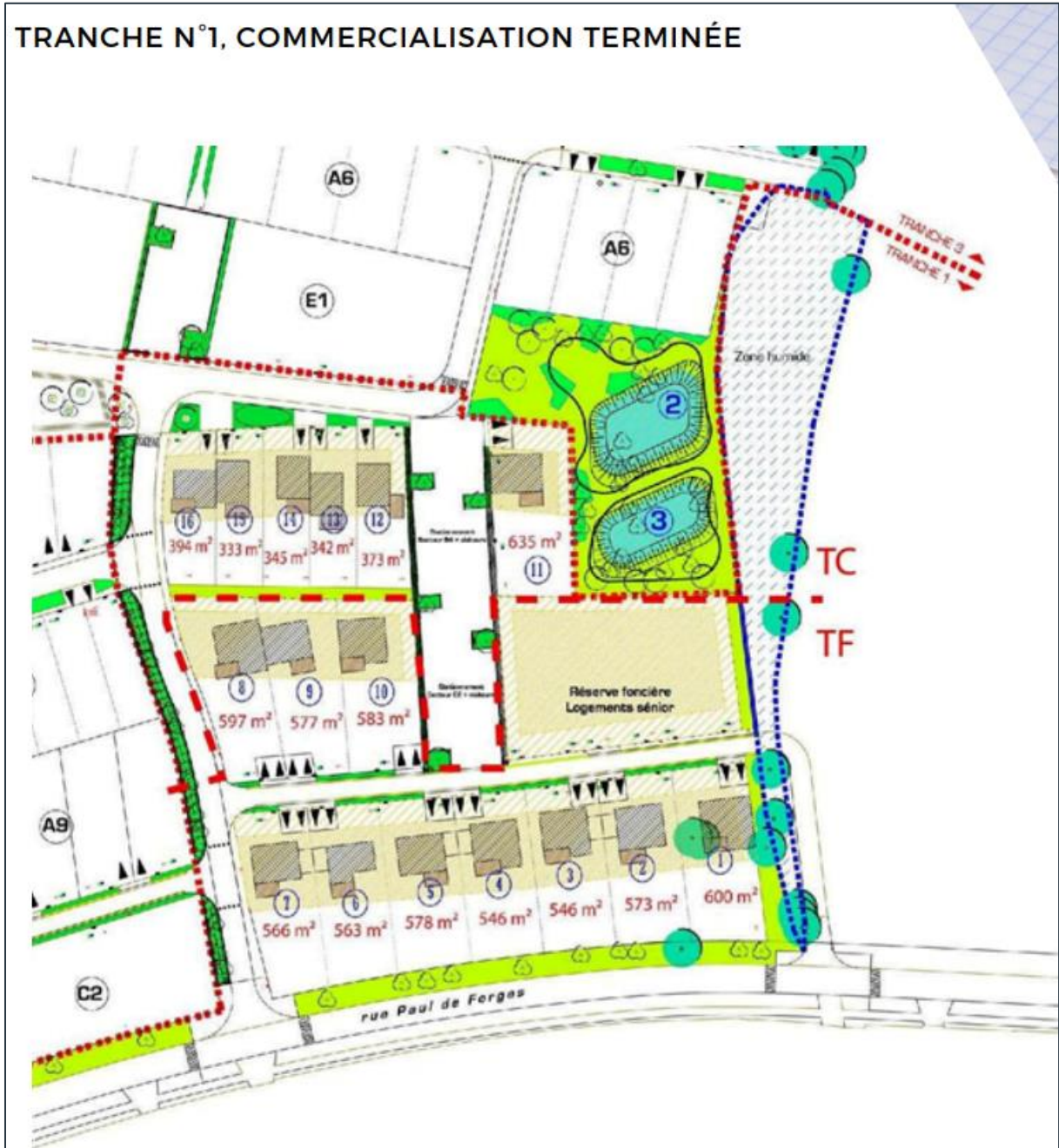
Initialement composé d'une programmation en quatre tranches, le projet sera réalisé en cinq tranches.



*Phasage opérationnel du projet en 2016 et 2024*

La tranche n° 1 a été commercialisée de 2013 à 2015.

## TRANCHE N°1, COMMERCIALISATION TERMINÉE



Plan de la tranche n° 1

La tranche n° 2 a été commercialisée de 2017 à 2020.

## TRANCHE N°2, COMMERCIALISATION TERMINÉE

2 lots supplémentaires situés à proximité du bassin d'orage provisoire sont en cours d'acquisition



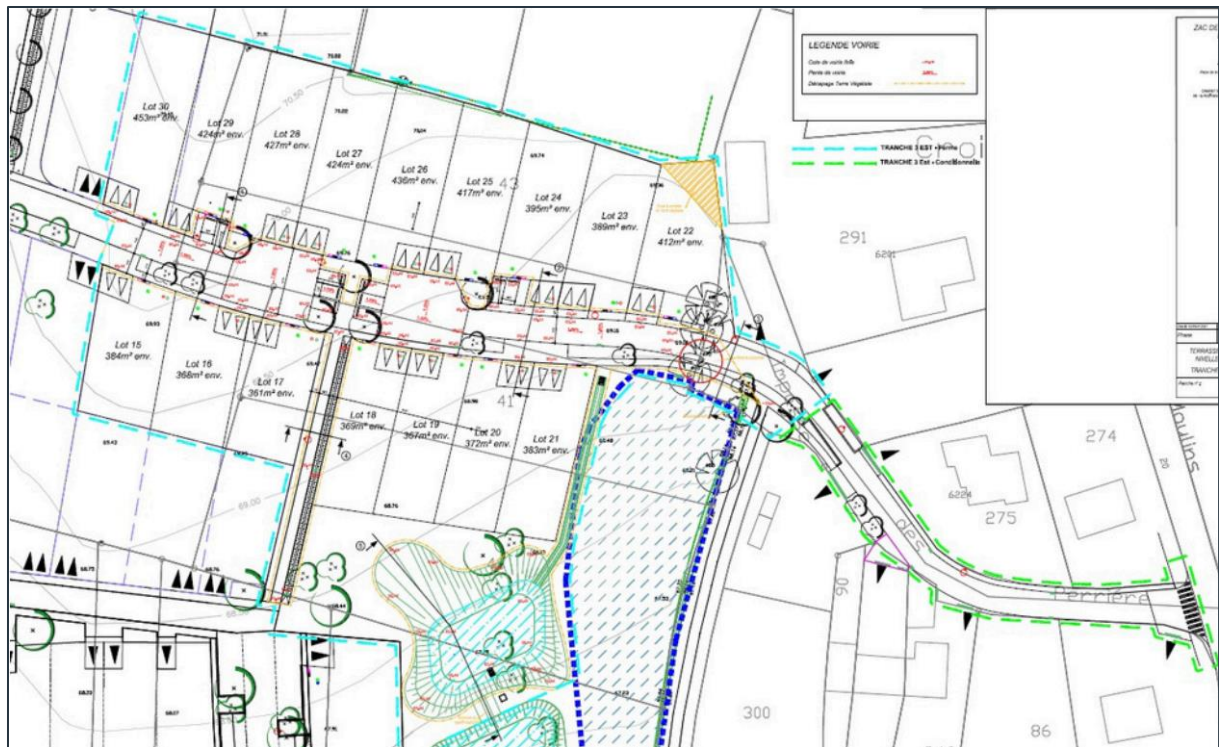
Plan de la tranche n° 2

La tranche n° 3 a été commercialisée en 2022 et 2023.

# TRANCHE N°3, COMMERCIALISATION TERMINÉE



Plan de la tranche n° 3



Plan de la tranche n° 3

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

La typologie des logements sera ainsi répartie :

<b>Logements individuels : 120</b>
<b>Logement individuel Eco Hameau : 11</b>
<b>Collectifs : 50</b>
<b>Individuels groupés intermédiaires : 38</b>
<b>Séniors/Familles (social) : 20</b>
<b>Cabinet Médical : 1</b>
<b>Total : 239 logements dont 15% de logements sociaux et 1 cabinet médical</b>

Les deux dernières tranches (n°s 4 et 5) 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.

## **2.5. La compatibilité du projet avec la réglementation de l'urbanisme**

Le projet respecte les objectifs du développement durable visés dans le code de l'urbanisme et, notamment, l'obligation de rechercher l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

En application des dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'opération déclarée d'utilité publique doit par ailleurs être compatible avec le plan local d'urbanisme et le schéma de cohérence territoriale ainsi que le plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas présent, le projet porté par la commune est compatible avec chacun de ces documents.

La compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), ainsi qu'avec le programme local de l'habitat (PLH), sera également présentée.

### **2.5.1. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets**

Aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; [...]*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...]*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; [...]*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».*

L'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme prévoit que l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et d'absence d'artificialisation nette à terme résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées au sein d'un périmètre et au cours d'une période donnée.

Par ailleurs, les articles 214 et 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets puis l'article 6 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ont modifié l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Dans sa version en vigueur à la date de la présente enquête, cet article prévoit que :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment **en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.***

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »*

Dans le cas présent, le terrain d'assiette de l'opération se situe au nord-ouest de la commune, à 400 mètres du centre-bourg.

L'emprise du projet constitue le seul site disponible classé en zone d'urbanisation future (1AU) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme communal et raccordé au réseau d'assainissement.

Ce site permet d'intégrer le projet de ZAC de la Bande du Moulin dans la continuité du bâti existant, au sein du tissu urbain pavillonnaire.

Le projet permettra ainsi de désenclaver ces terrains, situés à proximité du bourg et destinés à être urbanisés, de densifier le bâti et de réduire la consommation foncière en évitant l'étalement urbain et l'existence de dents creuses.

La commune d'Allaire, par le choix de la localisation de son projet, a ainsi recherché l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

La conception de ce projet procède de cette même recherche.

Le projet s'inscrit en continuité de secteurs bâtis comportant également une destination d'habitat.

Les nouvelles constructions respecteront une gradation de la densification :

- Le sud de l'opération sera essentiellement constitué d'habitats collectifs et constituera une accroche urbaine avec l'urbanisation dense du bourg ;
- La partie centrale et le nord de la zone accueilleront un secteur pavillonnaire d'une densité moins élevée.

La ZAC de la Bande du Moulin constituera ainsi une greffe urbaine avec les quartiers environnants recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Dans le respect des objectifs du développement durable, le présent projet vise à atteindre l'objet de lutte contre l'artificialisation par un 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 ;
- La protection des sols des espaces naturels.

Le projet respecte ainsi à la fois les objectifs en matière d'urbanisme et l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme relatif à l'aménagement foncier.

#### 2.5.2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux

L'article L. 211-1 du code de l'environnement pose le principe de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, qui vise notamment la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, la protection de la ressource en eau et le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.

Il résulte des articles L. 212-1 et L. 212-5-2 du code de l'environnement que les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions de ces schémas.

Les autres décisions administratives doivent prendre en compte leurs dispositions. Ces décisions administratives, prises au titre de législations distinctes de celle de l'eau, ne doivent pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où ce motif le justifie<sup>4</sup>.

La déclaration d'utilité publique de travaux ne constitue pas, du seul fait de son objet principal, une décision « dans le domaine de l'eau » au sens des dispositions précitées. Elle peut cependant être regardée comme telle, eu égard à ses caractéristiques particulières, notamment lorsque le projet implique l'aménagement d'ouvrages spécifiquement destinés à permettre la rétention et l'écoulement des eaux<sup>5</sup>. Il convient donc, à ce titre, d'examiner sa compatibilité avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, adopté en application des articles R. 212-1 et suivants du code de l'environnement et approuvé par un

---

<sup>4</sup> Conseil d'État, 6<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> sous-sections réunies, 28 juillet 2004, n° 256511 ; Conseil d'État, 6<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> sous-sections réunies, 17 mars 2010, n° 311443 ; CAA de Paris, 1<sup>ère</sup> chambre, 25 janvier 2018, n° 16PA02456

<sup>5</sup> Conseil d'État, 6<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> chambres réunies, 19 novembre 2020, n° 417362

arrêté de la préfète de la région Centre-Val de Loire du 18 mars 2022, pose notamment les orientations suivantes :

- Orientation n° 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Orientation n° 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Orientation n° 8 : Préserver et restaurer les zones humides ;
- Orientation n° 9 : Préserver la biodiversité aquatique.

L'orientation n° 8B invite à préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.

La disposition n° 8B-1 prévoit que les maîtres d'ouvrage de projets pouvant impacter une zone humide doivent éviter de dégrader cette zone humide.

Selon l'orientation n° 9 : « *La gestion des espèces patrimoniales aquatiques doit reposer sur des mesures portant sur la préservation et la restauration des habitats et des continuités écologiques, en tenant compte des effets du changement climatique sur les aires de répartition et le comportement des espèces.* »

Le programme de mesures du SDAGE précise, au titre de la priorité n° 5 relative aux milieux aquatiques, que les « *leviers peuvent être mobilisés pour contribuer à la préservation et la restauration des milieux aquatiques* » et que « *l'acquisition foncière de zones humides ou d'espaces de mobilité des cours d'eau, peut permettre une gestion adaptée de ces espaces.* »

Le programme de mesures prévoit que « *les actions sur les zones humides visent à la fois des objectifs de bonne gestion de l'eau et de protection de la biodiversité. Elles peuvent ainsi être portées par une diversité d'acteurs (collectivités, associations, établissements publics...).* »

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine approuvé par arrêté interpréfectoral du 2 juillet 2015, dont relève la commune d'Allaire, a été mis en révision par la décision n° 2022-03 de la commission locale de l'eau en date du 3 février 2022.

Dans le cas présent, le projet est soumis à déclaration au titre de la législation sur l'eau.

L'opération inclut la gestion durable des eaux par la mise en place de noues de collecte à ciel ouvert et de bassins de rétention des eaux pluviales enherbés permettant une transition entre les zones humides et l'urbanisation, en cohérence avec le paysage du site, l'utilisation des capacités d'infiltration des sols et la régulation du débit de fuite.

Une coulée verte sera instaurée à l'ouest du périmètre du projet. Cet espace ne sera pas urbanisé, mais sera préservé et mis en valeur par des cheminements piétons conçus afin de limiter la fréquentation des espaces présentant un degré de sensibilité environnementale élevé que constitue le ruisseau du Quip.

Les espaces naturels en limite est du projet, constitués d'une zone humide et de haies bocagères, seront également préservés afin d'assurer le maintien de l'écosystème présent au sein de ce secteur.

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales de cette opération, le projet prévoit la mise en place d'ouvrages de temporisation et d'infiltration des eaux pluviales pour assurer la gestion des ruissellements de l'ensemble des surfaces du projet.

- Un ouvrage d'infiltration forfaitaire de 3 m<sup>3</sup>/lot individuel, le trop-plein sera dirigé vers les ouvrages en espaces communs ;
- Un ouvrage d'infiltration forfaitaire de 10 m<sup>3</sup>/lot collectif, le trop-plein sera dirigé vers les ouvrages en espaces communs ;

- Un ensemble d'ouvrage en espaces communs :
  - Ouvrages de temporisation :
    - Bassin versant 1 : 578 m<sup>3</sup> ;
    - Bassins versants 2 et 8 (capacité cumulée) : 570 m<sup>3</sup> ;
    - Bassin versant 3 : 143 m<sup>3</sup> ;
    - Bassin versant 4 : 431 m<sup>3</sup>.

Les trop-pleins des bassins 3 et 4 seront réalisés en cascade vers le bassin suivant. Les rejets finaux des bassins 1 et 2 seront dirigés vers la zone humide en aval, via une noue déversante.
  - Ouvrages d'infiltration :
    - Bassins versants 5, 6 et 7 : les ouvrages prendront la place disponible, sous les voiries en impasse, tout en respectant une profondeur de l'ordre de 60 cm. Les trop-pleins seront dirigés vers la zone humide aval.



*Etude d'impact actualisée, page 86*

La gestion des eaux pluviales est décrite par l'étude d'impact (pages 77 et suivantes).

Il s'infère de l'ensemble des développements qui précèdent que le projet est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et le SAGE Vilaine.

### 2.5.3. Le schéma régional d'aménagement et de développement durables des territoires

L'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales prévoit que :

*« Les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de mobilité, les plans climat-air-énergie territoriaux et les chartes des parcs naturels régionaux :*

*1° Prennent en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;*

*2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables. »*

Le schéma régional d'aménagement et de développement durables des territoires (SRADDET) de Bretagne, adopté par une délibération du conseil régional les 17 et 18 octobre 2020 et modifié par une délibération des 14, 15 et 16 février 2024, fixe une enveloppe foncière de 118 hectares pour la période de 2021 à 2031 à l'échelle du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud.

La règle 1-2 du SRADDET dispose que *« les documents d'urbanisme inscrivent un **objectif de production de logements locatifs abordables** permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional d'atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne. Ils fixent des objectifs différenciés en fonction des polarités de leur armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...), du niveau de service offert dans chacune de ces polarités et de la part actuel de logements abordable. Ils définissent également un objectif global de réhabilitation du parc locatif abordable sur l'ensemble du territoire (intégrant les objectifs de la transition énergétique), pouvant être décliné en fonction de l'armature. Enfin, pour éviter la spécialisation sociale des quartiers résidentiels, les documents d'urbanisme prévoient que **chaque opération significative vise la mixité sociale et générationnelle**, vécue à l'échelle de chaque quartier, ainsi que la mixité des fonctions (habitat, activité, commerce, service). »*

Par ailleurs, conformément à l'article R. 4251-13 du même code, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires comprend, en ses annexes, le schéma régional de cohérence écologique, lequel se compose :

- D'un diagnostic du territoire régional ;
- D'une présentation des continuités écologiques retenues pour constituer la trame verte et bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- D'un plan d'action stratégique ;
- D'un atlas cartographique.

L'emprise du projet fait partie du grand ensemble de perméabilité n° 23 « Des crêtes de Saint-Nolff à l'estuaire de la Vilaine » du schéma de cohérence écologique de Bretagne.

Cet ensemble est identifié comme un territoire présentant une connexion des milieux naturels élevée.

Lui est assigné l'objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Au sein du plan d'action stratégique, les actions suivantes ont été qualifiées de prioritaires.

*« C9.2 Préserver et restaurer :*

*les zones humides ;*

*les connexions entre cours d'eau et zones humides ;*

*les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ;*

*leurs fonctionnalités écologiques. »*

« D13.1 Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue. »

« D15.1 Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique. »

Plus spécifiquement, l'emprise du projet fait partie des espaces au sein desquels les milieux naturels sont moyennement connectés.

Aucun réservoir régional de biodiversité n'est identifié au sein du secteur du projet, ni aucun corridor écologique.

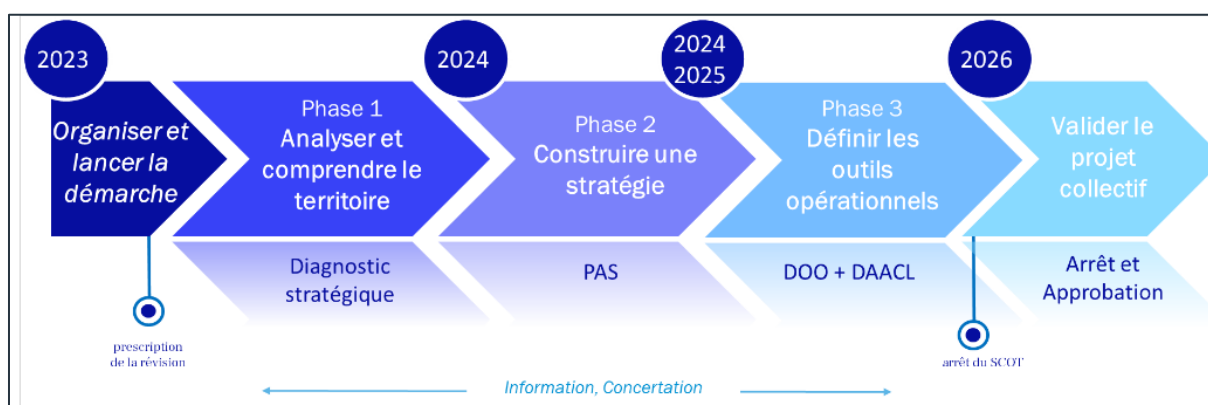
Dans le cas présent, ainsi qu'il a été précédemment exposé, la conception du projet repose sur la préservation des zones humides et des continuités écologiques composant la trame verte et la trame bleue.

La commune a souhaité inclure dans le périmètre de l'opération ces parcelles classées en zone naturelle par le plan local d'urbanisme afin d'en assurer la protection.

Le projet, qui vise à favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle par la production d'une offre de logements variés et a été conçu pour préserver les continuités écologiques, est donc compatible avec le schéma régional d'aménagement et de développement durables des territoires, et notamment le schéma de cohérence écologique.

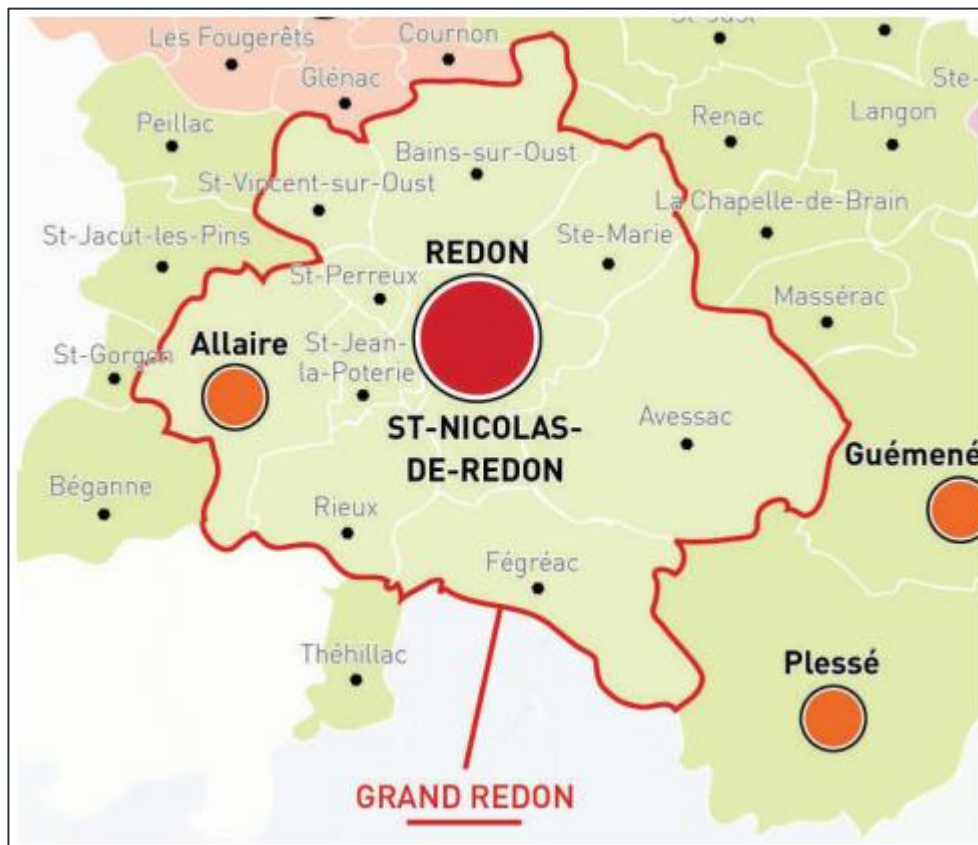
#### 2.5.4. Le schéma de cohérence territoriale Redon Agglomération Bretagne Sud

Le territoire de la commune d'Allaire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé le 10 décembre 2010 et mis en révision par une délibération du conseil d'agglomération en date du 12 avril 2023.



Procédure de révision du schéma de cohérence territoriale, [www.redon-agglomeration.bzh/scot](http://www.redon-agglomeration.bzh/scot)

La commune d'Allaire fait partie de l'espace dénommé « Grand Redon ».



Projet d'aménagement et de développement durable du SCoT Redon Agglomération Bretagne Sud, p.7



Document d'orientations et d'objectifs du SCoT Redon Agglomération Bretagne Sud, p. 16

Le SCoT Redon Agglomération Bretagne Sud se compose :

- D'un projet d'aménagement et de développements durables ;
- D'un document d'orientations et d'objectifs.

### 2.5.4.1 Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT en vigueur fixe comme premier objectif la création d'une nouvelle cohérence territoriale.

L'axe 1.3 « Un territoire de proximités » s'inscrit dans une logique de proximité dans l'objectif d'assurer les équilibres territoriaux et d'offrir un territoire durable.

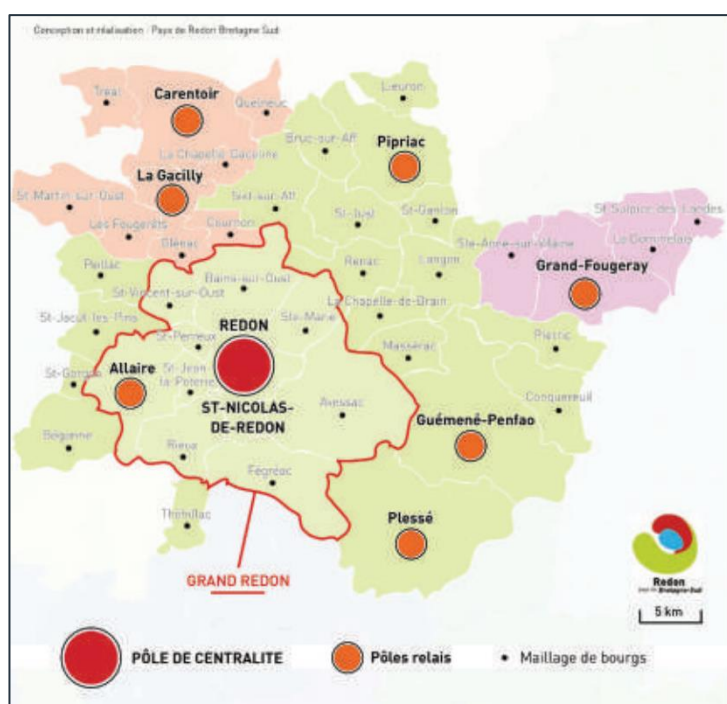
Cet axe se compose de deux éléments :

- Une armature de pôles relais ;
- Un maillage de bourgs comme premier niveau de proximité.

D'une part, le SCoT définit une armature de pôles relais afin de structurer et de desservir le bassin de vie du Pays de Redon.

Sont désignées comme pôles relais les communes disposant d'une offre en services, équipements et commerces intermédiaires qui exercent une polarité locale répondant aux besoins quotidiens des habitants.

La commune d'Allaire figure parmi les pôles relais identifiés par le schéma de cohérence territoriale.



Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT, page 8

D'autre part, le SCoT réaffirme le rôle des bourgs dans le maillage territorial en tant que premier niveau de proximité.

Le deuxième objectif fixé par le PADD est de rendre le territoire accessible, mobile et connecté.

Ainsi, l'axe 2.2 invite à favoriser les mobilités douces, qui répondent souvent de manière plus efficace aux déplacements de courtes distances.

L'objectif n° 4 « Un territoire durable et exigeant » doit être atteint au moyen des axes suivants :

- Axe 4.1 « *Une dynamique résidentielle solidaire* » ;
- Axe 4.2 « *Un urbanisme repensé et économe* » ;
- Axe 4.3 « *Une offre de services complète et coordonnée* » ;
- Axe 4.4 « *Des ressources naturelles protégées* » ;
- Axe 4.5 « *Des éléments structurants du paysage valorisés* » ;
- Axe 4.6 « *Un territoire conscient et adapté aux enjeux climatiques futurs* » ;
- Axe 4.7 « *Développer une politique forestière* ».

Au regard de la croissance démographique attendue, l'axe 4.1 « *Une dynamique résidentielle solidaire* » prévoit la production ou le réinvestissement de 12 124 logements à l'échelle du Pays de Redon entre 2010 et 2030, dont 3409 logements au sein des pôles relais.

La commune d'Allaire se voit assigner un objectif de production de 652 logements sur cette même période.

L'axe 4.2. invite à développer une offre variée de logements répondant aux besoins des personnes âgées en proposant des parcours résidentiels facilitant la mixité intergénérationnelle.

Afin de garantir la qualité du paysage urbain, le même axe encourage la diversité des fonctions urbaines en favorisant le déploiement de la trame verte directement en espaces urbanisés.

Cet axe recommande également de rendre la trame urbaine plus économe en évitant un étalement urbain inefficent.

L'axe 4.4, observant que les « *trames verte et bleue constituent les fondations du Pays de Redon Bretagne Sud* », rappelle l'objectif de d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain de biodiversité, visé par le principe de prévention posé par l'article L. 110-1 du code de l'environnement.

Le PADD invite à préserver les fonctionnalités écologiques qui assurent l'équilibre des écosystèmes locaux en protégeant notamment les zones humides et la trame bocagère. Les continuités écologiques doivent ainsi être préservées dans le cadre des projets d'aménagement.

#### 2.5.4.2 *Le document d'orientations et d'objectifs*

Selon le document d'orientations et d'objectifs (DOO), la vocation des pôles relais attractifs, structurant et équilibrant le développement du Pays de Redon, est d'assurer une large couverture des besoins courants de la population d'un territoire distant de moins de 10 minutes en voiture. Ils doivent être perçus comme une alternative structurée au pôle majeur (Chapitre 3 « *Le développement de l'attractivité territoriale* »).

Les pôles structurants les axes de développement stratégiques assurent des fonctions urbaines de proximité essentielles au quotidien : services, équipements et commerces.

L'enjeu n° 1 du DOO précise que le bourg d'Allaire joue un rôle essentiel dans l'appui de l'axe vannetais, en accueillant des fonctions urbaines structurantes.

L'enjeu n° 2 dispose que « *Les documents d'urbanisme privilégieront le renouvellement urbain avant toutes extensions. / Les extensions urbaines se feront en continuité immédiate du tissu urbain existant* ».

L'enjeu 2.5 « *Protéger les grandes continuités écologiques du territoire* » prévoit que les projets d'aménagement doivent proposer des solutions afin de préserver les connexions écologiques.

L'enjeu n° 4 prescrit la protection des populations en évitant le développement de secteurs résidentiels à proximité d'activités à risques.

En particulier, son 4.1 impose de lutter contre les inondations :

- En protégeant les zones humides, le maillage bocager, les prairies humides qui diminuent les flux hydriques ;
- En réduisant l'exposition des populations ;
- En maîtrisant les facteurs à l'origine de l'aggravation des crues ;
- En assurant l'entretien des ouvrages permettant l'écoulement des eaux.

L'enjeu n° 5 assigne aux pôles relais un objectif de 15 % de logements sociaux sur l'ensemble de leur parc de logements (hors résidences secondaires).

L'enjeu 6.1 « *Assurer une gestion économe de l'espace* » impose un minimum de 12 logements par hectare et par opération. Il fixe une moyenne communale pour les parcelles classées en zone AU de 17 logements par hectare.

L'enjeu 6.2 « *Rechercher de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité* » prévoit que les développements urbains doivent reposer sur des procédures d'aménagement adaptées à la commune et au futur quartier ainsi que le respect d'une plus grande mixité dans les projets urbains.

Parmi les procédures d'aménagement spécifiques, la procédure de zone d'aménagement concerté est identifiée comme un outil devant être utilisé afin de développer un cadre de vie durable.

L'enjeu 6.3 « *Encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs* » invite à penser la recomposition de la ville sur elle-même, pour lutter contre une surconsommation d'espaces naturels.

L'offre urbaine et la densité doivent être renforcées par l'aménagement de terrains libres constituant des « dents creuses ».

Dans le cas présent, le projet s'inscrit dans le cadre des orientations et objectifs posés par le PADD et le DOO du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud.

En effet, le projet, situé au nord-ouest de la commune à 400 mètres du centre-bourg, se compose d'un programme de 239 logements de typologie visant à accroître la capacité de logements sur le territoire communal, à créer un quartier intégré au centre-ville et à garantir une mixité sociale en respectant l'environnement et le cadre paysager.

Une coulée verte sera instaurée à l'ouest du périmètre du projet. Cet espace ne sera pas urbanisé, mais sera préservé et mis en valeur par des cheminements piétons conçus afin de limiter la fréquentation des espaces présentant un degré de sensibilité environnementale élevé, à savoir le cours d'eau et les boisements où sont présents les spécimens de faune protégés.

Les espaces naturels en limite est du projet, constitués d'une zone humide et de haies bocagères, seront également préservés afin d'assurer le maintien de l'écosystème présent au sein de ce secteur.

La ZAC de la Bande du Moulin constitue une opération de greffe urbaine qui tient compte de l'organisation paysagère et de la topographie du site, des possibilités de maillage et de liaisons douces au sein du quartier, ainsi qu'avec les espaces naturels et urbains à proximité du site.

Le projet est ainsi compatible avec les prévisions du schéma de cohérence territoriale, à la réalisation desquelles il contribue.

#### 2.5.5. Le programme local de l'habitat de Redon Agglomération Bretagne Sud

Prévu par les articles L. 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le programme local de l'habitat (PLH) constitue un outil de programmation de l'offre de logements sur le territoire des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale.

Le premier programme local de l'habitat de Redon Agglomération a été adopté par la Communauté de communes du Pays de Redon le 8 juin 2015 pour la période du 8 août 2015 au 8 août 2021.

Il fixait les orientations suivantes :

- Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien ;
- Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable ;
- Accompagner le développement d'une offre de logements diversifiée ;
- Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques ;
- Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH.

L'objectif global de production de logements pour la commune d'Allaire était de 27 logements par an, soit 164 logements en vertu du premier PLH (2015- 2021), dont 123 logements neufs, avec un objectif de densité moyenne de 17 logements par hectare pour les zones urbanisables. La commune devait produire 25 logements sociaux pendant la durée du PLH.

La commune d'Allaire, en tant que pôle de relais du Grand Redon, se voyait assigner un objectif de densité minimale de 12 logements par hectare et par opération avec une moyenne communale de 17 logements pour les zones AU et un objectif de 15 % de logements sociaux.

Le diagnostic du programme local de l'habitat 2024-2030 indique que Redon Agglomération Bretagne Sud entend affirmer une politique de l'habitat volontariste adaptée à l'armature territoriale et à la capacité d'accueil du territoire, dans le respect de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols prévu par le 6° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

Par une délibération n° 24 du 30 septembre 2024, le conseil communautaire a approuvé le programme local de l'habitat de Redon Agglomération Bretagne Sud 2024-2030.

Les orientations du PLH 2024-2030 sont les suivantes.

### **Orientation 1 : Renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements**

- Axe 1 : accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire communautaire.
- Axe 2 : favoriser la production de produits en accession abordable dans le neuf et dans l'existant
- Axe 3 : développer une offre de logements ou d'hébergements de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.
- Axe 4 : développer et diversifier l'offre d'accueil et habitat dédiée aux gens du voyage.
- Axe 5 : mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de la gestion de la demande et d'attribution
- Axe 6 : favoriser le développement des formes d'habitat et d'hébergement innovants.

### **Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière**

- Axe 1 : identifier le foncier disponible et formaliser une stratégie foncière intercommunale
- Axe 2 : intervenir sur le tissu urbain existant, favoriser la densification et la requalification urbaine, retravailler les formes urbaines

### **Orientation 3 : Poursuivre la reconquête du parc existant**

- Axe 1 : améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public
- Axe 2 : lutter contre les logements dégradés, insalubres ou indignes
- Axe 3 : favoriser la remise sur le marché des logements vacants.
- Axe 4 : rendre attractifs les centres-villes et les centres-bourgs.

*Document d'orientations, programme local de l'habitat 2024-2030*

Le programme local de l'habitat fixe un objectif de production de 2 558 logements entre 2025 et 2030, soit 426 logements par an, qui correspond à la volonté d'accueillir près de 1 600 nouveaux ménages en six ans à raison de 266 ménages par an.

Les objectifs de production sont ainsi répartis.

#### **Objectifs de répartition de la production :**

**Cœur urbain : 21 % de la production de logements**

**Grand Redon : 26 % de la production de logements**

**Pôles relais : 26% de la production de logements**

**Maillage de bourgs ruraux : 27 % de la production de logements**

Les objectifs assignés aux pôles relais sont les suivants :

- La production de 664 logements ;
- 133 logements locatifs sociaux, soit 20 % de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve.

Les objectifs assignés à la commune d'Allaire sont les suivants :

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

D'un point de vue qualitatif, le PLH encourage :

- La création de logements de petite typologie correspondant aux besoins des ménages présents et futurs (jeunes, seniors, familles monoparentales, etc.) ;
- La création de logements accessibles et adaptés au vieillissement de la population ;
- La création de logements en renouvellement urbain, notamment dans les dents creuses ;
- La favorisation du renouvellement urbain et un souci de limitation de l'extension urbaine.

Les objectifs de production en renouvellement urbain sont ainsi répartis.

<b><u>Objectifs de répartition de la production :</u></b>	
<b>Cœur urbain :</b>	<b>60 % de la production en renouvellement urbain</b>
<b>Grand Redon :</b>	<b>60 % de la production en renouvellement urbain</b>
<b>Pôles relais :</b>	<b>50 % de la production en renouvellement urbain</b>
<b>Maillage de bourgs ruraux :</b>	<b>50 % de la production en renouvellement urbain</b>

*Document d'orientations, programme local de l'habitat 2024-2030, p. 23*

Les pôles relais doivent ainsi produire 50 % des logements en renouvellement urbain.

#### *2.5.6. Le plan local d'urbanisme d'Allaire*

L'opération qui fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique est compatible avec un plan local d'urbanisme dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre du parti d'aménagement retenu par la commune dans ce plan et qu'elle respecte les dispositions du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue<sup>6</sup>.

En l'espèce, le plan local d'urbanisme communal a été adopté par une délibération du conseil municipal du 15 mai 2009.

Ce plan se compose :

- D'un rapport de présentation ;
- D'un projet d'aménagement et de développement durables ;
- D'orientations d'aménagement et de programmation ;
- D'un règlement écrit
- D'un règlement graphique
- D'annexes.

##### *2.5.6.1 Le projet d'aménagement et de développement durables*

Le projet d'aménagement et de développement durables pose les axes suivants.

**Axe 1 « Accueillir pour développer » :** permettre une croissance démographique maîtrisée en favorisant la cohésion sociale et la Haute Qualité Environnementale des logements ;

<sup>6</sup> Conseil d'État, 1ère / 6ème SSR, 27/07/2015, n° 370454.

Axe 2 « *Gérer des espaces pluriels* » : une volonté d'accueil qui préserve les équilibres territoriaux actuels entre espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux ;

Axe 3 « *Développer pour consolider* » : agir sur l'économique, le fonctionnel et l'identitaire (nature et architecture) ;

Axe 4 « *Intégrer les facteurs sociaux et culturels* » : le développement des équipements publics au regard des perspectives de développement ;

Axe 5 « *Adopter et s'adapter à l'environnement* » : protection de la ressource en eau, des milieux, de l'espace agricole et des paysages.

Le PADD prévoit de poursuivre l'axe n° 1 :

- En planifiant un développement urbain maîtrisé construit sur les bases d'une croissance démographique raisonnée ;
- En construisant un projet urbain favorisant la mixité sociale et générationnelle par une offre de logement diversifiée et visant à un urbanisme plus dense.

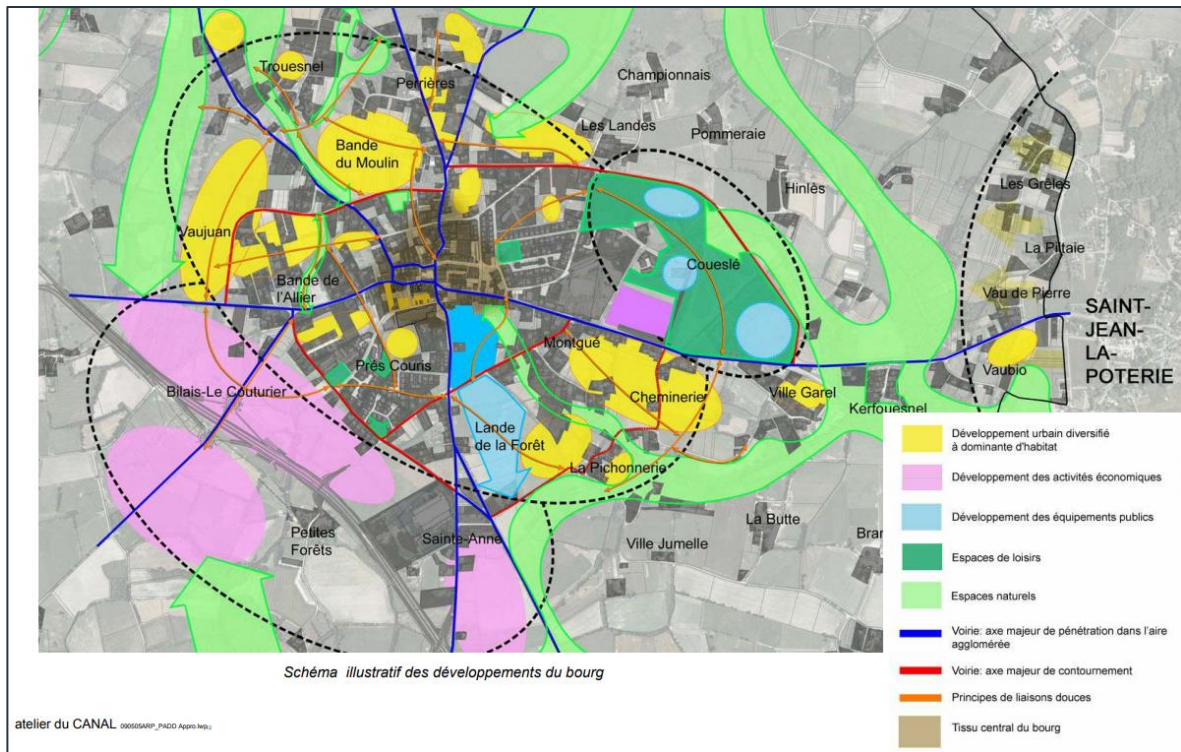
Cette diversité doit reposer sur :

- Une proportion de lots libres sur de plus petites parcelles répondant à la demande ;
- Une proportion d'habitat individuel groupé plus importante pour répondre aux besoins de la ville de demain ;
- Une proportion de logements en petit collectif plus importante pour répondre aux besoins de la ville de demain.

Au titre de l'axe n° 2, le bourg doit être le support du projet de croissance démographique, l'offre d'habitat devant être concentrée dans l'aire agglomérée afin de réaffirmer la fonction du bourg communal.

Ce développement doit respecter les limites physiques (espace naturel, vallon, boisement, urbanisation existante), les espaces « creux » du tissu urbain devant être optimisés en priorité pour la construction de logements.

Le PADD définit des zones d'urbanisation future sur lesquelles peuvent être réalisées des opérations d'ensemble.



*Projet d'aménagement et de développement durables, page 12*

Est ainsi prévue par le PADD une opération d'aménagement ayant pour objet un développement urbain diversifié à dominante d'habitat dans le secteur de la Bande du Moulin.

L'axe 3 B prévoit :

- La préservation des secteurs d'intérêt écologique tels que les haies, boisements, corridors humides dans et autour du bourg ;
- L'intégration des éléments de patrimoine naturel dans le nouveau tissu urbanisé notamment les structures végétales existantes ;
- La création de nouvelles continuités (coulées vertes, bassins, composition paysagère du bourg) ;
- Des espaces récréatifs pour les habitants créant un lien avec la nature, accessibles pour la population ;
- L'accueil de circulations douces et la connexion des quartiers entre eux.

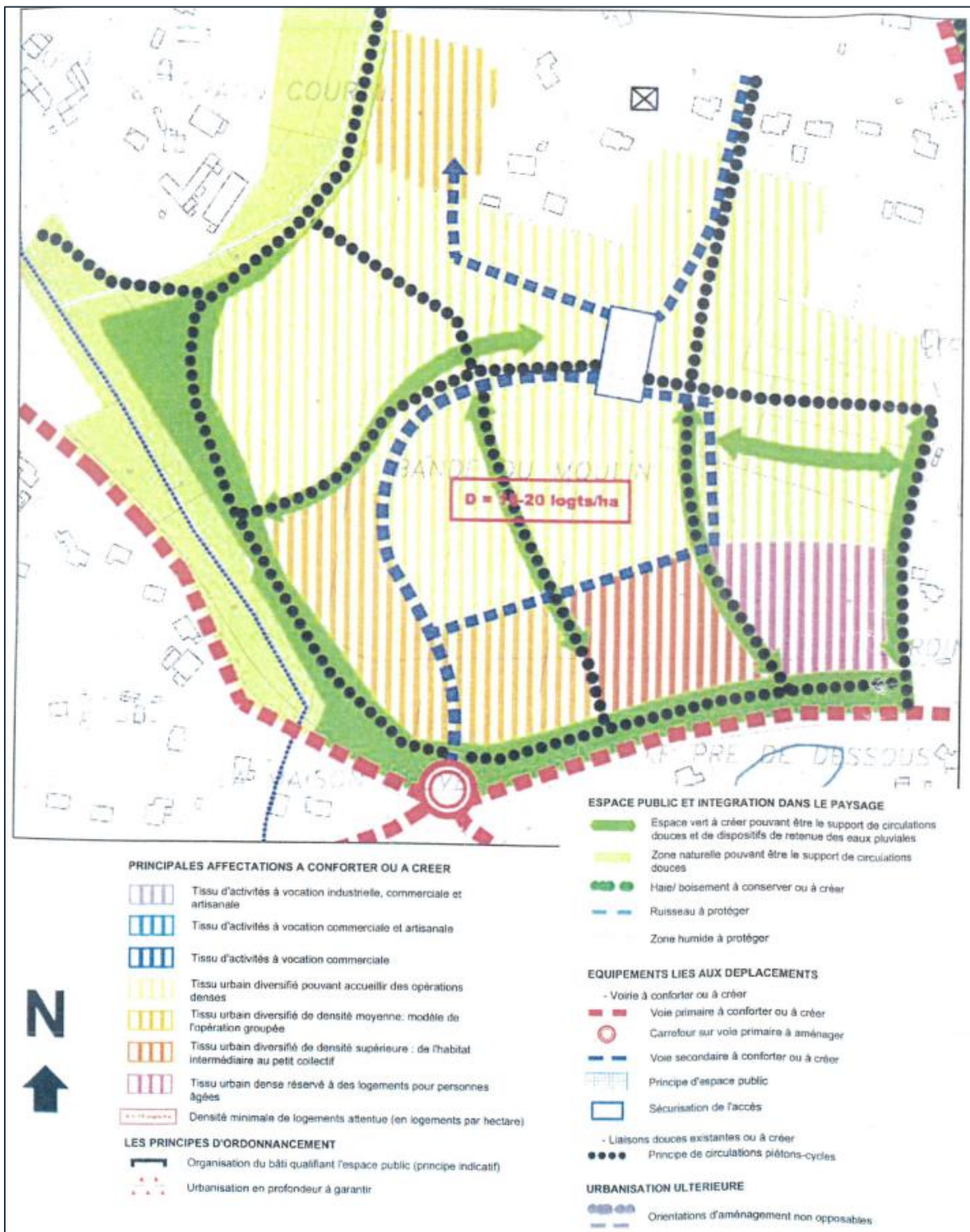
L'axe 5 B du PADD invite à préserver les cours d'eau et les zones humides et l'axe 5 D observe que « *la structure végétale [...] joue un rôle majeur pour la préservation des espèces animales et végétales et pour la lecture paysagère de la commune [qui] doivent être préservés* ».

Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les quatre axes fixés par le projet d'aménagement et de développement durables mentionnés ci-dessus.

### *2.5.6.2 Les orientations d'aménagement et de programmation*

La zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

Le plan de l'opération est le suivant.



Orientation d'aménagement et de programmation, ZAC de la Bande du Moulin

Le type d'urbanisation attendu et les principales caractéristiques de l'opération sont les suivantes.

- Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Une densité urbaine minimale est attendue. Celle-ci est indiquée sur le plan ci-contre.
- Les secteurs les plus denses s'implanteront en partie basse du quartier en s'adossant aux rues de la Maison Neuve et Paul de Forges afin de créer un front urbain qualifiant.
- Un secteur accueillera plus particulièrement des logements adaptés aux personnes âgées. Celui-ci doit être situé au plus près du coeur de ville et des services qu'il propose.
- Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Une entrée principale à prévoir au croisement des rues de la Noëlle Fleury, Paul de Forges, de la Maison Neuve et de Deil. Un carrefour d'importance sera à aménager
- Une trame d'espaces verts continue à créer qui permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...).
- Un espace paysager d'importance longera le ruisseau afin de protéger l'espace naturel, de qualifier la limite du quartier et de gérer les eaux pluviales. La présence du ruisseau et des zones humides doivent être un élément majeur pour l'aménagement du nouveau quartier, à la fois dans le concept de gestion des eaux pluviales et pour la qualité paysagère des espaces publics
- Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces qui se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Le quartier doit aménager une liaison douce principale entre le centre ville et les quartiers nord.
- Prendre les espaces publics (espaces paysagers, places, placettes, cheminements...) comme base pour structurer l'espace et reconstituer une trame paysagère accompagnant l'urbanisation tout en affirmant des axes visuels (vers le centre notamment).

*Orientation d'aménagement et de programmation, ZAC de la Bande du Moulin*

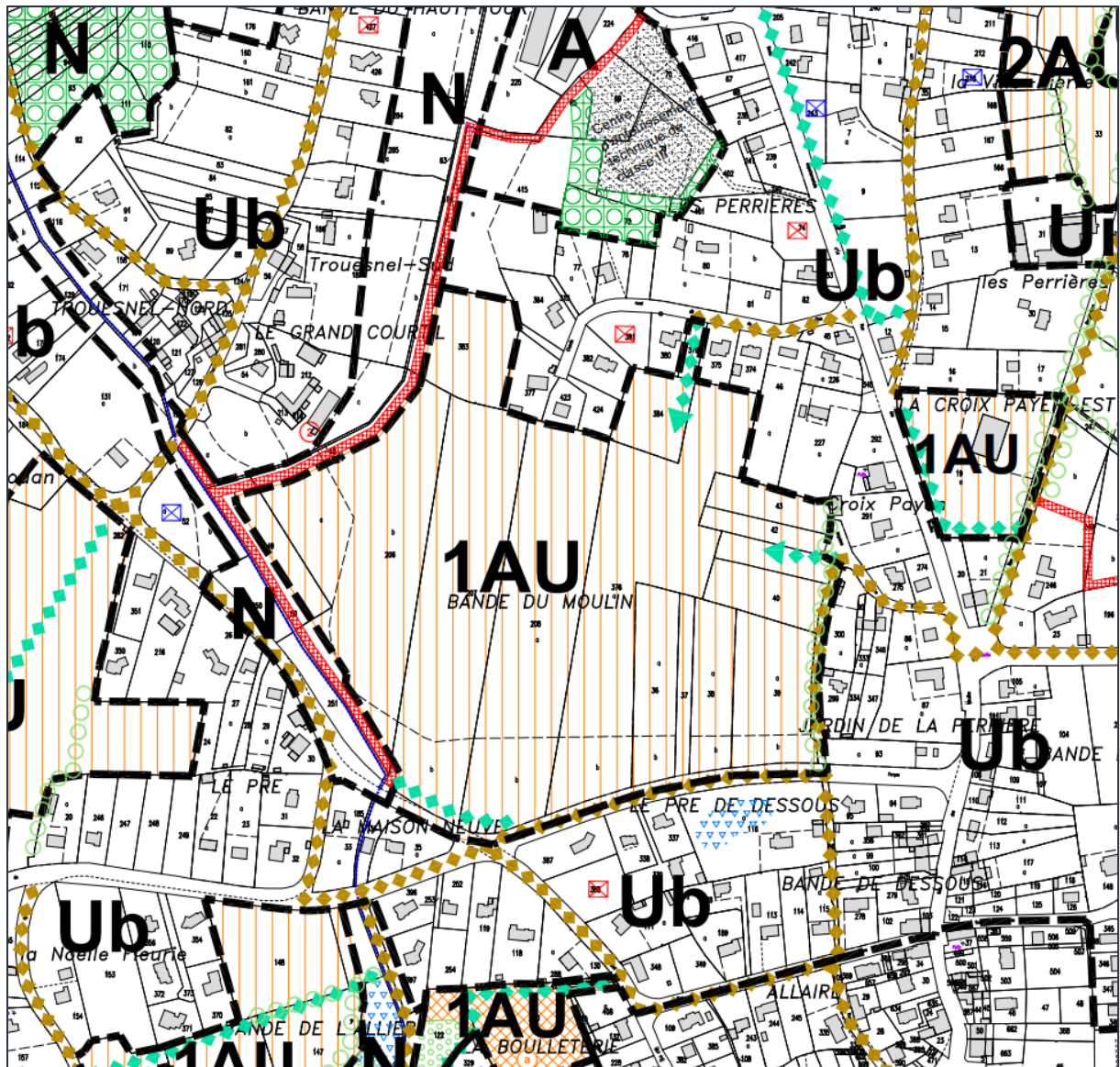
Le projet doit répondre aux prévisions exposées ci-dessus de l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

### *2.5.6.3 Les règlements écrit et graphique du plan local d'urbanisme*

L'emprise du projet est classée en zone 1AU et en partie en zone naturelle (N).





La ZAC de la Bande du Moulin est grevée des servitudes d'urbanisme suivantes :

- Des emplacements réservés aux espaces verts à préserver ou à créer, délimités en application de l'article L. 151-41, 3° du code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, délimités en application de l'article L. 151-41, 4° du code de l'urbanisme ;
- Des chemins à préserver et, à titre indicatif à créer, dont le tracé est précisé en application de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.



Règlement graphique du plan local d'urbanisme d'Allaire, 5e Zonage du nord du bourg

### LEGENDE

	Haie à préserver ou à créer (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme). Coupe et abattage soumis à autorisation préalable en Mairie (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme)
	Servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme, imposant la réalisation d'au moins 15 % de logements à vocation sociale pour les opérations d'au moins 20 logements
	Chemins à préserver (article L.123-1, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme).
	Chemins à créer (tracé indicatif)

Le titre III « Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future » du règlement écrit prévoit ce qui suit.

**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

**La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.**

**Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.**

**Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.**

**Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.**

**L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.**

**Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUe = Ue ; 1 AUi = Ui), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.**

**En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

Le chapitre 4 du titre V régit les zone N.

**CARACTERISTIQUES GENERALES**

**La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.**

**Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.**

**De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).**

**La zone N comprend un secteur spécifique Nc, permettant l'exploitation de carrières.**

Y sont admis, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitation, les occupations et utilisations du sols suivantes, définies par l'article N 2 du règlement.

**Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :**

- Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;

- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

- Les **installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

Dans le cas présent, le projet de ZAC de la Bande du Moulin poursuit le parti d'aménagement retenu par la commune et respecte les dispositions du règlement des zones 1AU et N.

En effet, d'une part, il sera rappelé que le projet se compose d'un programme de 239 logements de typologies variées et un cabinet médical, visant à atteindre les objectifs suivants :

- Accroître la capacité de logements sur le territoire communal ;
- Créer un quartier intégré au centre-ville ;
- Garantir une mixité sociale ;
- Respecter l'environnement et le cadre paysager.

Les logements créés au sein de la zone d'aménagement concerté seront dédiés prioritairement aux seniors et implantés à proximité des espaces centraux afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Une coulée verte sera instaurée à l'ouest du périmètre du projet. Cet espace ne sera pas urbanisé, mais sera préservé et mis en valeur par des cheminements piétons conçus afin de limiter la fréquentation des espaces présentant un degré de sensibilité environnementale élevée, à savoir le cours d'eau et les boisements où sont présents les spécimens de faune protégés.

Les espaces naturels en limite est du projet, constitués d'une zone humide et de haies bocagères, seront également préservés afin d'assurer le maintien de l'écosystème présent dans ce secteur.

L'opération mettra en valeur les éléments paysagers remarquables du site par :

- Un parc au sud-ouest du projet ;
- Des espaces récréatifs et paysagers ;
- La préservation des haies bocagères, qui constitueront les fonds de perspective des voies ;
- La connexion des espaces verts d'est en ouest.

Un réseau de sentiers permettra d'assurer des liaisons rapides et sécurisées entre les lieux d'habitation, les zones collectives et le centre-bourg. L'agencement de carrefours et giratoires compensera l'apport de trafic induit par le projet et améliorera le cadre de vie des riverains.

L'opération met ainsi en œuvre les prévisions du PADD et de l'OAP mentionnées ci-dessus.

D'autre part, l'emprise du projet constitue le seul site classé en zone d'urbanisation future (1AU) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme communal.

Ce site permet d'intégrer le projet de ZAC de la Bande du Moulin dans la continuité du bâti existant, au sein du tissu urbain pavillonnaire.

Le projet permettra ainsi de désenclaver ces terrains, situés à proximité du bourg et destinés à être urbanisés, en évitant l'étalement urbain et l'existence de dents creuses à proximité du bourg communal.

Quant à la partie du site classée en zone naturelle (N) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme communal, son intégration au sein du projet a pour objectif de permettre sa préservation et sa mise en valeur, ainsi que les continuités écologiques avec l'ouest et l'est du site.

Le projet respecte donc les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme applicables aux zones 1AU et N.

Il en résulte que l'opération est compatible avec le plan local d'urbanisme, ainsi qu'avec l'ensemble de la réglementation de l'urbanisme et de l'environnement applicable au projet.

### **3. LA JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

L'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers résulte de la réunion des trois conditions suivantes :

- Le projet répond à une finalité d'intérêt général.
- L'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine.
- Les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social, économique ou environnemental que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente<sup>7</sup>.

Est notamment d'utilité publique une opération qui répond à une approche globale nécessitant de rapprocher commerces et services des populations les moins mobiles et potentiellement les plus isolées, telles que les personnes âgées et les jeunes, qui prévoit que les abords de l'opération doivent être requalifiés pour accueillir un cheminement doux participant à la réduction des déplacements automobiles et qu'un espace vert public attenant doit être conservé et qui vise à réduire la dépendance de la production de logements par extension sur des terres agricoles et naturelles de son territoire tout en promouvant les opérations de recyclage foncier de son centre-ville conformément aux prévisions du schéma de cohérence territoriale<sup>8</sup>.

De même, revêt un caractère d'utilité publique un projet visant à assurer une mixité sociale et générationnelle, prévoyant la production de logements à caractère social alors que les besoins en logements se multiplient avec la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, incluant un espace paysager et un bassin de rétention des eaux pluviales, des liaisons douces traversant le quartier et le reliant au centre-bourg, en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles, l'emprise du projet étant située dans une « dent creuse » du centre-bourg de la commune<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Conseil d'État, 6<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> sous-sections réunies, 19 octobre 2012, n° 343070

<sup>8</sup> Cour administrative d'appel de Nantes, 4<sup>ème</sup> chambre, 16 février 2024, n° 22NT03613

<sup>9</sup> Cour administrative d'appel de Nantes, 4<sup>ème</sup> chambre, 31 mai 2024, n° 23NT02206

Dans le cas présent, le projet de ZAC de la Bande du Moulin présente un caractère d'utilité publique.

### **3.1. L'intérêt général poursuivi par l'opération**

Le projet porté par la commune vise à produire des logements conformément aux prévisions des documents de planification applicables mentionnés au 2. de la présente notice explicative ainsi qu'en réponse à la hausse de la population et aux besoins en logements subséquents.

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

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.

### **3.2. La nécessité de recourir à l'expropriation**

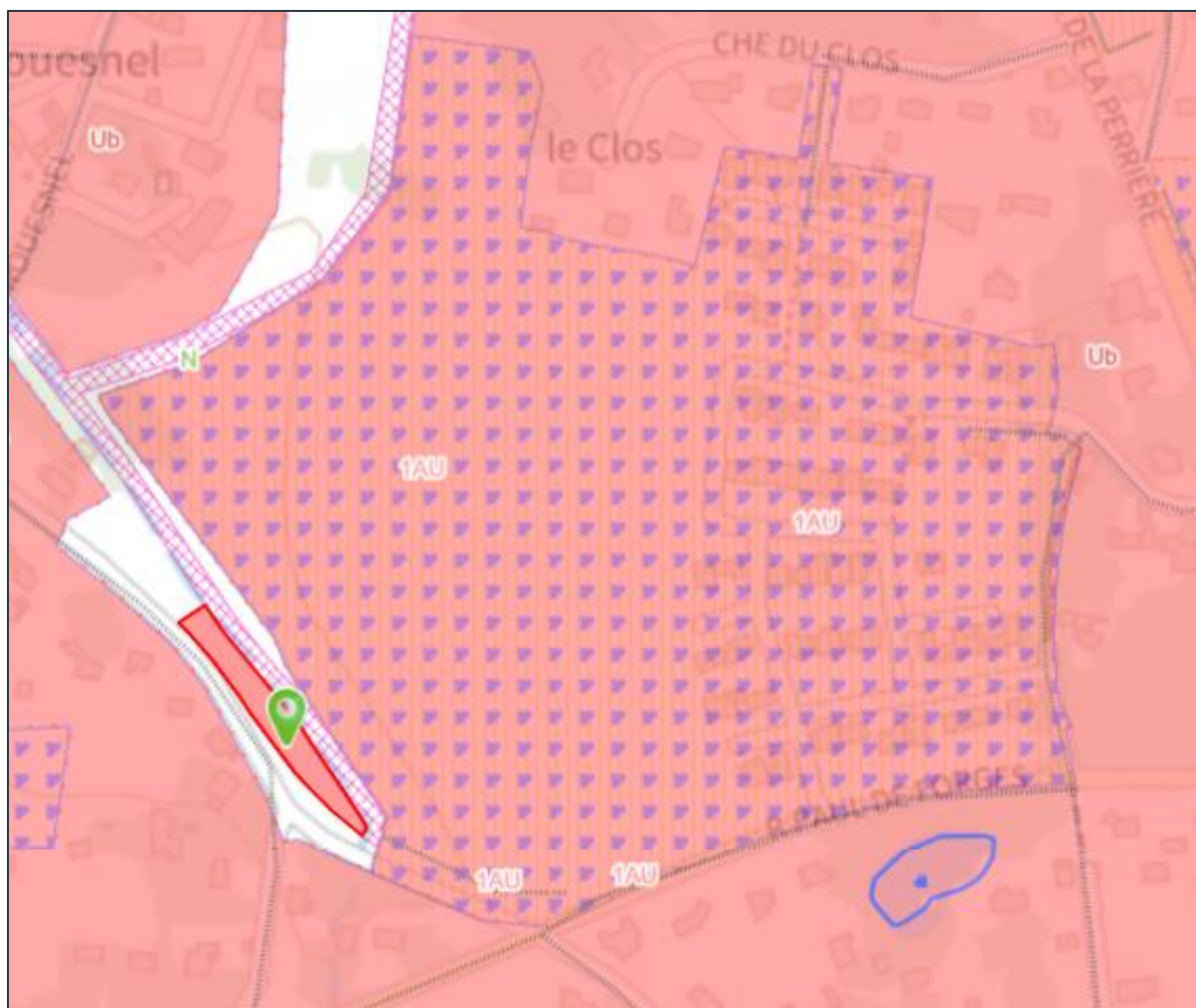
Il est rappelé que le périmètre du projet a été retenu notamment parce que les autres secteurs classés en zones 1AU sur le territoire de la commune ont déjà été urbanisés ou sont en cours d'urbanisation, que la zone est la seule où un assainissement collectif est déjà prévu, qu'elle bénéficie d'une proximité 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.

L'acquisition de la parcelle ZP n° 251, également incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin et située au sud-ouest de la zone n'est, à la date de la présente enquête, pas nécessaire à sa réalisation.

En effet, la parcelle cadastrée ZP n° 251 est classée en zone naturelle par le règlement graphique du plan local d'urbanisme et n'a donc pas vocation à être acquise par la commune pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté de la Bande du moulin.

Cette parcelle boisée est incluse dans le périmètre de l'opération afin d'assurer sa mise en valeur, dans le cadre des objectifs de préservation des haies bocagères poursuivis par le projet.

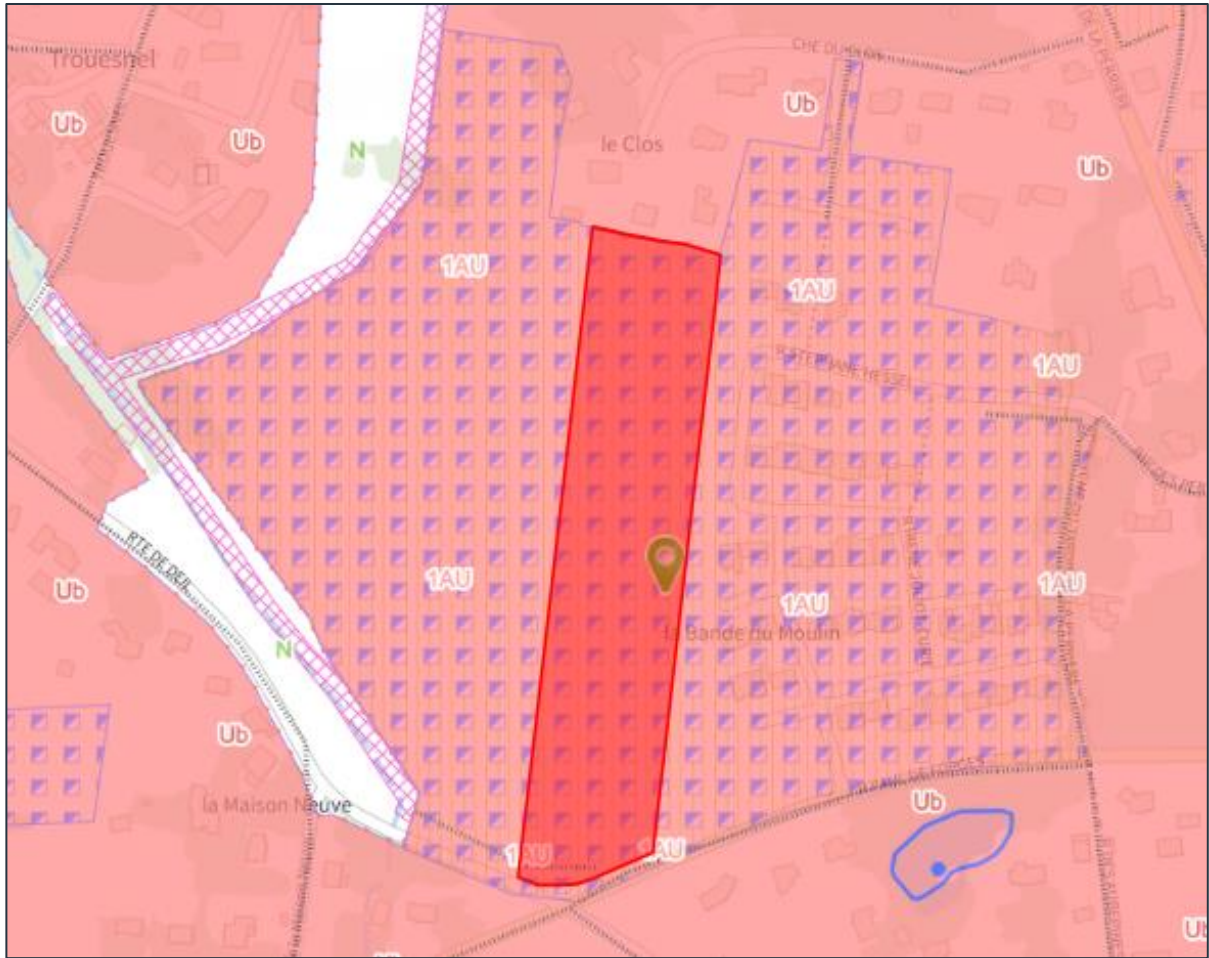


Source : Géoportail de l'urbanisme, parcelle ZP n° 251

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.



Source : Géoportail de l'urbanisme, parcelle ZP n° 208

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

Il est rappelé que l'engagement de la présente procédure ne fait pas obstacle à la poursuite des négociations amiables avec le propriétaire et que celui-ci bénéficiera, en tout état de cause, d'une juste et préalable indemnité, conformément à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 et à l'article 545 du code civil.

### **3.3. Le bilan positif du projet**

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

#### *3.3.1. Effets négatifs et mesures destinées à compenser les effets de l'expropriation*

Les effets négatifs du projet tiennent à l'atteinte à la propriété qu'il génère, au coût financier de l'opération et à ses incidences environnementales.

##### *3.3.1.1 S'agissant de l'atteinte à la propriété*

En premier lieu, il sera rappelé que les parcelles suivantes, nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, ont été acquises par la commune auprès des anciens propriétaires privés, les parcelles situées sur son territoire cadastrées section ZP n<sup>os</sup> 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 92, 206, 207, 212p, 376, 379, 383 et 384.

Les parcelles appartenant à la commune cadastrées section ZP, n<sup>os</sup> 40, 49, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514 et 515 ont fait l'objet d'un transfert à titre gratuit au profit d'EADM.

Les biens acquis par EADM ont été rachetés par la commune à l'occasion de la clôture du contrat de concession d'aménagement.

En revanche, les parcelles ZP n<sup>os</sup> 561, 563, 576, 591 et 593, figurant à l'annexe 2 du protocole de clôture, ont été exclues du rachat par la commune (article 2.1. du protocole de clôture envoyé en préfecture le 11 février 2020).

L'acquisition d'une parcelle reste à effectuer pour la réalisation du projet, à savoir la parcelle ZP n<sup>o</sup> 208 d'une surface de 20 000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, 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.

##### *3.3.1.2 S'agissant du coût financier de l'opération*

En deuxième lieu, la réalisation du projet implique l'exposition de dépenses d'un montant de 4 901 771,57 euros, auxquels s'ajoutent les dépenses correspondant aux mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi chiffrées par l'étude d'impact figurant au présent dossier d'enquête.

Il sera renvoyé sur ce point à la pièce du dossier relative à l'appréciation sommaire des dépenses et à l'étude d'impact.

##### *3.3.1.3 S'agissant des inconvénients d'ordre environnemental*

En troisième lieu, l'opération est susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement.

Ces incidences sont décrites par l'étude d'impact actualisée du projet de zone d'aménagement concerté, qui figure dans le présent dossier d'enquête.

Cette étude prévoit des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi, conformément au principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement posé par les articles L. 110-1, II, 2° et R. 122-5, II, 8° du code de l'environnement.

➤ **Les mesures d'évitement :**

Les secteurs sensibles sont clairement identifiés et seront protégés avant le démarrage des travaux.

Par ailleurs :

- ✓ Le projet prévoit la conservation de la majeure partie du réseau bocager existant, notamment la haie localisée au nord, habitat potentiel d'espèces protégées. Ainsi, le projet comprend la réalisation d'un recul de 5 mètres (minimum) des aménagements par rapport à cette haie.
- ✓ Le projet prévoit la conservation complète de la zone humide expertisée. Une zone tampon (espace vert) sera maintenue le long de celle-ci. Son alimentation sera également assurée via le rejet des eaux pluviales du projet.
- ✓ Le projet prévoit la conservation du muret en pierres nord, habitat favorable pour des espèces de reptiles.
- ✓ Pendant la phase de travaux, un dispositif de protection de type rubalise temporaire sera mis en place en bordure de la haie nord, du muret en pierres nord et de la zone humide, afin de protéger la faune en place, de réduire le risque de collision et d'éviter la circulation des engins de chantier.
- ✓ Aucun produit phytosanitaire ne sera utilisé pour l'entretien des espaces verts du périmètre (ouvrages de gestion des eaux pluviales compris) permettant ainsi de participer à la préservation de la faune et la flore locales et lutter contre la pollution du milieu (air, eau, sol).
- ✓ Plusieurs dispositions seront adoptées afin d'éviter les risques liés au déroulement des travaux et de limiter les nuisances liées à la rotation des véhicules de chantier.
- ✓ Afin d'éviter la perturbation des espèces et des milieux, le planning de certains travaux sera programmé en fonction du cycle biologique des espèces les plus sensibles et/ou du fonctionnement hydraulique du milieu récepteur. Il conviendra ainsi d'éviter les travaux d'abattage d'arbres entre début mars et fin septembre. Les travaux de terrassement les plus profonds devront, si possible, éviter la période des hautes eaux allant d'octobre à juin.

➤ **Les mesures de réduction :**

Les mesures de réduction suivantes sont prévues.

- ✓ Le principe de desserte de la zone a été conçu dans une logique d'optimisation (optimisation du linéaire, optimisation des déblais/remblais par rapport à la topographie). L'implantation du projet a été arbitrée, en plus des contraintes techniques qui lui sont propres (desserte, topographie, raccordement au réseau périphérique), en tenant compte des spécificités du site afin d'en réduire l'impact. Ainsi, la voirie a été positionnée de façon à limiter les percées dans la haie. Le projet prévoit quatre dessertes : une au sud et trois à l'est vers le lotissement existant. Cette organisation permet de limiter les girations et donc d'optimiser le foncier.

- ✓ Plusieurs dispositions, inhérentes au projet permettront de réduire l'impact du projet sur le paysage :
  - Conservation de la haie bocagère nord ;
  - Conservation de la zone humide ouest ;
  - Renforcement de la trame verte (plantation d'arbre) ;
  - Création d'un éco-hameau au nord.
  
- ✓ Dans l'objectif d'accompagner le maintien de corridors pour les espèces, un réseau d'espaces verts sera positionné au sein de l'opération. Ces espaces verts participeront ainsi à la recréation d'un micro-corridor vert, permettant de disposer d'habitats favorables aux espèces associées aux milieux ouverts (insectes, avifaune...) et ainsi de participer à la restauration de continuités écologiques (circulation des espèces). Ces espaces créés seront connectés (notamment à la zone humide ouest), permettant ainsi de créer un maillage favorable aux circulations des espèces.
  
- ✓ L'éclairage respectera la législation en vigueur de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. Ces dispositions permettront de réduire l'impact du projet en matière de pollution lumineuse et de limiter ainsi les impacts dommageables sur :
  - La santé humaine (perturbation du sommeil et des rythmes biologiques induits par l'éclairage artificiel),
  - La faune et notamment la faune nocturne dont le comportement, le cycle biologique ou la circulation peuvent être impactés par l'éclairage urbain,
  - Le paysage du fait de la pollution visuelle induite par cet éclairage artificiel. Le projet prévoit un éclairage sur la voirie/trottoir uniquement.
 Les liaisons piétonnes et les espaces verts ne seront pas éclairés.
  
- ✓ Afin de lutter contre les désordres hydrauliques en aval et de favoriser une part d'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute, le projet prévoit de maintenir une partie de ses surfaces non bâties en surfaces perméables ou semi-perméables (stationnements en pavés avec joints en gazon).
  
- ✓ Afin de réduire les impacts liés à la modification de la qualité des eaux pluviales, plusieurs ouvrages de gestion des eaux pluviales seront créés au sein de la zone.
  
- ✓ Afin de réduire le risque lié aux pollutions diffuses, le projet sera raccordé à la station de traitement des eaux usées de la commune.
  
- ✓ Afin de réduire l'impact du projet sur les consommations d'énergie, plusieurs dispositions ont été mises en œuvre :
  - Permettre le recours aux mobilités douces vers le bourg : cheminements piétons et accès au service de transports en commun,
  - Le choix d'un site dont l'orientation permet la valorisation du solaire (passif et actif). Pour optimiser ce potentiel il faudra favoriser les orientations sud-ouest à sud-est (sud +/- 20°) des bâtiments

➤ **Les mesures de compensation :**

Plusieurs mesures de compensation sont prévues.

- ✓ Afin de compenser la perte potentielle d'habitats pour les espèces (suppression de 125 mètres de haie), des gîtes seront mis en place pour :

- Les chiroptères : au moins trois nichoirs devront être implantés entre trois et six mètres de hauteur pour les préserver des prédateurs, aux dimensions 45 cm (H) x 12 cm (L) x 20 cm (principalement pour les pipistrelles), avec une exposition au soleil, plein sud ou sud-ouest.
  - L'avifaune : trois nichoirs au minimum, une orientation est-sud-est du trou d'envol est conseillée. Les nichoirs doivent être installés dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre.
  - L'entomofaune : deux hôtels à insectes à implanter, à but essentiellement pédagogique, dans l'espace vert au nord de l'éco-hameau et dans l'espace vert au sud.
  - Les reptiles : un hibernaculum à implanter dans l'espace vert centre-ouest.
- ✓ En compensation de la suppression de la haie n° 4 (110 mètres) et des percées au sein de la haie nord (10 mètres) et nord-est (5 mètres), soit un impact total de l'ordre de 125 mètres, environ 50 arbres seront plantés au sein du site de l'opération.
- ✓ Afin de favoriser l'accueil de la biodiversité, seront mis en place :
- Des zones d'herbes non fauchées,
  - Des bandes fleuries,
  - Des tontes de gazon à une faible fréquence,
  - Des composteurs,
  - Le paillage naturel,
  - L'arrachage des espèces invasives.

➤ **Les mesures de suivi :**

Afin de s'assurer d'une gestion du site favorable aux espèces recensées, chacun des suivis fera l'objet d'une recherche systématique de tous les taxons (avifaunes, chiroptères, insectes, reptiles, amphibiens, et floristiques...) et d'une vérification de l'absence de végétation invasive.

Groupes d'espèces	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Oiseaux nicheurs				Chants, parades, nids				Plus discrets				
Mammifères (hors chiroptères)	Recherches d'indices/piège-photo/observation directe			Plus discrets			Recherches d'indices/piège-photo/observation directe					
Reptiles				Forte exposition au soleil	Temps plus chaud = reptiles moins visibles							
Amphibiens				Pontes + chants			Activité ralentie	Déplacements (dont les jeunes)				
Insectes				Plusieurs passages répartis (émergence des différentes espèces)								
Flore				Plusieurs passages répartis (floraison des différentes espèces)			Beaucoup d'espèces ne sont plus visibles					
<b>Légende</b>												
												Période à ne pas manquer
												Période favorable
												Période par défaut

Étude d'impact actualisée, page 105

Ainsi, en application du principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable posé par les articles L. 110-1, II, 2° et R. 122-5, II, 8° du code de l'environnement, les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit seront évitées, à défaut, leur portée sera réduite et, en dernier lieu, les atteintes qui n'auront pu être évitées ni réduites seront compensées, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées.

La synthèse des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi proposées figure à la page 106 de l'étude d'impact actualisée.

Leur coût est présenté dans l'appréciation sommaire des dépenses et l'étude d'impact figurant dans le présent dossier d'enquête.

Les inconvénients inévitablement induits par le projet, motivé par la satisfaction de l'intérêt public, sont ainsi clairement identifiés et font l'objet d'une compensation.

### 3.3.2. Effets positifs

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 séniors.

La répartition des typologies de logements sera la suivante :

- Logements individuels : 120 ;
- Logement individuel « éco-hameau » : 11 ;
- Individuels groupés intermédiaires : 38 ;
- Collectifs : 50 Séniors/Familles (social) : 20 ;
- Cabinet Médical : 1.

La tranche n° 1 a été commercialisée de 2013 à 2015.

La tranche n° 2 a été commercialisée de 2017 à 2020.

La tranche n° 3 a été commercialisée 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.

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 664 logements ;
- 133 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.

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

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 social et 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.

### 3.3.3. Conclusion : un projet d'utilité publique

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

Bien que le projet présente certains inconvénients ci-dessus évoqués, ces derniers seront compensés et ne sont pas de nature à ôter à l'opération son caractère d'utilité publique incontestable au regard des avantages conséquents qu'elle présente.

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

Il est donc demandé au préfet du Morbihan de déclarer d'utilité publique l'opération de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin.