



**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**



**CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS
IMPORTANTES**

Commune d'ALLAIRE
Place de la Mairie
56350 ALLAIRE

La présente pièce du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du moulin est établie conformément aux dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et a pour objet de permettre au public de connaître les caractéristiques générales des ouvrages les plus importants.

1. Objet du projet de travaux

L'objet de la ZAC est d'accueillir des constructions à vocation d'habitat, de services et d'équipements publics, répondant aux besoins en logements diversifiés sur le territoire de la commune d'ALLAIRE.

Le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement raisonné, respectueuse des objectifs généraux énoncés par le code de l'urbanisme (articles L. 101-1 et L. 101-2), en intégrant les enjeux de mixité sociale, de qualité de vie, de préservation des ressources naturelles et d'optimisation des espaces urbanisés. Cette opération vise également à lutter contre l'étalement urbain, à assurer une gestion rationnelle du foncier disponible et à garantir une accessibilité financière des logements produits.

Le projet de travaux a pour objet d'apporter une réponse diversifiée en matière de logement (lots libres, logements individuels, logements sociaux) en assurant une cohérence avec le tissu urbain existant. Les orientations pour un quartier intégré, durable et socialement mixte sont maintenues.

L'intégration des espaces de vie, la répartition des typologies de logements et les principes de mixité sociale constituent des axes d'intervention prioritaires dans la conception du projet.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin vise à :

1. **Accroître la capacité de logement de la commune** en répondant à une demande diversifiée (lots libres, logements individuels, intermédiaires et collectifs) ;
2. **Créer un quartier intégré au centre-ville**, en renforçant la cohésion urbaine avec un maillage de cheminements piétons et cyclables, facilitant la mobilité douce ;
3. **Garantir une mixité sociale**, en intégrant des logements en accession sociale, en locatif social, ainsi que des lots libres à prix maîtrisé ;
4. **Respecter l'environnement et le cadre paysager**, en préservant les espaces verts existants et en intégrant des aménagements écologiques et durables (noues, gestion des eaux pluviales, plantation d'arbres).

2. Description de la localisation des travaux

Le projet de travaux se situe sur le territoire de la commune d'ALLAIRE (Morbihan). Plus précisément, il se place **immédiatement au nord-ouest du centre-ville (bourg) d'ALLAIRE**. Le site du projet est localisé **au nord-ouest du bourg** :





- Il est situé à environ **400 mètres seulement de l'église**, qui est au cœur du centre-ville.
- Le secteur s'insère dans une **poche agricole déjà cernée par un tissu urbain assez dense**.
- À l'**est**, le site est bordé par les **habitations de LA PERRIERE et le secteur d'activités bordant la RD 14**.
- Au **nord**, il jouxte les **habitations du secteur du CLOS**, une zone d'urbanisation plutôt récente.
- À l'**ouest et au nord**, la limite est formée par les **habitations de TROUESNEL/LE HAUT FOUR**.
- Au **sud**, le site est bordé par la **rue de Deil**, un axe majeur de pénétration dans l'agglomération, et par la **rue Paul de Forges**, un axe majeur de contournement du centre-bourg.
- Un accès au site est également possible depuis la **RD 14**, via l'**impasse des Perrières** et le **chemin du Clos**. Le **chemin du Clos** constitue un des accès possibles par le nord et la **rue Paul de Forges** offre plusieurs possibilités d'accès par le sud.

Le périmètre du projet couvre une emprise d'environ **14,3 hectares**. Le site du projet présente approximativement 350 mètres de largeur et 480 mètres de longueur. Cette emprise est située au **nord-ouest du centre-ville (bourg) d'ALLAIRE**.

En ce qui concerne la nature des terrains concernés :

- Le site comprend principalement des **terres agricoles**.
- Il s'insère dans une **poche agricole** déjà cernée par un tissu urbain.
- Une grande partie du terrain est déjà détenue par la collectivité.
- Le site est situé, en majeure partie, en zone à urbaniser à court terme (1 AU) par le règlement graphique du plan local d'urbanisme d'ALLAIRE.
- Une partie est également située en zone naturelle (N), qui délimite les parties du territoire affectées à la **protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou nuisances**. Ces emprises (parcelle ZP n° 251, et une fraction des parcelles ZP n°s 49, 206 et 383), situées aux extrémités ouest et sud du périmètre de la déclaration d'utilité publique et longées par le ruisseau du Quip, ne feront pas l'objet de travaux.

Légende :

-  Limite de projet
-  Zone humide expertisée (novembre 2024, Quarta)
-  Cours d'eau (observations de terrain)
-  Cours d'eau CD56



Étude d'impact actualisée, Quarta, 2024

3. Présentation du projet de travaux

Le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin consiste en la réalisation de travaux et aménagements qui ont évolué au cours des différentes phases du projet.

Dossier de création en 2008 :

Le dossier de création de 2008 prévoyait d'**accueillir des constructions à vocation d'habitat, de services et d'équipements dédiés**. L'objectif est de répondre aux besoins en logements diversifiés de la commune. Le projet prévoit la **construction d'environ 240 logements**, incluant des logements individuels et collectifs/intermédiaires. Plus précisément, **environ 2/3 de la surface urbanisée sont consacrés aux maisons individuelles et 1/3 aux logements collectifs et intermédiaires**, soit environ **150 logements collectifs et intermédiaires et 90 logements individuels**. Il est également prévu d'intégrer **15 % de logements sociaux**.

En termes d'aménagements, le projet de 2008 consistait en la **création d'un réseau viaire au sein de la ZAC**. Les plans montrent des **voiries, des voies inter-quartiers et des liaisons douces**. Il est noté l'**absence de connexion piétonne vers Trouesnel** et la **prévision d'un cheminement piétonnier le long du périmètre ouest de la ZAC**. Des **cheminements piétons** étaient également évoqués dans le secteur pavillonnaire dense au nord de la ZAC. Le projet incluait également une **gestion alternative des eaux pluviales** avec des solutions comme la collecte par des accotements végétalisés, l'infiltration des sols, des **bassins de rétention des eaux pluviales et l'aménagement de noues**. Le raccordement au **réseau d'assainissement séparatif existant** était prévu, avec la **construction d'une nouvelle station d'épuration** pour faire face à l'augmentation des eaux usées. Une **station de relevage sera installée au niveau de la rue de Deil**.

Dossier de réalisation en 2012 :

Le dossier de réalisation de 2012 prévoyait la **construction d'environ 234 logements**, avec une variété de types : **lots libres, lots groupés, intermédiaires, semi-collectifs et logements dédiés aux seniors**. Environ **71,37 % de la surface sont consacrés aux maisons individuelles et 28,63% aux logements collectifs et intermédiaires**. Parmi ces logements, **35 sont des logements sociaux**, soit près de 15%.

Les aménagements prévus en 2012 incluaient une **voie structurante principale de 4 803 m²**, des **trottoirs et voies secondaires totalisant 5 522 m² et 3 086 m² de cheminements piétons**. Le **réseau d'assainissement** devait présenter une longueur totale de **3 360 m**, et le **réseau d'adduction d'eau potable de 3 524 m**. Un **réseau de télécommunication de 3 758 m** et un **réseau de fibre optique de 6 725 m** sont également prévus. Pour la gestion des eaux pluviales, un **réseau de noues et de bassins de rétention** devait être mis en place.

Le projet de 2012 était prévu en **quatre tranches** :

- **Tranche 1 (début 2011 - fin mi 2012)** : Construction de **26 logements** (12 lots libres, 8 individuels groupés et 6 individuels groupés seniors (sociaux)) ;
- **Tranche 2 (début début 2013 - fin mi 2013)** : Réalisation de **90 logements** (18 lots libres, 32 individuels groupés, 28 collectifs dont 17 sociaux et 12 logements intermédiaires) ;
- **Tranche 3 (début mi 2015 - fin début 2016)** : Création de **72 logements** (45 lots libres, 15 logements intermédiaires et 12 logements intermédiaires seniors (sociaux)) ;
- **Tranche 4 (début début 2018 - fin mi 2018)** : Finalisation avec **46 logements** (34 lots libres et 12 individuels groupés).

La commercialisation de l'ensemble des tranches était prévue pour fin 2019.

Évolution mineure du dossier de réalisation en 2024 :

En 2024, le programme d'aménagement a été adapté pour se conformer à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et d'absence d'artificialisation nette à terme posé par le 6° bis de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans sa version issue 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 précisé à l'article L. 101-2-1 du même code.

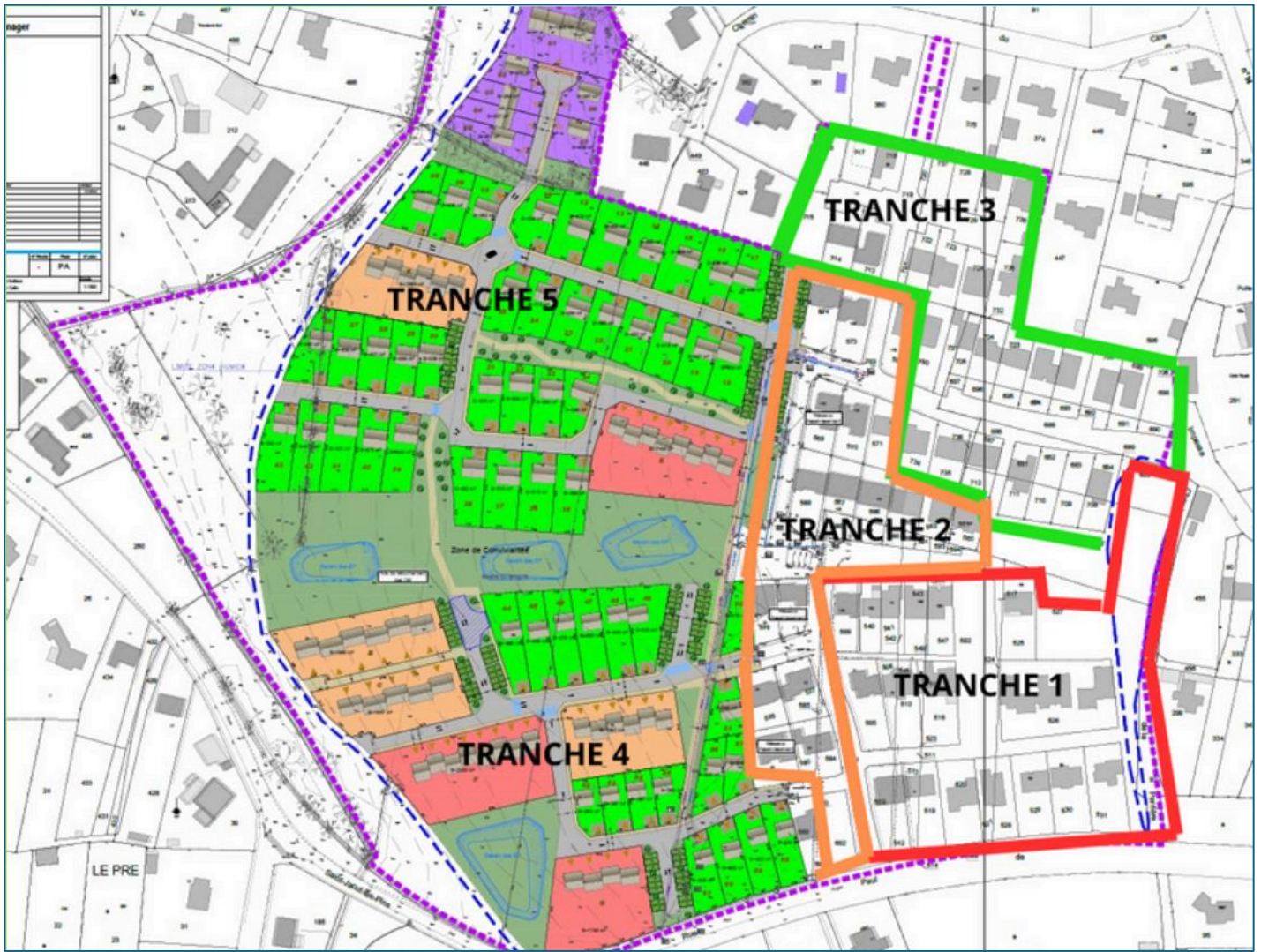
Le projet prévoit désormais la **construction de 239 logements et un cabinet médical**. La répartition des logements est la suivante : **120 logements individuels, 11 logements individuels éco-hameau, 38 individuels groupés intermédiaires, 50 collectifs et 20 seniors/familles (sociaux)**.

Les équipements publics prévus en 2024 comprennent :

- **Voirie + Trottoirs : 7335 m²**
- **Voies secondaires : 800 m²**
- **Parkings pavés engazonnés : 870 m²**
- **Cheminements piétons : 810 m²** (avec ajout du chemin de liaison vers le haut four)
- **Espaces paysagers : 11 240 m² + préservation des zones humides**
- **Espaces verts internes : 3 630 m²**
- **Réseau de télécommunication : 1 090 m**
- **Réseau d'électrification : 1 100 m**
- **Éclairage public : 1 250 m**
- **Défense incendie : 2 unités**
- **Réseau d'eaux pluviales : 1 025 m**
- **Réseau d'adduction d'eau potable : 945 m**
- **Réseau d'eaux usées : 955 m.**

Le projet reprecisé en 2024 est structuré en **cinq tranches** :

- **Tranche 1 (commercialisation 2013 à 2015) : Construction de 22 logements** (16 lots libres, 1 macro-lot avec 6 logements seniors / famille (sociaux)) et **1 cabinet médical** ;
- **Tranche 2 (commercialisation 2017 à 2023) : Construction de 18 lots libres** (rajout lots A et B) ;
- **Tranche 3 (commercialisation 2022/2023) : Construction de 30 lots libres** ;
- **Tranche 4 (sud) et Tranche 5 (nord) en cours (travaux prévus début 2025 - fin mi 2026, commercialisation fin 2026) : Construction de 164 logements** (56 lots libres, 46 logements en collectif, 11 logements éco-hameau et 46 logements intermédiaires dont 14 logements seniors).



Phasage opérationnel, 2024

TRANCHE N°1, COMMERCIALISATION TERMINÉE



Plan de la tranche n° 1 commercialisée de 2013 à 2015

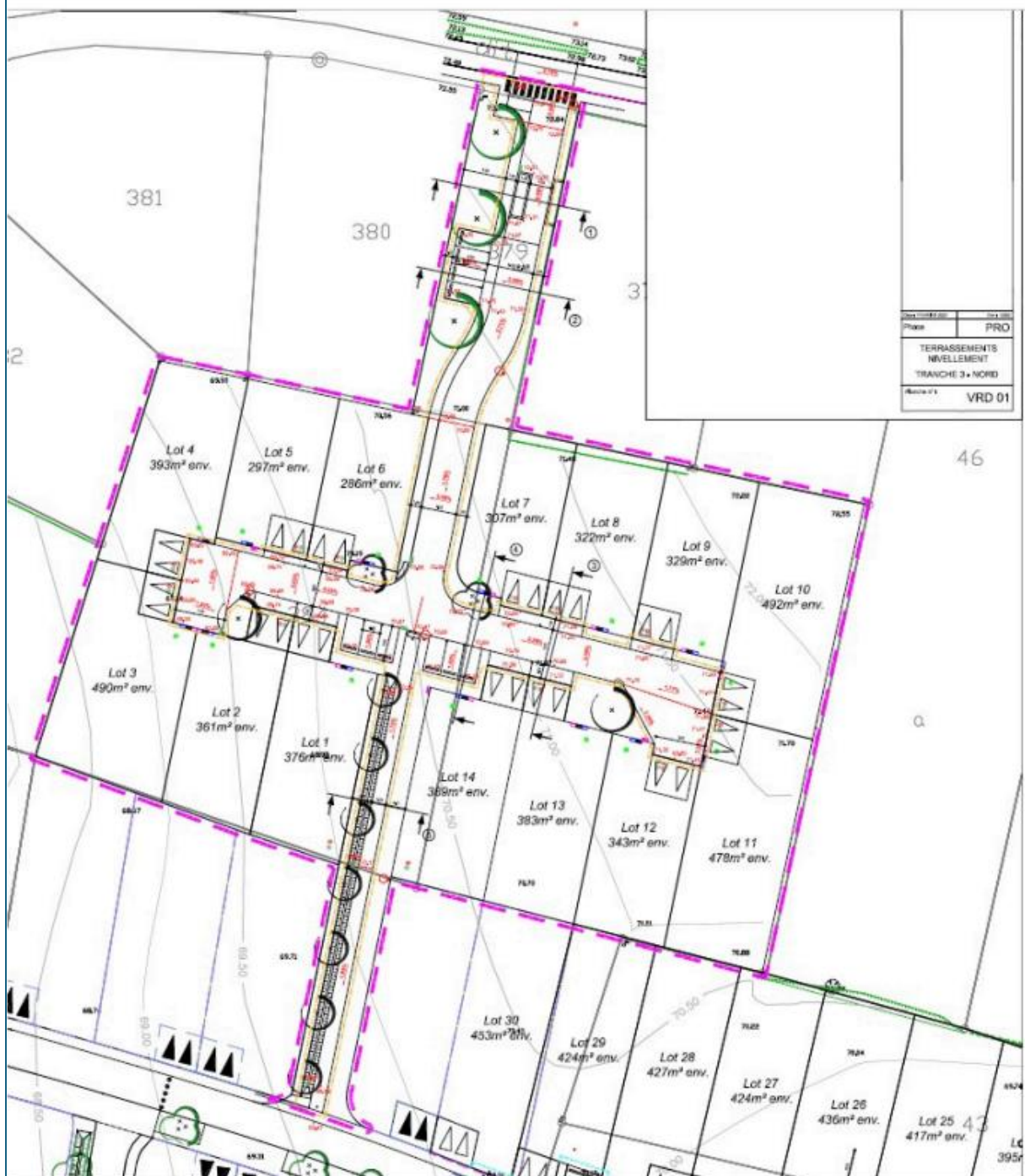
TRANCHE N°2, COMMERCIALISATION TERMINÉE

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

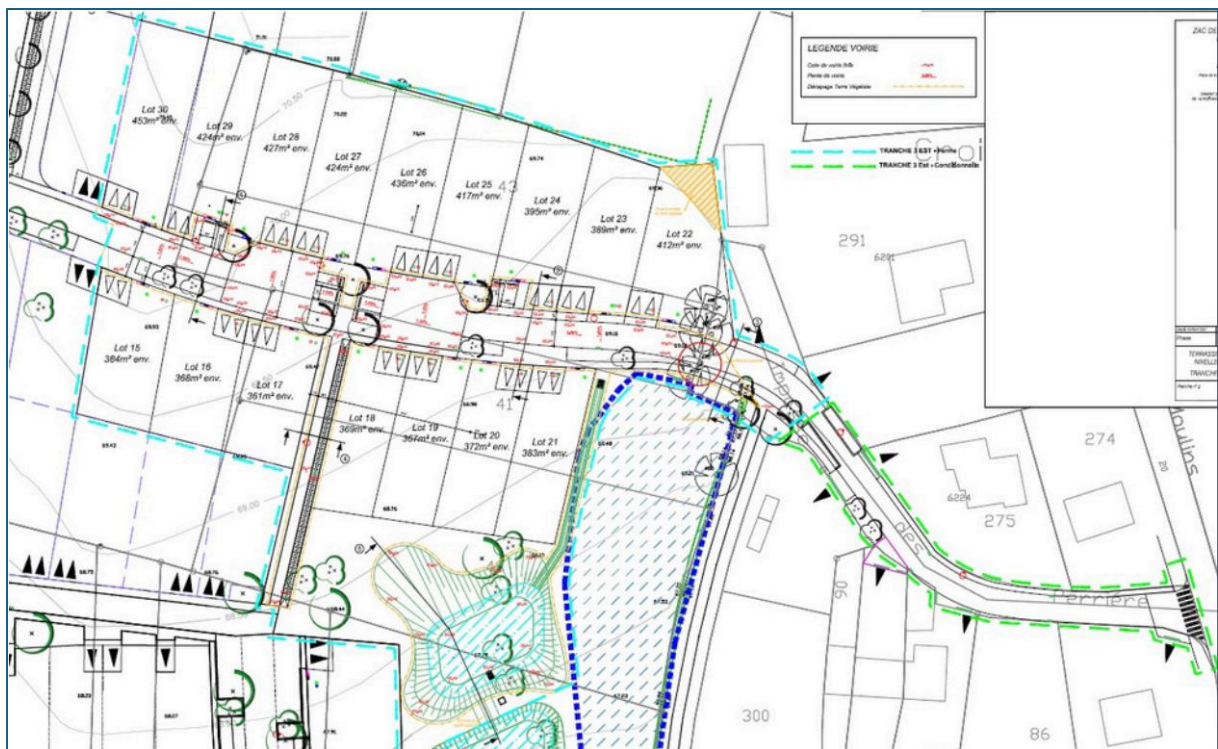


Plan de la tranche n° 2 commercialisée de 2017 à 2020

TRANCHE N°3, COMMERCIALISATION TERMINÉE



Plan de la tranche n° 3, commercialisée en 2022 et 2023



Plan de la tranche n° 3, commercialisée en 2022 et 2023

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 seniors, soit un total de 164 logements.

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

4. Présentation des ouvrages les plus importants et de leurs caractéristiques principales

Les ouvrages les plus importants sont les logements, le cabinet médical, les places de stationnement, les travaux de voirie et réseau divers et les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

- Tranches réalisées (n^{os} 1, 2 et 3) :



Plan de composition, 2024, tranches réalisées

- Zone sud (tranche n° 4) :



Zone Sud:



19 Lots Libres Surface = 7719 m²



2 Collectifs - 34 Logements Surface = 3554 m²



3 macro lots - 40 Logements Intermédiaires Surface = 4630 m²



Stationnements : 36 places

Plan de composition, 2024, zone sud

- Zone nord (tranche n° 5) :



Zone Nord:

	37 Lots Libres Surface = 16512 m ²
	1 Collectif - 16 Logements Surface = 2148 m ²
	7 lots (lot 01 11 logements) Eco Hameau Surface = 3285 m ²
	1 macro lot - 12 Logements Intermédiaire Surface = 1689 m ²
	Stationnements : 22 places

Plan de composition, 2024, zone nord

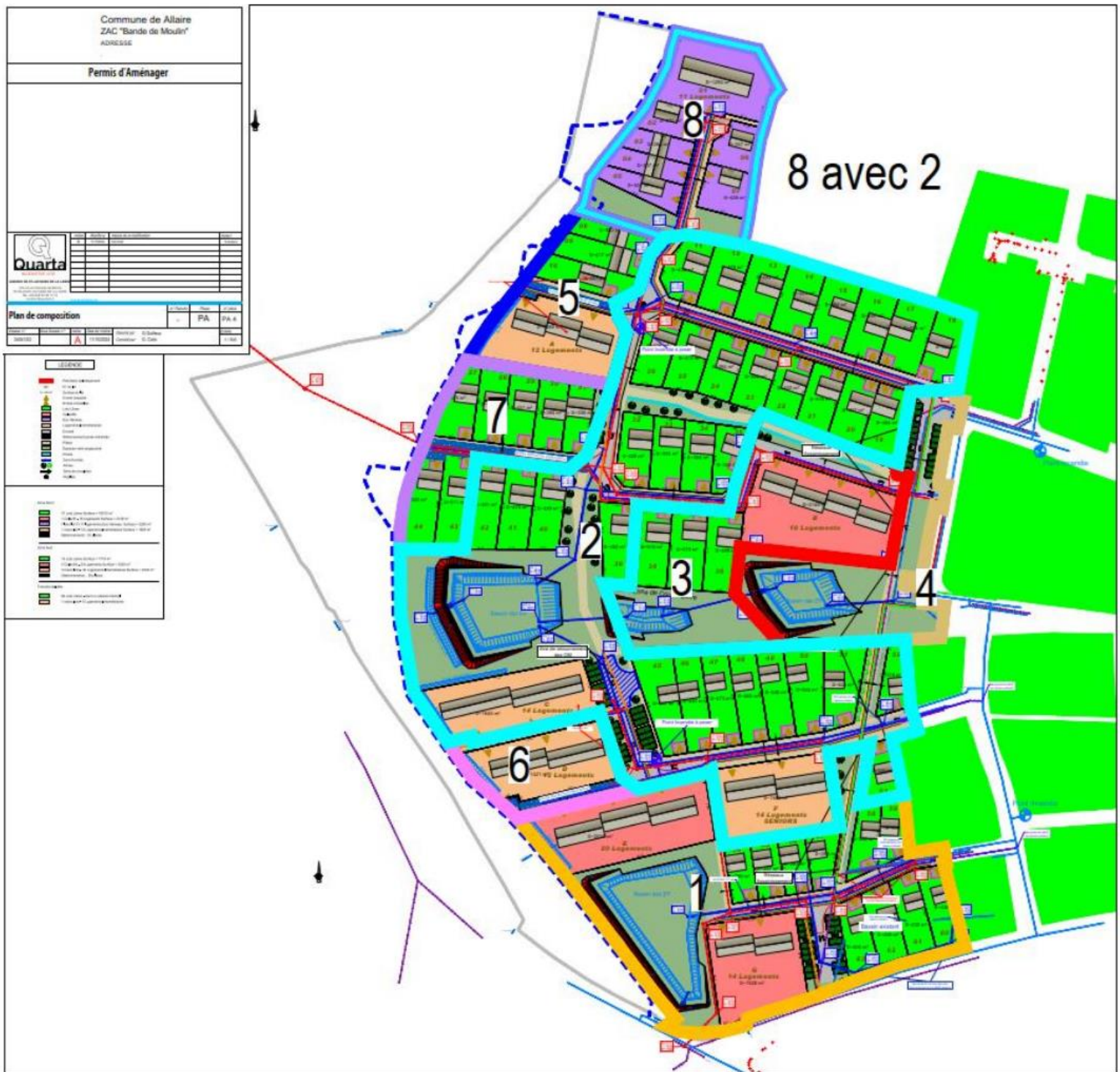
- **Ouvrages de gestion des eaux pluviales :**

Ainsi que l'indique l'étude d'impact du projet, l'opération inclut 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 m³/lot individuel, le trop-plein sera dirigé vers les ouvrages en espaces communs ;
- Un ouvrage d'infiltration forfaitaire de 10 m³/lot collectif, le trop-plein sera dirigé vers les ouvrages en espaces communs,
- Un ensemble d'ouvrages en espaces communs :
- Ouvrages de temporisation :
 - Bassin versant 1 de 578 m³ ;
 - Bassins versants 2 et 8 de 570 m³ ;
 - Bassin versant 3 de 143 m³ ;
 - Bassin versant 4 de 431 m³.

Les trop-pleins des bassins (3 et 4) seront réalisés en cascade vers le bassin suivant. Les rejets finaux (bassin 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 (cf. études EF études, 2017). Les trop-pleins seront dirigés vers la zone humide aval.



Étude d'impact actualisée, Quarta, 2024



Principes de gestion des eaux pluviales de l'opération, Quarta, 2024

Les modifications apportées en 2024 au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté et au programme des équipements publics (annexés au présent dossier) sont non substantielles, car elles ne modifient pas le périmètre de la ZAC, ni les objectifs fondamentaux du projet. Les impacts environnementaux prévus restent globalement inchangés. Le nombre total de logements prévus est similaire entre le dossier de réalisation de 2012 (234 logements) et le dossier modifié de 2024 (239 logements et 1 cabinet médical).