

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

Enquête publique E25000231/35
du 27 avril 2026 au 29 mai 2026

Autorité responsable du projet : commune d'Allaire

Autorité organisatrice de l'enquête : préfet du Morbihan

Rapport et conclusions motivées

Auteur : Olivier Catherine, commissaire enquêteur

Destinataires :

- préfet du Morbihan
- président du tribunal administratif de Rennes

AVANT-PROPOS

Article R. 123-19 du Code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. »

Article R. 131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission. »

Le présent document est établi dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire .

Il est constitué de trois parties :

- la **1^{ère} partie - Rapport d'enquête** constitue le rapport au sens des alinéas 1 et 2 de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement. Cette partie relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies ;
- la **2^{ème} partie - Conclusions motivées et avis**, dans une présentation séparée, constitue les conclusions motivées. Pour le volet déclaration d'utilité publique, cette partie consigne les conclusions motivées du commissaire enquêteur au sens de l'alinéa 3 de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables. Pour le volet parcellaire, cette partie consigne le procès-verbal de l'opération et l'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés, au sens de l'article R. 131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- les **Annexes**. Cette partie regroupe les documents fournissant des informations complémentaires au corps de texte de la 1^{ère} et de la 2^{ème} parties.

La 1^{ère} partie - Rapport d'enquête et la 2^{ème} partie - Conclusions motivées et avis sont autoportantes et peuvent être consultées indépendamment l'une de l'autre. Chacune des trois parties est numérotée à partir de 1.

Le pied de page aide le lecteur à identifier dans quelle partie il se trouve.

L'en-tête de page, quant à lui, indique le paragraphe en cours et permet de revenir au sommaire du document.

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1.	<i>Cadre général</i>	3
I.1.1.	Commune d'Allaire	3
I.1.2.	ZAC de la Bande du Moulin	4
I.2.	<i>Objet de la présente enquête et cadre juridique</i>	5
I.3.	<i>Dossier soumis à enquête</i>	7
I.3.1.	Composition du dossier soumis à enquête	7
I.3.2.	Description du projet	8
I.3.3.	Évaluation environnementale	10
I.3.4.	Justifications du projet	12
I.3.5.	Volet parcellaire	13
II.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	15
II.1.	<i>Organisation de l'enquête</i>	15
II.1.1.	Désignation du commissaire enquêteur	15
II.1.2.	Définition des modalités de l'enquête	15
II.1.3.	Publicité de l'enquête	16
II.2.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	17
II.2.1.	Mise à disposition du dossier soumis à enquête	17
II.2.2.	Participation du public	19
II.2.3.	Formalités de fin d'enquête	20
II.2.4.	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	21
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	22
III.1.	<i>Autorité environnementale</i>	22
III.2.	<i>Collectivités et services de l'État</i>	24
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	27
IV.1.	<i>Préambule</i>	27
IV.2.	<i>Analyse par thème</i>	27

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I.	INTRODUCTION	3
I.1.	<i>Objet de l'enquête</i>	3
I.2.	<i>Le projet et ses enjeux</i>	4
I.3.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	6
I.4.	<i>Enseignements de l'enquête</i>	8
II.	VOLET DUP - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS	9
II.1.	<i>Appréciation du projet</i>	9
II.2.	<i>Identification des problématiques</i>	15
II.3.	<i>Conclusions motivées</i>	16
II.4.	<i>Avis du commissaire enquêteur</i>	20
III.	VOLET PARCELLAIRE – PROCÈS-VERBAL DES OPÉRATIONS ET AVIS	23
III.1.	<i>Plan et état parcellaire initiaux</i>	23
III.2.	<i>Déroulement et bilan de l'enquête parcellaire</i>	24
III.3.	<i>Avis du commissaire enquêteur</i>	27

ANNEXES

ANNEXE 1	Publicité collective	3
ANNEXE 2	Notification au propriétaire	14
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	20
ANNEXE 4	Mémoire en réponse	33

GLOSSAIRE

ARS	Agence Régionale de Santé
CLE	Commission Locale de l'Eau
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D’ENQUÊTE

SOMMAIRE 1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1.	<i>Cadre général</i>	3
I.1.1.	Commune d'Allaire	3
I.1.2.	ZAC de la Bande du Moulin	4
I.2.	<i>Objet de la présente enquête et cadre juridique</i>	5
I.3.	<i>Dossier soumis à enquête</i>	7
I.3.1.	Composition du dossier soumis à enquête	7
I.3.2.	Description du projet	8
I.3.3.	Évaluation environnementale	10
I.3.4.	Justifications du projet	12
I.3.5.	Volet parcellaire	13
II.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	15
II.1.	<i>Organisation de l'enquête</i>	15
II.1.1.	Désignation du commissaire enquêteur	15
II.1.2.	Définition des modalités de l'enquête	15
II.1.3.	Publicité de l'enquête	16
II.2.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	17
II.2.1.	Mise à disposition du dossier soumis à enquête	17
II.2.2.	Participation du public	19
II.2.3.	Formalités de fin d'enquête	20
II.2.4.	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	21
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	22
III.1.	<i>Autorité environnementale</i>	22
III.2.	<i>Collectivités et services de l'État</i>	24
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	27
IV.1.	<i>Préambule</i>	27
IV.2.	<i>Analyse par thème</i>	27

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I.1. Cadre général

I.1.1. Commune d'Allaire

Allaire est une commune rurale située en région Bretagne, à l'extrémité est du département du Morbihan, à neuf kilomètres à l'ouest de Redon. Elle s'inscrit au sein du triangle formé par Rennes, Nantes et Vannes, entre les rivières de la Vilaine au sud et de l'Arz au nord.

Avec une superficie de 4 174 hectares et une population de 3 955 habitants (INSEE 2023), sa densité s'élève à 95 habitants par km².

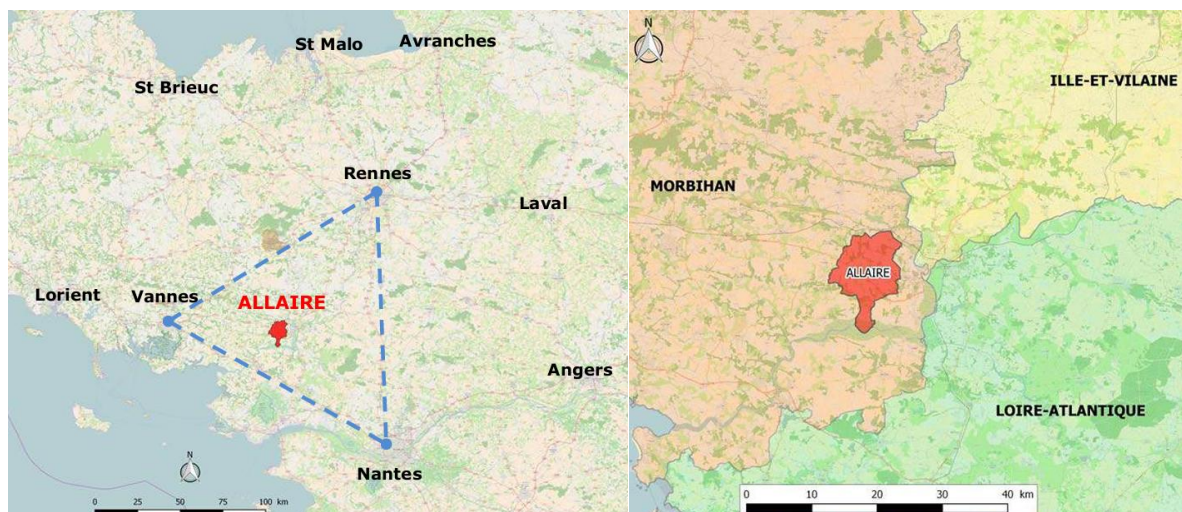


Figure n° 1 : Situation géographique de la commune d'Allaire

Source : Dossier soumis à enquête

Intégrée à Redon Agglomération, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de type communauté d'agglomération regroupant 31 communes, Allaire fait partie d'un territoire qui s'étend à la confluence de trois départements : le Morbihan, l'Ille-et-Vilaine et la Loire-Atlantique.

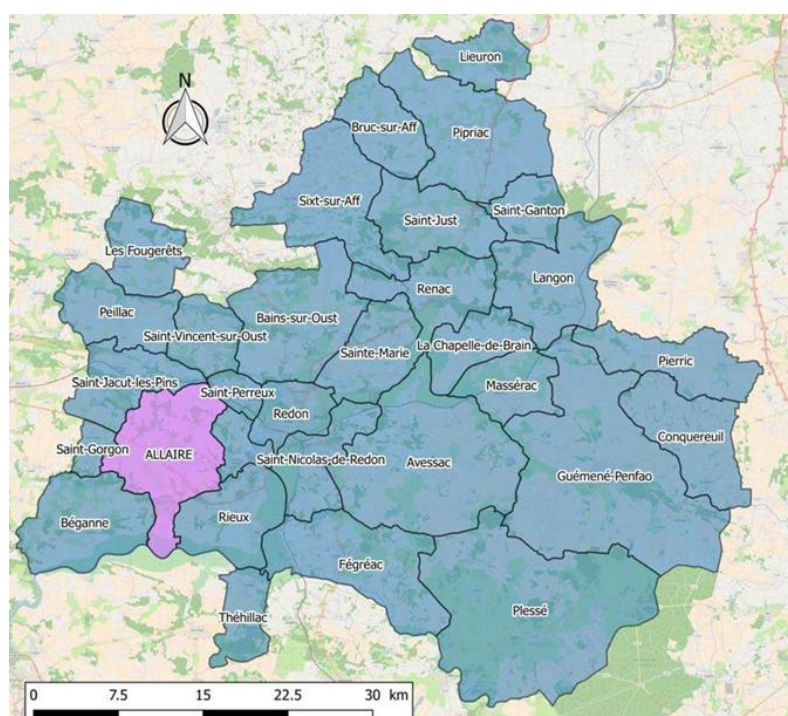


Figure n° 2 : Situation géographique de la commune d'Allaire au sein de Redon Agglomération

Source : Dossier soumis à enquête

Depuis 2023, les communes membres ont transféré à cette communauté d'agglomération la compétence en matière d'urbanisme, notamment pour l'élaboration et l'évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. En attendant l'adoption d'un PLU intercommunal (PLUi), prévue pour 2028, le territoire d>Allaire reste régi par son propre PLU, issu de la révision approuvée le 15 mai 2009 et amendé par 11 modifications simplifiées successives. Ce document s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Redon Agglomération, révisé début 2026, qui identifie Allaire comme l'un des quatre pôles d'équilibre de l'agglomération, formant avec les bourgs ruraux de Béganne, Saint-Gorgon et Saint-Jacut-les-Pins un « territoire de proximité ».

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération, outil de programmation de l'offre de logements sur le territoire des communes membres, a été adopté une première fois le 8 juin 2015, puis actualisé pour la période 2024-2030 par délibération du conseil communautaire le 30 septembre 2024. Par ailleurs, Allaire a été retenue en 2021 dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain », qui accompagne les collectivités dans leur démarche de revitalisation des centres-bourgs.

Enfin, sur le plan hydrographique, la commune dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, qui encadre la gestion de l'eau à l'échelle du grand bassin, ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, qui adapte ces orientations à l'échelle locale pour préserver la qualité de l'eau et les milieux naturels.

1.1.2. ZAC de la Bande du Moulin

Création

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin, à vocation d'habitats, trouve son origine dans une délibération du conseil municipal d>Allaire du 17 novembre 2006, marquant le début des études préalables. Ces dernières ont été confiées à la société d'économie mixte EADM.

Une concertation préalable, organisée à la fin de l'année 2007, a abouti à l'approbation de son bilan le 26 septembre 2008, date à laquelle le conseil municipal d>Allaire a officiellement acté la création de la ZAC.

En 2009, la commune a concédé son aménagement et sa réalisation à EADM. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par une nouvelle délibération le 17 février 2012.

Déclaration d'utilité publique puis annulation

Faute de maîtriser l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation du projet, la commune d>Allaire et son concessionnaire ont sollicité auprès du préfet du Morbihan l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Après une enquête menée du 23 mai au 23 juin 2012, le préfet a déclaré le projet d'utilité publique par un arrêté du 17 octobre 2012.

Cependant, le tribunal administratif de Rennes a annulé cette décision le 26 décembre 2014, jugeant que l'estimation sommaire des dépenses avait sous-évalué le coût total des acquisitions foncières, notamment en omettant les 450 000 euros correspondant aux onze parcelles déjà acquises, et ainsi nui à la bonne information du public sur le coût réel de l'opération.

Lancement de la réalisation

Alors que la procédure judiciaire se déroulait, la commercialisation des premiers lots a débuté en 2013. À l'approche de l'échéance du traité de concession d'aménagement, la commune a décidé de reprendre le contrôle de l'opération. En 2020, le conseil municipal a approuvé un protocole de clôture avec EADM, transférant à la commune les droits et obligations du concessionnaire. En 2021, la commune a choisi de poursuivre le projet en régie. Parallèlement, l'étude d'impact initiale, réalisée en 2008, a été actualisée à plusieurs reprises (2011, 2017 et 2026) pour intégrer les évolutions réglementaires et les modifications du projet.

Phasage et avancement

La ZAC de la Bande du Moulin a pour but d'accroître la capacité de logements sur le territoire communal, de créer un quartier intégré au centre-ville, de garantir une mixité sociale et de respecter

l'environnement et le cadre paysager. Le programme prévoit la construction de 239 logements et d'un cabinet médical sur une emprise foncière de 14,3 hectares. Le projet est structuré en cinq tranches opérationnelles.

Les tranches 1, 2 et 3, situées dans la partie est, ont été commercialisées entre 2013 et 2023 et sont désormais achevées. Elles ont permis la réalisation de 64 lots libres, d'un macro-lot de 6 logements sociaux et d'un cabinet médical.

Les tranches 4 et 5, qui composent la partie ouest, restent à réaliser. Elles prévoient la création de lots libres, de logements collectifs, de logements « éco-hameau » et de logements intermédiaires, dont des logements seniors, pour un total de 164 logements sur une surface de 6,4 hectares. Leur commercialisation est prévue fin 2026.

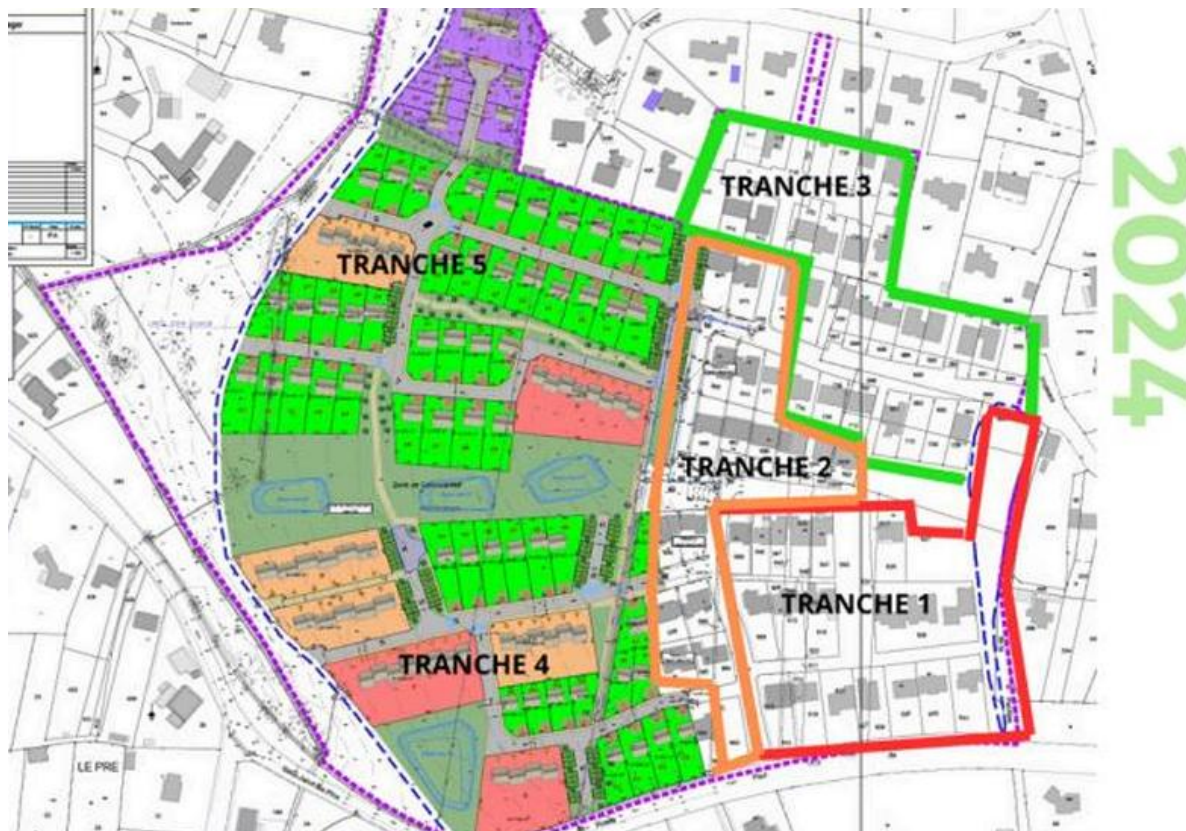


Figure n° 3 : Phasage de la réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin

Source : Dossier soumis à enquête

I.2. Objet de la présente enquête et cadre juridique

Objectif poursuivi

La commune d'Allaire, autorité responsable du projet de ZAC de la Bande du Moulin, souhaite à présent lancer la réalisation des tranches 4 et 5. À ce jour, elle a acquis la quasi-totalité des terrains situés dans le périmètre du projet, à l'exception des parcelles ZP n° 208 et ZP n° 251.

La parcelle ZP n° 251, classée en zone naturelle par le règlement graphique du PLU, ne peut pas être construite et la commune estime qu'il n'est pas nécessaire de l'acquérir. En revanche, la parcelle ZP n° 208, située au cœur de la ZAC et couvrant environ 14 % de la surface totale de l'opération, soit 2 hectares, est considérée comme indispensable à la réalisation du projet.

Faute d'accord amiable avec son propriétaire, la commune d'Allaire a décidé d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir ce terrain et ainsi de permettre la poursuite des travaux.

Cadre juridique de l'expropriation

L'expropriation est encadrée par la loi : selon 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* ».

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise, dans son article L. 1, 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.* »

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases successives :

- la phase administrative, qui comprend :
 - la déclaration d'utilité publique, acte par lequel l'autorité compétente de l'État constate l'utilité publique d'un projet, après enquête publique ;
 - la déclaration de cessibilité, acte désignant les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la déclaration d'utilité publique, également prise par l'autorité compétente, après enquête parcellaire ;
- la phase judiciaire : le juge de l'expropriation rend une ordonnance d'expropriation, qui transfère la propriété et fixe le montant de l'indemnité due au propriétaire.

Objet de la présente enquête

La présente enquête comporte deux volets : un volet déclaration d'utilité publique (DUP) et un volet parcellaire.

Pour le volet DUP, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet de :

- assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers ;
- définir si la ZAC de la Bande du Moulin doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et les avantages l'emportant sur les inconvénients.

Pour le volet parcellaire, l'enquête préalable à la détermination des parcelles à déclarer cessibles a pour objet de :

- déterminer avec précision les parcelles à déclarer cessibles pour le projet de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin, autrement dit identifier l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes) ;
- identifier avec exactitude les propriétaires, les titulaires des droits réels et les autres ayant droit à indemnité (locataires, fermiers).

Modalités d'enquête publique

L'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que « *l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, 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 Ier de ce code* ».

Dans le cas présent, la ZAC de la Bande du Moulin est bien une opération susceptible d'affecter l'environnement, relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, devant comporter une évaluation environnementale. En effet, 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.

En conséquence, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est donc une enquête publique de type « environnementale », mise en œuvre dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement, réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code

de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-16 et R. 123-1 à R. 123-24 du Code de l'environnement).

Par ailleurs, le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *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, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.* »

L'autorité organisatrice de l'enquête est le préfet du Morbihan, autorité compétente pour le cas échéant déclarer d'utilité publique le projet de la commune d'Allaire et déclarer cessibles les parcelles situées dans l'emprise du projet.

Décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête

Au terme de l'enquête, le préfet du Morbihan demandera à la commune d'Allaire de se prononcer, par une déclaration de projet et dans un délai de six mois, sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.

Au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique, le préfet du Morbihan pourra, le cas échéant, se prononcer par arrêté sur l'utilité publique du projet au bénéfice de la commune d'Allaire.

Le préfet du Morbihan pourra également déclarer cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération.

I.3. Dossier soumis à enquête

Le présent paragraphe détaille la composition du dossier soumis à enquête et présente une synthèse de ce dossier.

I.3.1. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête était organisé en trois parties distinctes, et composé des pièces suivantes :

- Textes d'organisation :
 - Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ;
 - Avis d'enquête publique ;
- Dossier d'enquête publique :
 0. Sommaire ;
 1. Notice explicative ;
 2. Plan de situation ;
 3. Plan parcellaire ;
 4. Plan général des travaux ;
 5. Appréciation sommaire des dépenses ;
 6. Bilan de la concertation ;
 7. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
 8. État parcellaire ;
 9. Étude d'impact actualisée ;
 10. Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ;
- Avis et mémoire en réponse :
 - Avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine ;
 - Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne ;
 - Mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne ;
 - Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bretagne ;
 - Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Bretagne.

1.3.2. Description du projet

Situation géographique

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin est situé au nord-ouest de la commune d'Allaire, à 400 mètres du centre-bourg, dans la continuité de la trame urbaine existante au sein d'une dent creuse. La figure ci-dessous illustre la situation géographique du projet et le périmètre de la déclaration d'utilité publique.

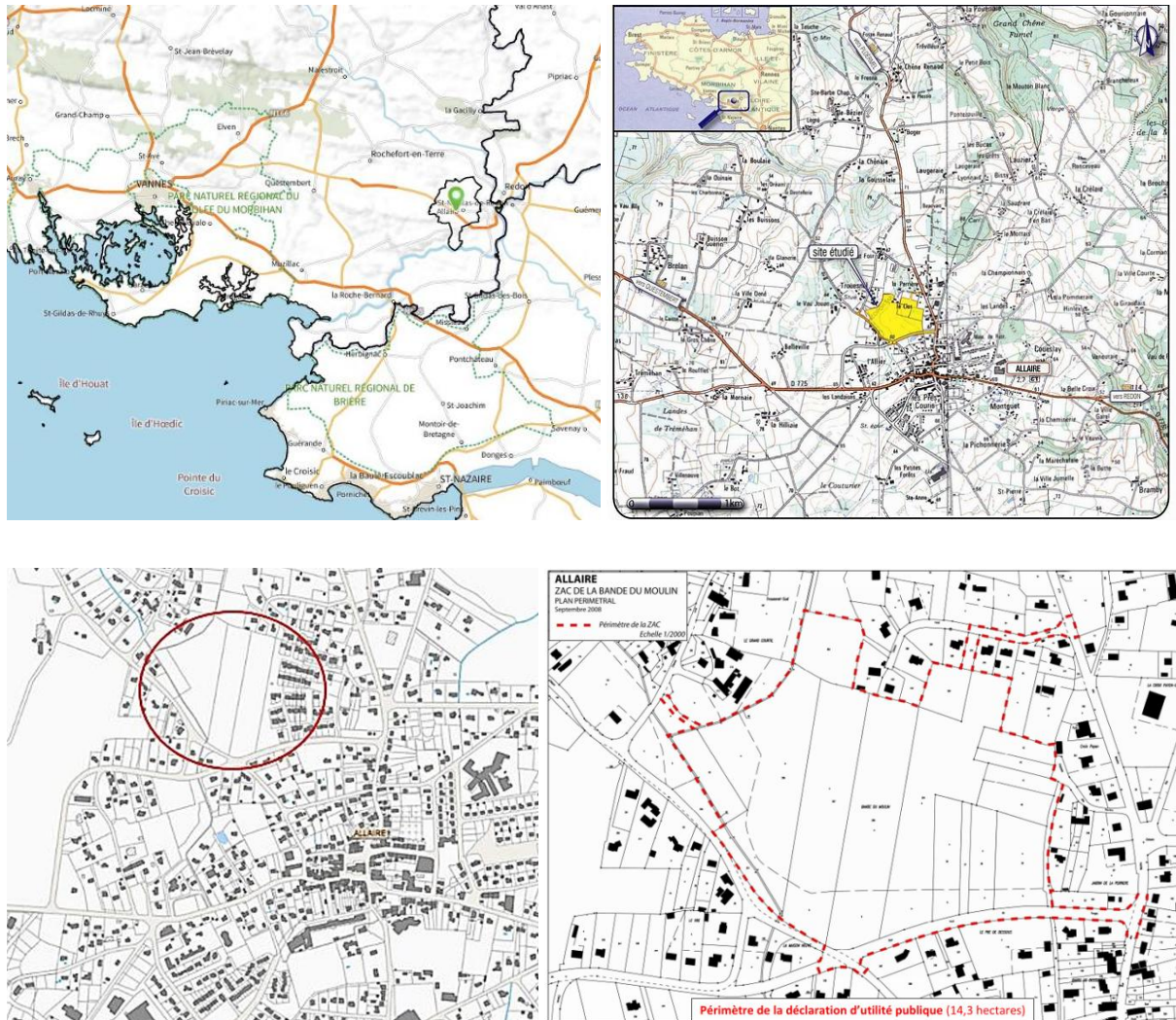


Figure n° 4 : Situation géographique du projet

Source : Plan de situation du dossier soumis à enquête

Caractéristiques

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin prévoit, dans sa définition actuelle, la construction de 239 logements et d'un cabinet médical sur une emprise foncière de 14,3 hectares. La répartition des logements est la suivante :

- 120 logements individuels ;
- 11 logements individuels « éco-hameau » ;
- 38 logements individuels groupés intermédiaires ;
- 50 logements collectifs ;
- 20 logements sociaux.

Le programme prévoit également :

- la création de voiries, de trottoirs et de cheminements piétons ;
- l'aménagement de places de stationnement en pavés joint gazon ;

- la mise en place des réseaux nécessaires à la desserte de l'opération (télécommunications, électricité, eau potable, eaux pluviales, eaux usées) ;
- la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales (ensemble d'ouvrages de temporisation et d'infiltration des eaux pluviales, individuels et collectifs) ;
- le traitement paysager des espaces verts ;
- la conservation et le renforcement du maillage bocager ;
- la préservation des zones humides et des saulaies.

La figure ci-dessous présente le plan de composition du projet.



Figure n° 5 : Plan de composition du projet

Source : Dossier soumis à enquête

Comme mentionné précédemment, le dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin a été approuvé en 2008. La définition du projet a ensuite été précisée lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en 2012. Enfin, en 2024, la commune d'Allaire a apporté au dossier de réalisation des modifications jugées non substantielles, n'en altérant ni le périmètre ni les objectifs fondamentaux.

Aspects financiers

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'estimation des dépenses relatives à la réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin.

Poste		Montant HT	
Études de la ZAC	Maîtrise d'œuvre et autres	318 945,35 €	318 945,35 €
Travaux de la ZAC	Terrassement	1 701 881,46 €	3 552 924,51 €
	Réseaux	1 480 231,38 €	
	Espaces verts	202 795,82 €	
	Morbihan Énergie	154 203,21 €	
	Autres	13 812,64 €	
Autres dépenses	Apport foncier communal	47 219,00 €	312 743,51 €
	Frais de concession	243 567,86 €	
	Huissier/Annonces/Panneau	21 956,65 €	

Poste		Montant HT	
Frais financiers	Frais concession et emprunt	83 906,84 €	83 906,84 €
Acquisitions foncières et frais d'acte	Parcelles acquises	520 598,86 €	643 298,86 €
	Parcelle restant à acquérir	122 700,00 €	
Total			4 911 817,07 €

Tableau n° 1 : Estimation des dépenses*Source : Dossier soumis à enquête*

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'estimation des recettes relatives à la réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin.

Poste		Montant HT	
Vente des terrains	Tranches 1 - 2 - 3	1 250 957,97 €	3 890 011,97 €
	Tranches 4 - 5	2 579 280,00 €	
	Terrain CCAS	59 774,00 €	
Produits financiers	Produits financiers bilan EADM	3 349,33 €	3 349,33 €
Autres recettes	Prise en charge du déficit par EADM	271 173,27 €	1 018 455,77 €
	Recette foncier communal valorisé	44 970,00 €	
	Participation commune	702 312,50 €	
Total			4 911 817,07 €

Tableau n° 2 : Estimation des recettes*Source : Dossier soumis à enquête*

1.3.3. Évaluation environnementale

Historique

Le projet a fait l'objet de plusieurs évaluations environnementales depuis son lancement. Une étude d'impact initiale a été menée en 2008 dans le cadre du dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin, incluant des expertises écologiques sur un cycle annuel.

Cette étude a été complétée une première fois en 2011 pour le dossier de réalisation de la ZAC, puis une seconde fois en 2017 afin d'intégrer les évolutions réglementaires et les modifications du projet.

Enfin, un nouveau complément a été élaboré dans le cadre de la déclaration d'utilité publique. Les travaux ont débuté en 2024, et une première version, finalisée en avril 2025, a été transmise à l'autorité environnementale. Cette version a ensuite été révisée en mars 2026 pour tenir compte de son avis.

Méthodologie

L'étude d'impact actualisée commence par un état initial de l'environnement. Les incidences potentielles du projet sur l'environnement sont ensuite identifiées et des mesures correctives sont définies pour en limiter les effets négatifs (éviter, réduire ou compenser). Enfin, des mesures de suivi sont mises en place pour évaluer les effets du projet sur l'environnement tout au long de sa réalisation.

L'étude d'impact initiale de 2008 ainsi que ses deux compléments de 2011 et 2017 sont annexés à cette version actualisée.

État initial de l'environnement

Le site de la ZAC de la Bande du Moulin s'insère dans un paysage agricole en interface avec le bourg. Il se caractérise par la présence de haies bocagères structurantes, abritant plusieurs arbres remarquables,

de ruisseaux situés à l'ouest de l'emprise du projet, d'une zone humide localisée au sud et à l'ouest du périmètre, de saulaies et d'un muret en pierres.

Les inventaires écologiques (faune et flore) ont révélé des enjeux environnementaux variés. Les haies bocagères, les milieux humides (prairies humides, ruisseaux), l'avifaune protégée et les reptiles présentent des enjeux jugés forts, voire très forts pour la zone humide, dont la préservation est essentielle. La flore, bien que non protégée, bénéficie d'une diversité liée à ces milieux, ce qui justifie un enjeu modéré. Les chiroptères, bien que non observés lors des visites de terrain réalisées en 2024, pourraient occuper les arbres à cavités, ce qui leur confère un enjeu variable (de faible à fort). Enfin, les espèces invasives nécessitent une lutte active pour préserver l'équilibre des habitats (enjeu modéré).

Incidences potentielles

L'analyse des incidences du projet s'appuie sur l'état initial de l'environnement, des visites de terrain et des données bibliographiques, croisées avec les spécificités du projet.

Celui-ci entraîne l'urbanisation de 6,4 hectares en continuité immédiate du bourg, ce qui limite le mitage urbain. Sur le plan de la biodiversité, il pourrait entraîner la suppression partielle de haies, la modification d'habitats prairiaux, des perturbations temporaires en phase de travaux, ainsi qu'un risque de fragmentation écologique. Concernant l'eau, l'augmentation des surfaces imperméabilisées pourrait modifier les écoulements et la qualité des eaux sans mesures adaptées.

D'un point de vue paysager, le projet transforme un espace agricole en quartier résidentiel tout en conservant une trame végétale structurante. En matière de climat et d'énergie, il génère des émissions liées aux travaux et aux futurs déplacements, mais favorise la compacité urbaine et les mobilités douces.

Enfin, sur le plan socio-économique, l'évaluation estime que le projet aura des effets positifs sur l'offre de logements, la démographie et l'activité locale, avec une réduction limitée des surfaces agricoles.

Mesures correctives

Le projet applique la séquence réglementaire Éviter - Réduire - Compenser.

Pour éviter les impacts, il prévoit la préservation des haies structurantes et de la zone humide, la conservation du muret en pierres, l'adaptation du calendrier des travaux ainsi que le balisage des secteurs sensibles.

Afin de réduire les effets, il mise sur une implantation adaptée du bâti, la limitation de l'imperméabilisation, une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, le maintien de corridors écologiques, une gestion raisonnée de l'éclairage, le raccordement à la station d'épuration et la maîtrise des consommations énergétiques.

Enfin, pour compenser, il inclut le renforcement du réseau bocager, la création de gîtes pour la faune et une gestion écologique des espaces verts.

Suivi des effets du projet sur l'environnement

Un suivi écologique sera mis en place pour évaluer l'efficacité des mesures de préservation, maintenir les fonctionnalités écologiques du site et assurer la pérennité des aménagements. Il inclura des prospections ciblées, des observations directes et des relevés floristiques, avec une vérification systématique de l'absence d'espèces invasives. Ce suivi, réalisé aux échéances N+1, N+2 et N+5, couvrira tous les taxons (avifaune, chiroptères, insectes, reptiles, amphibiens, flore) et utilisera, si nécessaire, des dispositifs complémentaires comme des pièges-photos.

Impact résiduel

En conclusion, l'évaluation environnementale indique que le projet de la ZAC de la Bande du Moulin s'inscrit dans une logique de développement urbain maîtrisé en continuité du bourg et prend en compte les principaux enjeux environnementaux liés à la trame bocagère et aux milieux humides. Le projet a été ajusté afin d'éviter les secteurs les plus sensibles et d'intégrer des mesures adaptées, garantissant ainsi son équilibre général dans une démarche de développement durable. En conclusion, après application des mesures prévues, les impacts résiduels sont considérés comme « globalement maîtrisés ».

1.3.4. Justifications du projet

Localisation du projet et insertion dans l'environnement

La commune d'Allaire a choisi le site de la Bande du Moulin pour son projet, car il s'agit du seul terrain classé en zone d'urbanisation future (1AU) déjà raccordé au réseau d'assainissement, situé à proximité immédiate du centre-bourg et bien desservi par les axes routiers et les liaisons douces. Les autres parcelles disponibles étaient soit déjà urbanisées, soit soumises à des contraintes environnementales (zones humides, présence d'espèces protégées) rendant toute construction impossible.

Ce choix permet d'intégrer la future ZAC dans la continuité du bâti existant, au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Le projet contribuera ainsi à désenclaver ces terrains, tout en évitant l'étalement urbain et en comblant une dent creuse.

Sur le plan environnemental et paysager, la conception du projet a été pensée pour préserver et mettre en valeur les éléments naturels remarquables du site, tels que les zones humides et les haies bocagères. La localisation en continuité des secteurs déjà bâtis garantit une intégration visuelle harmonieuse, sans rupture avec l'existant. Enfin, la densification progressive, avec des habitats collectifs au sud et des pavillons au nord, assure une transition cohérente avec le tissu urbain existant.

Cohérence avec les documents d'urbanisme

La commune d'Allaire justifie la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en expliquant que la ZAC de la Bande du Moulin respecte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine en préservant les zones humides, en gérant durablement les eaux pluviales (noues, bassins de rétention...) et en maintenant les continuités écologiques.

Elle souligne également que le projet s'aligne sur le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne, qui encourage la sobriété foncière, la mixité sociale et la protection des trames verte et bleue, ainsi que sur le SCoT Redon Agglomération Bretagne Sud, qui prône le renouvellement urbain, une densification maîtrisée (12 logements/hectare minimum) et la préservation des espaces naturels.

Enfin, la commune indique que l'opération est conforme au PLH 2024-2030 de Redon Agglomération, qui vise une production de 138 logements pour Allaire (dont 28 logements sociaux, soit 20 % de l'offre neuve) et une lutte contre l'artificialisation des sols, ainsi qu'au PLU d'Allaire, qui classe le site en zone 1AU (à urbaniser à court terme) pour la majorité du périmètre, avec une partie en zone N (naturelle) aux abords du ruisseau du Quip. Le PLU prévoit une urbanisation dense et mixte dans ce secteur, avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2, qui encadre spécifiquement la Bande du Moulin, tout en intégrant les enjeux paysagers et écologiques.

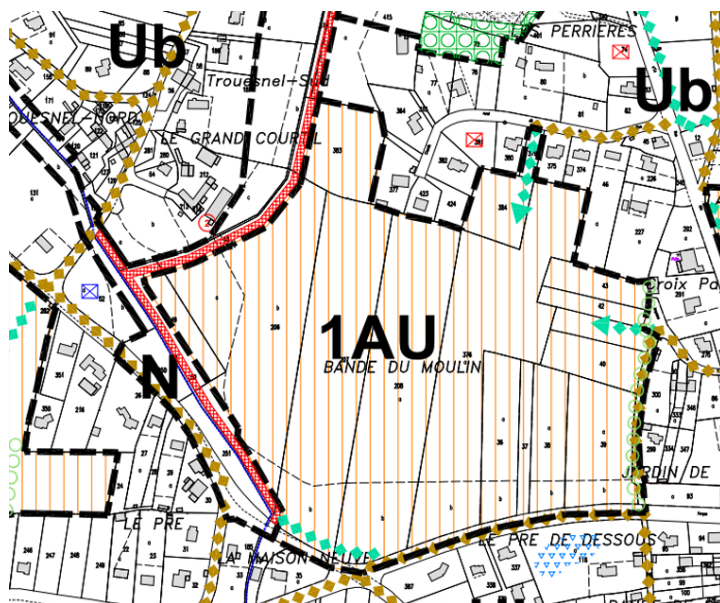


Figure n° 6 : Règlement graphique du PLU d'Allaire

Source : Dossier soumis à enquête

Caractère d'utilité publique

La commune d'Allaire justifie le caractère d'utilité publique de la ZAC de la Bande du Moulin en soulignant son intérêt général.

Ce projet vise en effet à répondre à la croissance démographique en proposant une offre diversifiée de logements, incluant des logements sociaux et des résidences adaptées aux seniors, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Intégré en continuité du bourg, il s'inscrit dans une démarche de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe de l'espace. Par ailleurs, la proximité des services et commerces permettra notamment de privilégier les mobilités douces et de contribuer à la transition écologique.

L'expropriation de la parcelle ZP n° 208, représentant environ 14 % du périmètre, est jugée indispensable, les autres solutions ayant été écartées pour des raisons techniques, juridiques ou environnementales.

Le bilan du projet est jugé globalement positif. Les effets négatifs tiennent à l'atteinte à la propriété qu'il génère, au coût financier de l'opération et à ces incidences environnementales, atténuées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Les aspects positifs sont la production de 239 logements et des effets positifs sur l'environnement lié par exemple à une gestion économe de l'espace ou à la proximité des services et commerces.

En conclusion, la commune estime que le projet présente un bilan positif, les avantages d'ordre social et environnemental l'emportant sur les inconvénients, et en conclut donc qu'il présente bien un caractère d'utilité publique.

I.3.5. Volet parcellaire

Plan parcellaire

L'unique parcelle objet de l'enquête parcellaire, à savoir la parcelle cadastrée ZP n° 208, est représentée en tirets rouges gras dans le plan parcellaire du dossier soumis à enquête.

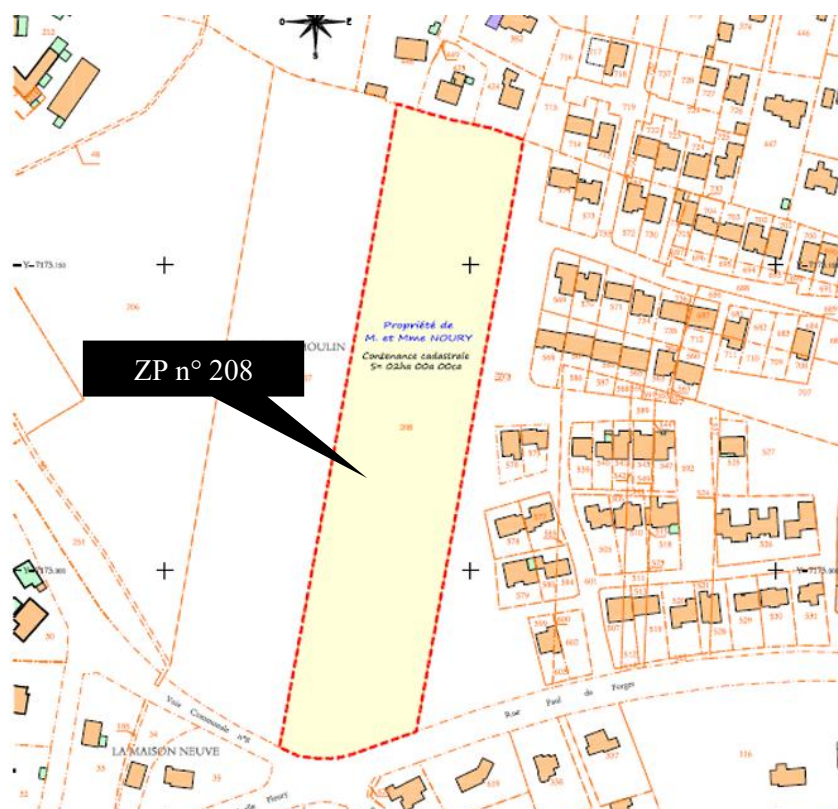


Figure n° 7 : Plan parcellaire
Source : Dossier soumis à enquête

État parcellaire

L'état parcellaire initial, avant enquête, figurant dans le dossier soumis à enquête, est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Référence cadastrale	Nature	Surface	Propriétaire
ZP n° 208	Terres	20 000 m ²	M. NOURY Raymond Alfred Marie

Tableau n° 3 : État parcellaire
Source : Dossier soumis à enquête

* * *

II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Organisation de l'enquête

II.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Lors de sa séance du 30 avril 2025, le conseil municipal d'Allaire a approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire.

Dans sa délibération, le conseil municipal a également autorisé le maire à solliciter le préfet du Morbihan pour l'ouverture d'enquêtes conjointes, à la fois pour la déclaration d'utilité publique et pour l'arrêté de cessibilité au bénéfice de la commune d'Allaire.

Conformément à cette décision, le maire d'Allaire a officiellement saisi le préfet du Morbihan par courrier daté du 12 juin 2025, afin d'engager la procédure administrative correspondante.

Le préfet du Morbihan a ensuite sollicité auprès du tribunal administratif de Rennes, par un courrier en date du 15 septembre 2025, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique et parcellaire.

Les services du tribunal administratif de Rennes ont alors contacté M. Olivier Catherine, figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025. Ce dernier a déclaré sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt à l'opération.

Par décision n° E25000231/35 en date du 22 septembre 2025, le tribunal administratif de Rennes a finalement désigné M. Olivier Catherine en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

II.1.2. Définition des modalités de l'enquête

Réunion de concertation

Après des premiers contacts téléphoniques, les différents acteurs de l'enquête – la préfecture du Morbihan (autorité organisatrice), la commune d'Allaire (maître d'ouvrage responsable du projet) et le commissaire enquêteur – se sont réunis en mairie d'Allaire le mardi 14 octobre 2025 afin de se coordonner sur les modalités pratiques de l'enquête.

Lors de cette réunion, le maître d'ouvrage responsable du projet, à savoir la commune d'Allaire, a rappelé les grandes lignes et l'historique du projet. Ensuite, les participants ont abordé la période de l'enquête, les permanences, le contenu du dossier d'enquête, les modalités de sa mise à disposition du public, les mesures de publicité, ainsi que les modalités de recueil des observations et propositions du public.

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

À l'issue de la concertation (réunion du 14 octobre 2025 et nombreux échanges complémentaires par téléphone et courriel), le préfet du Morbihan a pris un arrêté en date du 7 avril 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire.

La période retenue pour l'enquête s'étend du lundi 27 avril 2026 à 09h00 au vendredi 29 mai 2026 à 17h00, soit une période de 33 jours consécutifs.

L'arrêté prévoit l'organisation de trois permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête à Allaire, aux jours et heures suivants :

- lundi 27 avril 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- samedi 9 mai 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- vendredi 29 mai 2026 de 14h00 à 17h00.

Outre la fixation des dates de l'enquête et des permanences, l'arrêté définit notamment les modalités de publicité de l'enquête, de mise à disposition du dossier soumis à enquête et de recueil des observations et propositions du public. Cet arrêté a été pris quinze jours au moins avant le début d'enquête et mentionne l'ensemble des informations requises en application de l'article R. 123-9 du Code de l'environnement.

Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité le site de la ZAC de la Bande du Moulin le 14 octobre 2025, à la fin de la réunion de concertation, en compagnie d'un représentant de la commune d'Allaire. Cette première visite a ensuite été complétée par des visites supplémentaires lors des permanences des 9 et 29 mai 2026.

Les visites ont permis d'appréhender le site dans son ensemble, ainsi que ses principaux éléments caractéristiques, tels que les haies bocagères, les zones humides, le muret en pierres ou encore les logements sociaux déjà construits.



Figure n° 8 : Site de la ZAC de la Bande du Moulin

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

II.1.3. Publicité de l'enquête

Publicité par voie de presse

Conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, l'avis correspondant a été porté à la connaissance du public par voie de presse. Il a ainsi été publié, au moins quinze jours avant le début de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan – Ouest-France et Le Télégramme – le 11 avril 2026.

Une erreur matérielle ayant été identifiée dans cet avis, un rectificatif a été publié dans les mêmes

journaux – Ouest-France et Le Télégramme – le 14 avril 2026. En complément, un rappel de l'avis a également été inséré dans ces deux titres le 29 avril 2026, dans les huit premiers jours de l'enquête.

Les extraits des publications figurent en annexe 1.

Publicité par voie d'affiches

L'avis d'enquête a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches, visibles et lisibles depuis la voie publique, ont été disposées à la mairie d'Allaire et à 5 emplacements sur les lieux du projet, à savoir :

- à l'intersection du Chemin du Clos et de la rue Olympe de Gouges ;
- impasse des Perrières ;
- à l'intersection de la rue Paul de Forges et du Chemin du Jardin de la Perrière ;
- à l'intersection de la rue Paul de Forges et de la rue Albert Schweitzer ;
- à l'intersection de la route de Deil, de la rue Paul de Forges et de la rue de la Noëlle Fleury.

Un procès-verbal de constat, dressé par un commissaire de justice, atteste de la présence effective de l'affichage le 11 avril 2026. Les photographies issues de ce constat sont jointes en annexe 1. Un second procès-verbal, établi dans les mêmes conditions, confirme à nouveau la présence de l'affichage le 12 mai 2026.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a également pu constater effectivement la présence de l'affichage à l'occasion des permanences.

Publicité par voie de publication en ligne

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, sur :

- le site internet des services de l'État dans le Morbihan <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Participation-du-public> ;
- le site internet de la commune d'Allaire à l'adresse <https://www.allaire.bzh> ;
- le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/7248>.

La publication sur le site de la commune d'Allaire a été constatée par le procès-verbal établi par un commissaire de justice cité précédemment. La publication sur le site des services de l'État dans le Morbihan et sur le registre dématérialisé a été constatée par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête. Des captures d'écran de la publicité par voie de publication en ligne réalisées par le commissaire enquêteur figurent en annexe 1.

Notification au propriétaire

Pour le volet parcellaire, en complément des mesures de publicité collective décrites précédemment, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie a été envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au propriétaire de la parcelle ZP n° 208, figurant à l'état parcellaire.

Cette lettre envoyée le 10 avril 2026 – à une date permettant au propriétaire de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour faire connaître ses observations au commissaire enquêteur – est jointe en annexe 2. L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête, le plan parcellaire, l'état parcellaire ainsi qu'un formulaire relatif à l'identité du propriétaire à renseigner ont été joints à cette lettre.

II.2. Déroulement de l'enquête

II.2.1. Mise à disposition du dossier soumis à enquête

La composition du dossier soumis à enquête est décrite au paragraphe *I.3.1 Composition du dossier soumis à enquête* en page 7.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier soumis à

enquête en version numérique sur les sites internet suivants :

- le site des services de l'État dans le Morbihan à l'adresse <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Participation-du-public> ;
- le site de la commune d'Allaire à l'adresse <https://www.allaire.bzh> ;
- le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/>.

Le dossier soumis à enquête pouvait également être consulté en version papier :

- à la mairie d'Allaire – Place de la Mairie, les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 09h00 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés ;
- à la préfecture du Morbihan – Direction de la citoyenneté et de la légalité – Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – Place du Général de Gaulle à Vannes, du lundi au vendredi de 09h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h00, à l'exception des vendredis 1^{er} mai 2026 et 8 mai 2026 et des jeudi 14 mai 2026 et vendredi 15 mai 2026.

Le dossier soumis à enquête pouvait enfin être consulté sur un poste informatique en mairie d'Allaire – Place de la Mairie, les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 09h00 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés.

En complément du dossier soumis à enquête, un registre d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public à la mairie d'Allaire pour le volet DUP. Ce registre d'enquête publique, établi sur 14 feuillets non mobiles, a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête, en application des dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'environnement.

Un registre d'enquête parcellaire en version papier a été mis à disposition du public à la mairie d'Allaire pour le volet parcellaire. Ce registre d'enquête parcellaire, établi sur 14 feuillets non mobiles, a été coté et paraphé par le maire d'Allaire avant le début de l'enquête, en application des dispositions de l'article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a également procédé avant le début de l'enquête à l'authentification du dossier d'enquête papier mis à disposition du public en mairie d'Allaire en paraphant la première et la dernière page de chaque document numéroté.

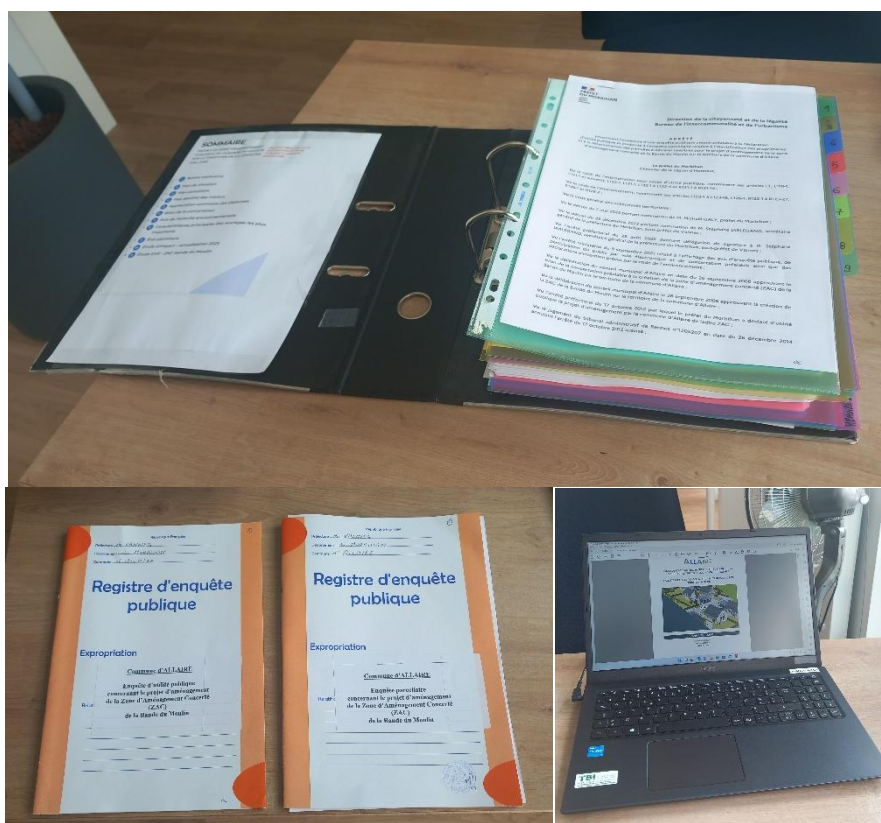


Figure n° 9 : Dossier soumis à enquête, registres d'enquête et poste informatique mis à disposition

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

II.2.2. Participation du public

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse électronique enquete-publique-7248@registre-dematerialise.fr ;
- sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/> ;
- sur le registre d'enquête publique coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à la mairie d'Allaire ;
- pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, coté et paraphé par le maire d'Allaire, tenu à disposition à la mairie d'Allaire ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie d'Allaire ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté du préfet du Morbihan en date du 7 avril 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête (voir la liste des permanences au paragraphe II.1.2 en page 15).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Lundi 27 avril 2026	09h00-12h00	0
Samedi 9 mai 2026	09h00-12h00	1
Vendredi 29 mai 2026	14h00-17h00	2
Total		3

Tableau n° 4 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions
Registre papier d'enquête publique	3
Registre papier d'enquête parcellaire	1
Registre dématérialisé (courriel et web)	3
Courrier	0
Total	7

Tableau n° 5 : Bilan quantitatif des contributions écrites du public

Source : commissaire enquêteur

Fréquentation du site web dédié à l'enquête

Le bilan quantitatif de la fréquentation du site web dédié à l'enquête, qui proposait notamment un registre dématérialisé, est le suivant :

- 1 389 visiteurs ont consulté le site web ;
- 644 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier soumis à enquête, soit 46,3 % des visiteurs.

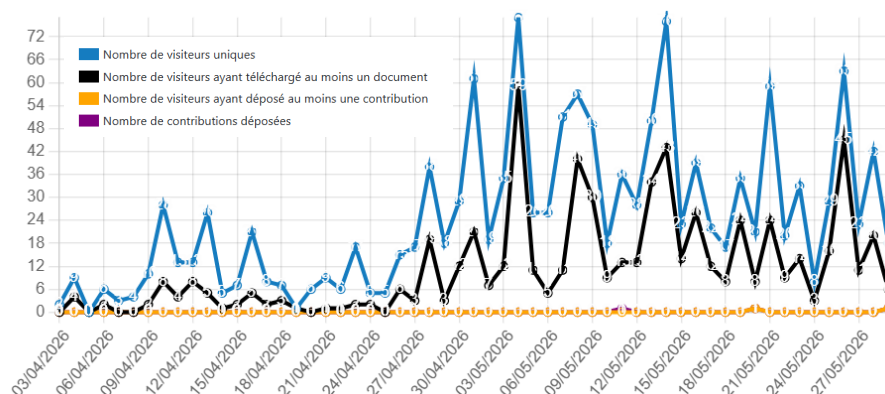


Figure n° 10 : Fréquentation du site web dédié à l'enquête

Source : Préambules

Bilan de la participation du public

L'enquête n'a suscité qu'une mobilisation limitée du public.

Concernant le volet DUP, cinq contributions ont été recueillies : trois sur le registre papier d'enquête publique – dont deux déposées par des contributeurs s'étant présentés aux permanences – et deux sur le registre dématérialisé. Elles émanaient de particuliers riverains résidant à proximité immédiate de la ZAC de la Bande du Moulin, ainsi que du conseil du propriétaire figurant sur l'état parcellaire, dont la contribution abordait également le volet parcellaire. Les sujets abordés, détaillés plus loin dans le document, portaient sur les modalités d'aménagement de la ZAC et de ses abords, ainsi que sur les impacts environnementaux. Aucune association, aucun collectif ne s'est exprimé sur ce volet de l'enquête.

S'agissant du volet enquête parcellaire, le seul propriétaire figurant sur l'état parcellaire s'est rendu à l'une des permanences. Il y a déposé une contribution sur le registre d'enquête parcellaire papier, accompagnée d'un courrier de deux pages et d'un document d'une page. Par la suite, il a réitéré sa contribution en l'adressant par courriel à l'adresse enquete-publique-7248@registre-dematerialise.fr. Son conseil, déjà mentionné pour le volet DUP, a également déposé une contribution sur le registre dématérialisé, couvrant ainsi les deux aspects de l'enquête.

Le site dédié à l'enquête a enregistré une fréquentation notable, eu égard à la taille de la population d>Allaire. Cela suggère un intérêt certain pour le projet, qui ne s'est cependant pas concrétisé par une participation très active, que ce soit lors des permanences ou via des contributions écrites.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin, lancé en 2008 et déjà en partie réalisé (tranches 1, 2 et 3), est probablement désormais bien connu des habitants, ce qui pourrait expliquer en partie cette faible mobilisation. Bien que la publicité autour de l'enquête ait été correctement assurée, elle n'a pas suffi à générer un engagement plus marqué, malgré une bonne diffusion de l'information, comme en témoigne la fréquentation du site.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les quelques participants aux permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie d>Allaire étaient parfaitement adaptées.

II.2.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 29 mai 2026 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence.

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le maire d>Allaire a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête parcellaire, puis l'a transmis au commissaire enquêteur.

Le registre d'enquête dématérialisé a également été clos automatiquement à l'heure de fin de l'enquête.

II.2.4. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a ensuite rédigé le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse aux représentants de la commune lors d'une réunion organisée le jeudi 4 juin 2026 en mairie d'Allaire, dans un délai de 8 jours après la clôture des registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur a procédé à une lecture commentée du procès-verbal de synthèse. La réunion a ainsi permis des premiers échanges sur le contenu du document.

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

La commune d'Allaire a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le jeudi 18 juin 2026, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

* * *

III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

III.1. Autorité environnementale

Principe

Pour les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité compétente pour autoriser le projet et du public.

L'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet.

Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis délibéré n° 005682/AP du 14 novembre 2025, l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Bretagne présente d'abord le projet et son contexte.

L'autorité environnementale identifie ensuite les principaux enjeux au regard de la nature du projet et de son contexte environnemental, à savoir :

- la maîtrise de l'artificialisation de sols dans un souci de sobriété foncière et afin de maintenir les fonctionnalités des sols (zones humides, sols agricoles), nécessitant notamment une gestion adaptée des eaux pluviales au regard du positionnement de la ZAC, située en tête du bassin versant de l'Arz ;
- la préservation de la ressource en eau (en lien avec l'enjeu précédent) impliquant une gestion adaptée des eaux usées ;
- la préservation de la trame écologique localement ;
- le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie, impliquant une gestion adaptée des déplacements ;
- la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.

L'autorité environnementale souligne que le dossier examiné complète l'étude d'impact initiale, réalisée lors de la création de la ZAC en 2008, et qui a déjà fait l'objet de deux mises à jour en 2011 et en 2017.

Sur la qualité de l'évaluation environnementale, l'autorité environnementale estime que :

- le dossier ne précise pas son articulation avec les études d'impact antérieures ;
- le résumé non technique ne répond pas aux attentes en matière d'information du public, notamment sur la nature du projet et ses impacts environnementaux ;
- la description du projet est très lacunaire et nécessite d'être clarifiée et illustrée (nature des constructions, éco-hameau, voies de circulation et de desserte, prescriptions architecturales, paysagères et énergétiques, état d'avancement des travaux de la ZAC) ;
- l'état initial de l'environnement, bien que partiellement mis à jour (faune, flore, zones humides), reste incomplet (élargissement du périmètre, contextes climatique et énergétique, trafic routier et déplacements, contexte paysager, évolution de l'artificialisation des sols, environnement sonore...) ;
- les enjeux sont bien formulés sur le volet biodiversité, mais qu'un rappel et une hiérarchisation des enjeux majeurs, toutes thématiques confondues, sont attendus ;
- la description de la nature et du niveau des incidences du projet est peu satisfaisante et inégale selon les thématiques, et permet difficilement d'apprécier la maîtrise de ces incidences au travers des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;
- les mesures de suivi des effets du projet sur l'environnement – précisant les objectifs de qualité environnementale poursuivis, les méthodes et indicateurs développés pour atteindre ces objectifs ainsi que les mesures d'adaptation nécessaires le cas échéant – nécessitent d'être détaillées.

Sur la prise en compte de l'environnement, l'autorité environnementale souligne que :

- sur l'artificialisation des sols, les incidences de la réalisation des aménagements sur les fonctionnalités des sols doivent être ré-évaluées ;
- sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, les enjeux et incidences relatifs à la gestion des eaux pluviales sont globalement bien pris en compte, mais qu'en revanche le choix d'une période de retour de 20 ans pour le dimensionnement des ouvrages doit être discuté et justifié, le respect d'un recul suffisant par rapport à la zone humide au sein du plan de composition doit être garanti, et que la capacité de la station de traitement des eaux usées à accueillir les effluents des nouveaux aménagements de la ZAC tout en garantissant la préservation de la qualité du milieu aquatique récepteur doit être confirmée ;
- sur la biodiversité, des mesures a priori plutôt favorables sont mises en œuvre dans le cadre du projet sans pour autant que l'étude d'impact puisse démontrer que le projet n'occasionnera aucune perte nette de biodiversité ;
- sur les déplacements, une meilleure qualification de l'état initial de la circulation doit être apportée, l'incidence des nouveaux déplacements induits par la création de la ZAC identifiée, et le développement d'infrastructures pour faciliter l'usage de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle davantage étudié ;
- sur l'énergie et le climat, des préconisations et orientations techniques sont attendues en termes de développement des énergies renouvelables et de maîtrise de la consommation énergétique, pour démontrer que la réalisation de la ZAC s'inscrit dans une trajectoire compatible avec une évolution climatique durable ;
- sur les paysages, en l'état actuel du dossier, aucun élément ne permet d'apprécier l'incidence paysagère du projet et que le porteur de projet ne démontre pas qu'il accorde une importance aux enjeux locaux de préservation de la qualité paysagère ;
- sur le cadre de vie (nuisances, qualité de l'air), les incidences sont peu abordées, l'étude d'impact reconnaissant que les travaux comme l'exploitation de la ZAC entraîneront une détérioration de la qualité de l'air, sans pour autant proposer des mesures d'évitement ou de réduction.

En conclusion, l'autorité environnementale indique qu'au stade de la réalisation des dernières tranches de travaux de la ZAC de la Bande du Moulin, une étude d'impact plus étoffée et plus explicite est attendue, et qu'en particulier :

- la présentation du projet reste beaucoup trop succincte et comporte encore beaucoup d'inconnues qui doivent être clarifiées ;
- ce complément doit être l'occasion d'affirmer et d'affiner les choix et objectifs d'aménagement, en s'appuyant sur les réalisations achevées et les résultats des suivis ;
- la qualité d'information du public est altérée par un défaut d'articulation du dossier avec les études d'impact précédentes, des illustrations en nombre et en qualité insuffisants et surtout par des lacunes du résumé non technique, sur le fond comme sur la forme ;
- plusieurs thématiques nécessitent une actualisation de l'état initial, une quantification et un traitement adapté des enjeux ;
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées restent génériques et leur efficacité est difficile à apprécier faute d'une évaluation et d'une caractérisation précise des enjeux initiaux et des incidences des aménagements ;
- une gestion des eaux pluviales est mise en œuvre pour compenser l'augmentation des débits consécutive à l'imperméabilisation des sols et éviter d'aggraver les risques d'inondation à l'aval ;
- les incidences résiduelles sur les sols, la biodiversité, la qualité de l'eau, le paysage, les consommations énergétiques, les déplacements... ne sont pas évaluées et ne font pas l'objet d'un suivi approprié pour garantir leur bonne maîtrise par le projet de ZAC.

Mémoire en réponse de la commune d'Allaire

La commune d'Allaire a élaboré un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale. Ce document a été intégré au dossier soumis à enquête publique.

Les réponses de la commune d'Allaire sont les suivantes :

- sur le résumé non technique, l'étude d'impact a été complétée afin de détailler davantage le résumé non technique, aucun texte n'impose une étude d'impact actualisée autoportante et les études d'impact antérieures ont été jointes au dossier pour la bonne information du public ;
- sur la description du projet, l'étude d'impact a été complétée afin de détailler davantage les éléments de définition du projet ;
- sur les incidences du projet, l'étude d'impact a été complétée afin de détailler davantage les niveaux des enjeux du site en lien avec les choix d'aménagement du projet ;
- sur les mesures de suivi, l'étude d'impact a été complétée afin de détailler davantage les mesures de suivi ;
- sur l'artificialisation des sols, l'étude d'impact a été complétée afin de mieux caractériser les incidences du projet sur les fonctionnalités des sols et démontrer la prise en compte de l'enjeu de limitation de l'artificialisation à l'échelle du projet ;
- sur la gestion des eaux pluviales, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales a été établi dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact, en cohérence avec les documents de planification et de réglementation en vigueur sur le territoire ;
- sur les zones humides, l'étude d'impact a été complétée afin de détailler la manière dont le projet a intégré l'ensemble des enjeux liés aux zones humides ;
- sur la gestion des eaux usées, l'étude d'impact a été complétée afin de préciser la capacité de la station d'épuration d'Allaire et d'évaluer sa capacité à traiter les effluents supplémentaires ;
- sur la biodiversité, l'étude d'impact a été complétée afin de renforcer la prise en compte des incidences du projet et de préciser les mesures d'évitement, de réduction et de suivi mises en œuvre ;
- sur les déplacements, l'étude d'impact a été complétée afin de préciser les modes de déplacements au sein de la ZAC et aux alentours ;
- sur l'énergie et le climat, l'étude d'impact a été complétée afin de mieux intégrer les enjeux liés au changement climatique, et notamment d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation contribuant à limiter les incidences sur la consommation énergétique et le bilan carbone de l'opération ;
- sur le paysage, plusieurs dispositions visant à réduire l'impact sur le paysage sont déjà intégrées, tels que la conservation des haies et de la zone humide, le renforcement de la trame verte et la création d'un corridor central, tandis que les perspectives architecturales et les choix définitifs de matériaux sont précisés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE) ;
- sur le cadre de vie, l'étude d'impact a été complétée afin de renforcer la prise en compte des incidences du projet sur le cadre de vie des futurs habitants.

En plus du mémoire répondant à l'avis de l'autorité environnementale, inclus dans le dossier en enquête publique, la commune d'Allaire a mis à jour son étude d'impact. Une nouvelle version, datée du 19 mars 2026, a été intégrée au dossier soumis à enquête publique. Elle met en évidence les modifications et compléments apportés par rapport à la version précédente, celle du 17 avril 2025, qui avait été transmise à l'autorité environnementale.

III.2. Collectivités et services de l'État

Principe

L'article L. 122-1 du Code de l'environnement dispose que pour un projet soumis à évaluation environnementale, le dossier est transmis pour avis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

Collectivités et services de l'État sollicités

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'autorité organisatrice, à savoir la préfecture du Morbihan, a communiqué le projet aux collectivités et services de l'État suivants :

- département du Morbihan ;
- communauté d'agglomération Redon Agglomération ;
- commission locale de l'eau du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine ;
- direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan ;
- délégation départementale du Morbihan de l'agence régionale de santé Bretagne ;
- direction régionale des affaires culturelles de Bretagne ;
- direction départementale de l'architecture et du patrimoine du Morbihan ;
- chambre d'agriculture du Morbihan.

Les avis exprimés et joints au dossier soumis à enquête sont présentés ci-dessous.

Avis de la CLE du SAGE Vilaine

Dans son avis, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine rappelle d'abord les caractéristiques du projet et son contexte.

Elle relève que l'étude d'impact mentionne la présence d'espèces invasives – laurier cerise, laurier sauce, vergerette du Canada, érable sycomore et bident feuillu – et préconise leur suppression par abattage et export, tout en soulignant que le dossier ne garantit pas explicitement la réalisation effective de cette mesure.

La CLE rappelle ensuite l'historique des inventaires de zones humides et indique que la dernière expertise, menée en novembre 2024, a confirmé la présence d'une zone humide de 13 257 m² au sud et à l'ouest du périmètre. Elle note que le projet prévoit de préserver cette zone en évitant son drainage, son remblaiement ou son assèchement, en limitant tout impact en phase de travaux ou d'exploitation, et en maintenant son alimentation en eau, notamment par les eaux pluviales prétraitées. La CLE précise également que le projet a évolué pour tenir compte de la délimitation actualisée de la zone humide et intégrer une zone tampon.

Pour la gestion des eaux pluviales, la CLE indique que le projet prévoit un réseau de collecte à ciel ouvert avec des noues et des bassins. L'étude d'impact précise que pour protéger la zone humide du risque d'incision présenté par la fuite des bassins, des noues de répartition seront positionnées entre la sortie des bassins et la zone humide afin de permettre l'étalement de la lame d'eau sur la zone humide.

Concernant l'assainissement, la CLE souligne que le secteur est desservi par un réseau collectif et que la station d'épuration communale dispose d'une capacité nominale de 3 250 équivalents habitants. Bien que le dossier mentionne la possibilité de doubler cette capacité, il ne précise pas si elle est déjà saturée. Selon la CLE, si la capacité actuelle permet d'accueillir les 751 équivalents habitants supplémentaires générés par la ZAC, le projet est compatible avec les dispositions du SAGE. Cependant, si des travaux d'extension de la station sont nécessaires, ceux-ci doivent être achevés avant le début des travaux de la ZAC. La CLE estime que le dossier doit être complété sur ce point.

Enfin, la CLE note que les campagnes de terrain ont conduit à préconiser la conservation de plusieurs arbres intéressants ou remarquables et que la suppression de 125 mètres de haies sera compensée par l'installation de gîtes pour la faune et la plantation de 50 arbres, bien que l'équivalence fonctionnelle de ces mesures puisse être questionnée.

En conclusion, la CLE estime que le dossier est incomplet pour vérifier sa compatibilité avec le SAGE Vilaine. Les compléments attendus portent sur la capacité de la station d'épuration à accueillir les nouvelles populations. Par ailleurs, elle recommande que le porteur de projet prévoie explicitement l'arrachage des espèces invasives.

Avis de l'ARS Bretagne

L'Agence Régionale de Santé (ARS) Bretagne, par l'intermédiaire de sa délégation départementale du Morbihan, a formulé plusieurs remarques concernant le projet d'aménagement de la ZAC de la Bande

du Moulin à Allaire.

L'ARS souligne l'importance de vérifier que la collectivité responsable de la production d'eau potable pourra répondre aux besoins supplémentaires générés par ce projet.

Bien qu'aucun site pollué ne soit référencé dans les bases de données BASIAS ou BASOL, elle recommande de réaliser une étude préalable pour écarter tout risque de pollution des sols.

Pour les aménagements paysagers, l'ARS conseille de privilégier des plantations peu ou pas allergisantes, en se référant au site du Réseau National de Surveillance Aérologique (RNSA).

Elle attire également l'attention sur la nécessité de concevoir des logements peu propices à la stagnation d'eau, afin de limiter la prolifération du moustique tigre, déjà présent dans le département.

Enfin, l'ARS rappelle l'évolution récente de la réglementation sur la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine, encourageant leur utilisation pour des usages domestiques, sous réserve de respecter les conditions de sécurité sanitaire.

Avis de la DRAC Bretagne

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Bretagne indique que l'emprise de la ZAC de la Bande du Moulin à Allaire fera l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préalable aux travaux, en raison de la vaste superficie de l'aménagement et de la situation topographique du site favorable à l'implantation humaine et à la conservation de vestiges archéologiques.

Elle précise que deux options existent pour engager cette démarche : une demande volontaire de diagnostic, permettant d'anticiper les délais et d'adapter le projet en fonction des découvertes, ou une prescription automatique du diagnostic dans les deux mois suivant le dépôt du dossier de réalisation de la ZAC.

La DRAC rappelle que la redevance d'archéologie préventive s'applique sur la superficie concernée, à un taux de 0,71 €/m², et que les coûts des fouilles éventuelles peuvent, sous conditions, être pris en charge par le Fonds National d'Archéologie Préventive.

Enfin, elle souligne l'importance de respecter les délais de mise en œuvre de ces opérations et de faire appel à des opérateurs agréés par l'État.

* * *

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV.1. Préambule

Dans un premier temps, le commissaire enquêteur a examiné une à une les contributions formulées par le public. Chacune de ces contributions est synthétisée dans le procès-verbal de synthèse figurant en annexe 3 du présent document.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur a organisé les observations par thèmes, dans le cadre du procès-verbal de synthèse précédemment mentionné. Ces observations proviennent de l'expression du public lors de l'enquête, mais également des avis des personnes publiques, ainsi que de son propre examen du dossier.

Dans le même procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a formulé des questions à l'intention de la commune d'Allaire afin d'obtenir des informations complémentaires.

En réponse, la commune d'Allaire a fourni ces éléments dans son mémoire figurant en annexe 4.

Le présent paragraphe vise à reprendre, thème par thème, les observations, les questions posées par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par la commune d'Allaire, ainsi qu'une appréciation du commissaire enquêteur pour chaque thème.

Les réponses de la commune sont parfois reproduites intégralement, parfois sous forme d'extraits significatifs, mentionnés comme tels, en particulier pour les deux premiers thèmes, afin de faciliter la lecture. Les versions complètes sont disponibles dans le mémoire en réponse, joint en annexe 4. Par ailleurs, en complément des réponses aux questions évoquées ci-dessous, le mémoire en réponse intègre également un propos introductif, un bilan pertes-gains relatif à la biodiversité ainsi qu'une conclusion.

IV.2. Analyse par thème

Besoin en logements

La notice explicative évalue la compatibilité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération.

Concernant les besoins en logements, il est précisé que le SCoT de Redon Agglomération, approuvé en 2010, fixait pour la commune d'Allaire un objectif de 652 logements sur la période 2010-2030. Depuis, ce schéma a été révisé, et une nouvelle version a été approuvée début 2026.

Par ailleurs, le PLH assigne à Allaire un objectif de 138 logements pour la période 2024-2030, dont 50 % en renouvellement urbain.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin prévoit, quant à lui, la construction de 239 logements, dont 164 restent à réaliser à partir de 2026 (tranches 4 et 5).

Enfin, le besoin global en logements inclut non seulement les constructions en extension urbaine, comme dans le cadre de la ZAC, mais aussi celles issues de la densification et du renouvellement urbain, des changements de destination et de la résorption de la vacance.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de l'approbation du SCoT révisé début 2026 sur les objectifs de production de logements assignés à la commune d'Allaire ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Nota : le commissaire enquêteur reproduit ci-dessous les extraits significatifs de la réponse de la commune d'Allaire. La réponse complète peut être consultée dans le mémoire en réponse reproduit intégralement en annexe 4.

Le SCoT révisé de Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé par délibération du conseil de la communauté d'agglomération Redon Agglomération Bretagne Sud n° 5 en date du 26 janvier 2026, conforte et renforce le rôle de la commune d'Allaire dans l'armature territoriale. Jusqu'alors qualifiée de « pôle relais », Allaire est désormais reconnue comme « pôle d'équilibre », dont la justification des choix du SCoT identifie expressément comme l'une des communes appelées à un développement « plus

marqué », sous l'influence des polarités que constituent la troisième couronne de Rennes et le cœur urbain redonnais...

Cette évolution du statut s'accompagne d'une révision de la méthode de territorialisation des objectifs de logements : le SCoT révisé n'assigne plus un objectif chiffré par commune, mais territorialise la production à l'échelle du territoire de proximité d'Allaire (Allaire, Béganne, Saint-Gorgon et Saint-Jacut-les-Pins), la déclinaison communale étant renvoyée au futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)...

A l'échelle du territoire de proximité d'Allaire, l'objectif s'établit entre 30 et 32 logements par an, soit 720 à 768 logements sur 2026-2050. Cette trajectoire traduit une inflexion à la baisse d'environ 35 à 39 % à l'échelle territoriale, cohérente avec l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme...

Les 172 logements restant à réaliser au titre des tranches 4 et 5 sont d'une ampleur mesurée au regard des 720 à 768 logements attendus sur le territoire d'Allaire à l'horizon 2050. Ils contribuent ainsi directement, et sans excès, à la trajectoire fixée par le SCoT révisé.

Cette compatibilité avec les orientations du SCoT révisé revêt une importance d'autant plus grande que les possibilités de construction sur le territoire communal se réduisent rapidement et de manière irréversible. Dans les villages et hameaux, les constructions diffuses et les opérations groupées sur terrains privés seront elles aussi progressivement résorbées par la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière. C'est ainsi dès les prochaines années que la ZAC de la Bande du Moulin constituera la quasi-totalité de la réserve foncière urbanisable de la commune...

La commune ne dispose par ailleurs d'aucun autre foncier raccordé au réseau d'assainissement collectif : la ZAC de la Bande du Moulin est le seul secteur du territoire disposant à la fois d'un classement en zone à urbaniser (IAU) et d'un assainissement collectif déjà prévu, condition indispensable à toute nouvelle opération de logements...

Dans ce contexte, la ZAC de la Bande du Moulin n'est pas seulement compatible avec les objectifs de production de logements assignés à la commune : elle en est l'unique vecteur possible à court et moyen terme. Tout retard dans sa réalisation se traduirait directement par une incapacité de la commune à répondre à la demande de logements de son bassin de vie, au détriment des ménages souhaitant s'établir à proximité des services que la commune a développés en tant que pôle d'équilibre...

La commune reconnaît que le SCoT révisé porte la densité moyenne minimale sur le territoire de la commune d'Allaire à 30 logements par hectare. Il convient toutefois de distinguer les deux seuils que fixe le document d'orientation et d'objectifs : d'une part, une densité minimale par opération d'ensemble de 20 logements par hectare ; d'autre part, une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare, appréciée à l'échelle de la commune entière, tous secteurs de développement confondus. Les secteurs 1 à 3 de la ZAC ont permis la réalisation de 71 logements et 1 cabinet médical, y compris voiries, sur une emprise foncière de 6,1 ha... l'offre développée (tranche Est) sur la zone déjà aménager visait l'accueil quasi exclusif de logements individuels ; ce qui se traduit par une faible densité (11,6 log/ha) ...La zone restant à aménager est de 8,2 ha dont 1,6 ha en zone humide, soit une superficie de 6,6 ha restant à aménager...Densité globale (hors zone humide) : 26 logements/ha...Densité brute hors zone non artificialisée : 31,9 logements/ha...

Le projet développé sur la zone restant à aménager est compatible avec les orientations du SCoT... Le SCoT prévoit expressément que ces objectifs peuvent être modulés par site, dès lors que le cumul des opérations permet de respecter la moyenne communale. La densité de la ZAC n'avait donc pas vocation à atteindre, à elle seule, 30 logements par hectare. La densité brute apparemment modérée à l'échelle de l'emprise totale n'est donc que la traduction du choix de préserver la zone humide, le ruisseau du Quip et la trame bocagère...

Question du commissaire enquêteur :

Comment se répartit le besoin en logements entre l'extension urbaine, la densification et le renouvellement urbain, les changements de destination et la résorption de la vacance ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Nota : le commissaire enquêteur reproduit ci-dessous les extraits significatifs de la réponse de la commune d'Allaire. La réponse complète peut être consultée dans le mémoire en réponse reproduit

intégralement en annexe 4.

Le besoin global en logements s'articule entre extension urbaine, renouvellement urbain, densification, changements de destination et résorption de la vacance. Le DOO du SCoT révisé de Redon Agglomération (janvier 2026) fixe pour les pôles d'équilibre, dont Allaire, un objectif minimum de 50 % de la production de logements réalisée en renouvellement urbain...

La commune a recensé, à ce jour, 99 logements en cours d'étude ou de réalisation en renouvellement urbain, répartis sur cinq opérations distinctes dans le tissu urbain existant... En rapportant ces 99 logements en renouvellement urbain aux 172 logements en extension des tranches 4 et 5, la production totale identifiée s'élève à 271 logements...

La commune reconnaît que, sur la base des seuls programmes actuellement recensés, la part du renouvellement urbain (36,5 %) est en deçà de l'objectif de 50 % fixé par le SCoT révisé... les 99 logements recensés en renouvellement urbain représentent les seules opérations formellement identifiées à ce jour. D'autres opportunités de densification, de remobilisation de logements vacants ou de recyclage de foncier déjà artificialisé sont susceptibles d'émerger au fil des années... le SCoT fixe un objectif à atteindre à l'échelle de l'horizon 2050. L'évaluation de la conformité s'appréciera sur la totalité de la période 2026-2050, et non sur les seuls programmes engagés en 2026. La commune s'engage à intensifier ses efforts en matière de renouvellement urbain à mesure que les outils de planification et les financements disponibles le permettront...

Au-delà des 99 logements déjà recensés, la commune a commencé à identifier de nouvelles opportunités de renouvellement urbain dans le tissu bourg existant... Ces gisements fonciers déjà artificialisés permettraient de dégager environ 100 logements supplémentaires... En intégrant ce potentiel supplémentaire, la répartition de la production de logements à l'horizon 2050 évolue significativement et permet à la commune d'Allaire d'atteindre et de dépasser l'objectif de 50 % fixé par le SCoT...

Malgré les efforts menés en matière de renouvellement urbain, une offre en extension reste nécessaire pour répondre à la pression de la demande locale. La dernière opération de lotissement réalisée sur la commune proposant des lots libres à bâtir et deux petits immeubles collectifs, a été entièrement commercialisée en moins d'un an. Cette absorption quasi immédiate de l'offre disponible témoigne d'une demande soutenue et non satisfaite qui ne peut pas être couverte par les seules opérations de renouvellement urbain, par nature plus contraintes, plus longues à monter et produisant des logements de typologies plus réduites. Elle démontre la nécessité de maintenir une offre diversifiée, complémentaire du renouvellement urbain, pour assurer la vitalité démographique et économique de la commune.

Question du commissaire enquêteur :

Dans quelle mesure le programme de construction de la ZAC de la Bande du Moulin s'articule-t-il avec les besoins identifiés dans le SCoT et le PLH, qui découlent des prévisions d'évolution démographique ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Nota : le commissaire enquêteur reproduit ci-dessous les extraits significatifs de la réponse de la commune d'Allaire. La réponse complète peut être consultée dans le mémoire en réponse reproduit intégralement en annexe 4.

Le SCoT révisé de Redon Agglomération, approuvé en janvier 2026, prévoit l'évolution de la population jusqu'en 2050. Il fixe des objectifs de croissance différents selon la place de chaque commune dans le territoire... Trajectoire spécifique des pôles d'équilibre, dont Allaire : + 0,60 % par an, reflet du rôle d'accueil renforcé reconnu à ces communes...

Cette projection aboutit à une population estimée de 4 614 habitants à l'horizon 2050, soit une hausse de + 19.1 % par rapport à la population municipale de 2021. Cette évolution représente un accroissement net de 739 habitants supplémentaires à accueillir sur le territoire communal en vingt-huit ans...

Il convient... de distinguer deux composantes du besoin en logements à l'horizon 2050 : le besoin lié à la croissance démographique : 739 habitants supplémentaires à loger, ce qui, sur la base d'une taille moyenne de ménage de 1,95 en 2050, représente environ 379 logements nouveaux liés à la seule hausse de population. Le nombre de logement à produire par an serait de 2027 à 2050 de l'ordre de 16

logements /an... Le besoin lié au desserrement des ménages : même sans croissance démographique, la taille moyenne des ménages à Allaire diminue régulièrement (de 2,7 personnes par ménage en 1999 à 2,25 en 2022), sous l'effet des séparations, du vieillissement et de la décohabitation des jeunes...

La ZAC de la Bande du Moulin, avec les 172 logements restant à réaliser dans les tranches 4 et 5, s'inscrit directement dans la réponse à ces besoins. Elle couvre une part significative, mais mesurée, du volume de logements nécessaires pour accompagner la croissance attendue à l'horizon 2050...

La commune précise enfin que le SCoT révisé, désormais approuvé, constitue le document de planification de rang supérieur auquel les documents de programmation de l'habitat doivent se conformer. À ce titre, le programme local de l'habitat (PLH) 2024-2030 de Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé par délibération du conseil communautaire n° 24 en date du 30 septembre 2024 sous l'emprise du SCoT antérieur, a vocation à être mis en compatibilité avec les orientations du SCoT révisé, conformément à l'obligation de prise en compte du schéma de cohérence territoriale par le programme local de l'habitat. Le SCoT révisé prévoit d'ailleurs expressément qu'un nouveau PLH fixera les objectifs de production de logements pour la période 2031-2050.

Le PLH 2024-2030 reste le document de référence pour la période en cours : il fixe pour Allaire un objectif de 138 logements, dont 28 logements locatifs sociaux sur 6 ans. Ces objectifs conservent toute leur actualité : le SCoT révisé s'y réfère lui-même explicitement pour la décennie 2021-2031, notamment pour l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve.

En revanche, il serait erroné de comparer directement les 172 logements des tranches 4 et 5 aux 138 logements du PLH : ces deux chiffres ne portent pas sur les mêmes horizons temporels. Le PLH couvre 6 ans (2024-2030) ; les tranches 4 et 5 de la ZAC s'échelonnent sur 20 ans (2027-2047). Ramenés à une année, ces 172 logements représentent 8,6 logements par an, soit une contribution très inférieure à l'objectif annuel du PLH ($138 \div 6 = 23$ logements/an). Le projet ne dépasse donc aucun plafond : il s'inscrit de manière mesurée dans une trajectoire de production de logements confirmée à la fois par le PLH pour le court terme, et par le SCoT révisé jusqu'en 2050...

Le dossier d'enquête mentionne une commercialisation des tranches 4 et 5 « prévue en fin d'année 2026 ». Cette formulation appelle une précision essentielle : cette date correspond uniquement au lancement opérationnel de la première phase, et non à la livraison de l'ensemble des 172 logements. La réalité opérationnelle est celle d'un programme échelonné en quatre phases successives s'étalant de 2027 à 2047, soit sur une durée totale de vingt ans. Ce phasage, décidé pour s'adapter au rythme réel du marché immobilier local et prévenir tout effet de suroffre, démontre la maîtrise et le réalisme de la démarche communale.

Phase	Période	Logements	Rythme moyen/an	Rapport à la prod. locale (30 à 32 logements par an)
Tranche 4a	2027 – 2031 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
Tranche 4b	2032 – 2036 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
Tranche 5a	2037 – 2041 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
Tranche 5b	2042 – 2047 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
TOTAL	2027 – 2047 (20 ans)	172	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale

Le rythme moyen de réalisation des tranches 4 et 5 s'établit à 8,6 logements par an, soit une contribution qui représente 26.8 % de la production annuelle actuelle du pôle de proximité d'Allaire, qui s'établissait à 43 logements autorisés par an en moyenne sur la commune d'Allaire sur la période 2023-2025 (128 logements autorisés sur trois ans, représentant 69,2 % de l'ensemble des autorisations du pôle de

proximité). La ZAC ne constitue donc nullement un accélérateur de production : elle en est un complément régulier, modéré et parfaitement absorbé par le marché local.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que le dossier initial évaluait la compatibilité du programme de logements de la ZAC de la Bande du Moulin avec le SCoT approuvé en 2010. Il prend acte de la confirmation apportée par la commune que ce programme est également conforme au SCoT révisé, approuvé au début de l'année 2026, même si la densité de logements à l'hectare pourrait faire l'objet de discussions.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur note que les logements prévus en extension ne constituent pas la seule réponse à la production de logements. Les autres modes de production sont bien pris en compte, et la commune s'engage en particulier à intensifier ses efforts en matière de renouvellement urbain pour atteindre les objectifs ambitieux de 50 % fixés par le SCoT.

Enfin, en l'absence de calendrier dans le dossier initial, le nombre de logements envisagés au sein de la ZAC pourrait apparaître excessif, notamment au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). À ce titre, il serait pertinent d'intégrer les éléments de planification fournis à l'occasion du mémoire en réponse dans le dossier, après les avoir consolidés, l'échelonnement annoncé sur une durée de 20 ans paraissant une estimation maximale.

Diversité des logements

Le programme de la ZAC de la Bande du Moulin prévoit la construction de 239 logements. Parmi ceux-ci, on compte 120 logements individuels, 11 logements individuels en éco-hameau, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupés intermédiaires ainsi que 20 logements sociaux destinés aux seniors ou aux familles. Ce programme précise par ailleurs que 15 % des logements sont des logements sociaux.

Les tranches 4 et 5, qui restent à construire, prévoient la création de 56 lots libres, 46 logements collectifs, 11 logements en éco-hameau et 46 logements intermédiaires, dont 14 logements seniors, pour un total de 164 logements (erreur dans le total indiqué).

Le PLH 2024-2030 de Redon Agglomération assigne à la commune d'Allaire un objectif de 15 % de logements sociaux, ainsi qu'un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve. Le SCoT, révisé début 2026, fixe quant à lui un objectif à terme de 25 % de logements sociaux et abordables.

Enfin, la notice explicative met en avant une réduction importante de la taille des ménages sur le territoire.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est le ratio actuel de logements sociaux dans la commune d'Allaire ?

Combien de logements locatifs sociaux et de logements à accession abordable sont prévus dans le programme de la ZAC de la Bande du Moulin, en distinguant les logements déjà réalisés de ceux restant à produire ?

Dans quelle mesure le programme de construction de la ZAC s'articule-t-il avec les objectifs fixés par le SCoT et le PLH ?

Quelle est la part des logements de petite surface (T1, T2, T3) dans ce programme, et dans quelle mesure cette part permet-elle d'améliorer l'adéquation entre le parc de logements actuels de la commune et la composition des ménages ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Nota : le commissaire enquêteur reproduit ci-dessous les extraits significatifs de la réponse de la commune d'Allaire. La réponse complète peut être consultée dans le mémoire en réponse reproduit intégralement en annexe 4.

Le parc locatif social d'Allaire compte 103 logements au 1er janvier 2025... Le parc de la commune géré par le CCAS compte 32 logements sociaux, et le parc privé compte également des logements

sociaux (18% soit 345 logements). Ainsi sur un total de 1 919 logements sur le territoire d'Allaire, il y a 480 logements sociaux représentant un ratio sur la commune de 25% de logements sociaux...

Le parc locatif social géré par les bailleurs sociaux... présente une inadéquation marquée avec la demande contemporaine...

Le parc social existant est composé à 96 % de maisons individuelles, alors que les ménages demandeurs sont à 52 % des personnes seules et à 29 % des familles monoparentales avec enfant(s) à charge... L'inadéquation est donc double : en typologie (manque de T1/T2/T3) et en forme urbaine (insuffisance de logements adaptés aux petits ménages, situés en cœur de bourg, à proximité immédiate des services).

Le parc privé ne constitue pas davantage une réponse satisfaisante à cette demande. Selon le diagnostic du PLH 2024-2030 de Redon Agglomération, 74 % des résidences principales du territoire sont composées de 4 pièces ou plus, et 44 % des maisons sont en situation de sous-occupation. Le parc allairien suit la même logique : les T1 et T2 ne représentent que 7 % des résidences principales, contre 78 % pour les T4 et T5+. Cette structure, héritée d'un modèle familial qui n'est plus celui des ménages d'aujourd'hui, ne peut absorber la demande de petits logements à loyer maîtrisé.

Les trois premières tranches de la ZAC de la Bande du Moulin ont suivi le modèle actuel à savoir une grande majorité de grands logements. Les tranches 4 et 5 auront pour objectif de répondre à un marché local défaillant, en apportant des typologies manquantes (T1/T2/T3), à destination des publics les plus représentés dans la demande (personnes seules, familles monoparentales).

La programmation sur les tranches 4 et 5 est la suivante :

Programmation			
Logements libres	Logements intermédiaires	Logements collectifs (logements sociaux)	Eco-hameau
53	52	50	17

La typologie des logements intermédiaires et des logements en collectifs ne peut être connue à ce stade du projet.

Toutefois, celle-ci pourrait être la suivante :

Typologie de logement	Logements intermédiaires	Logements collectifs (logements sociaux)
T1	9	9
T2	16	16
T3	20	20
T4 et +	6	6

Le PLH 2024 2030 de Redon Agglomération, approuvé le 30 septembre 2024, affirme dans son document d'orientations stratégiques et son règlement des aides à l'habitat une priorité explicite en faveur des petites typologies. Les financements communautaires en PLAI et PLUS sont accordés en priorité aux logements de type T2 et T3, afin d'adapter l'offre sociale à l'évolution des ménages et des besoins résidentiels identifiés. Cette ambition est confirmée et renforcée par le document d'orientations et d'objectifs du SCoT révisé, qui fixe, à horizon 2030, un objectif d'au moins 40 % de T2/T3 dans la production sociale, assorti d'un ratio de financement de 30 % de PLAI, 60 % de PLUS et 10 % de PLS, à destination prioritaire des ménages d'une ou deux personnes, des jeunes actifs, des seniors et des familles monoparentales.

La ZAC de la Bande du Moulin s'inscrit précisément dans cette logique. Le programme retenu comprend une diversité de typologies (individuels, individuels groupés intermédiaires, collectifs, éco-hameau, logements seniors et logements sociaux), à même d'offrir des réponses adaptées aux personnes seules, aux familles monoparentales, aux jeunes actifs en début de parcours résidentiel et aux seniors souhaitant libérer une maison devenue surdimensionnée. La part de 23 % de logements sociaux prévue par le programme contribuera directement à résorber la file d'attente locative documentée ci-avant, en

privilégiant les financements PLAI et PLUS conformes au profil de ressources des demandeurs.

ZAC de la Bande du Moulin	Nombre de logements locatifs sociaux
Logements déjà réalisés	6
Logements restant à produire	50

Le projet de ZAC, par son programme diversifié et la part de logements sociaux qu'il prévoit, constitue ainsi la traduction opérationnelle, à l'échelle communale, des objectifs explicitement portés par le PLH 2024-2030 et le SCoT révisé en matière d'adaptation typologique de l'offre. Son intérêt général, sous ce nouvel angle, en sort renforcé : tout retard ou abandon du projet se traduirait par une incapacité durable de la commune à répondre à des besoins réels, documentés et croissants.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions fournies par la commune, selon lesquelles les 50 logements collectifs prévus sont des logements sociaux, portant ainsi le taux pour la ZAC dans son ensemble à 23 %. Ces éléments gagneraient à être explicitement mentionnés dans le dossier.

Par ailleurs, il relève que la définition de « logement social » gagnerait à être clarifiée afin de permettre une comparaison pertinente entre, d'une part, les objectifs du SCoT et du PLH, et, d'autre part, le taux constaté ou projeté.

Il constate également que la commune n'apporte aucune indication concernant les logements en accession abordable, alors que le SCoT fixe un objectif de 10 % à l'horizon 2030.

Enfin, la commune reconnaît un déséquilibre entre l'offre actuelle de logements et les besoins en termes de typologies, et exprime sa volonté de développer le nombre de logements de petites surfaces. Le commissaire enquêteur estime qu'il serait judicieux d'envisager l'intégration, dans le dossier, d'objectifs précis concernant la production de ce type de logements.

Évolution de la ZAC de la Bande du Moulin

Le dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin a été approuvé en 2008. La définition du projet a ensuite été précisée lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en 2012. Enfin, en 2024, la commune d'Allaire a apporté au dossier de réalisation des modifications jugées non substantielles, n'en altérant ni le périmètre ni les objectifs fondamentaux.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles sont les modalités et le calendrier de mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Le dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin a été approuvé par délibération du 26 septembre 2008. Le dossier de réalisation a été approuvé le 17 février 2012.

Préalablement au démarrage de la tranche 4, le dossier de réalisation fera l'objet d'une mise à jour qui intégrera notamment :

- les évolutions programmatiques intervenues depuis la dernière version du dossier et pour tenir compte du rapport d'observations du commissaire enquêteur ;*
- la modification de l'emprise des trois lots constructibles concernés afin de conserver l'intégralité des chênes constituant les haies existantes, conformément à l'engagement pris à l'issue de la visite de terrain du samedi 13 juin 2026 par quatre élus, dont Monsieur le Maire ;*
- les conditions d'articulation avec le doublement programmé de la capacité de la station de traitement des eaux usées (capacité prévue : 6 400 équivalent-habitant - EH).*

Le calendrier précis de cette mise à jour sera arrêté par délibération du Conseil municipal d'Allaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions relatives aux modalités et au calendrier de mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin apportées par la commune d'Allaire.

Périmètre de la ZAC et de la DUP

Concernant le périmètre de la ZAC et de la DUP, plusieurs points appellent des clarifications.

Dans la contribution C05, un couple de riverains rappelle avoir exprimé à plusieurs reprises leur opposition à l'inclusion, dans le périmètre de la ZAC, du chemin piéton et cyclable situé entre les parcelles ZP n° 364 et ZP n° 448 (secteur 1 sur la figure ci-dessous), entre le chemin du Clos et la ZAC. Ils soulignent que les documents du projet présentent des incohérences, ce chemin y figurant tantôt comme inclus, tantôt comme exclu.

Par ailleurs, le périmètre semble intégrer un chemin reliant la ZAC au village de Trouesnel (secteur 2 sur la figure ci-dessous). Or, le réseau de cheminements doux de l'étude d'impact actualisée n'en fait pas état.

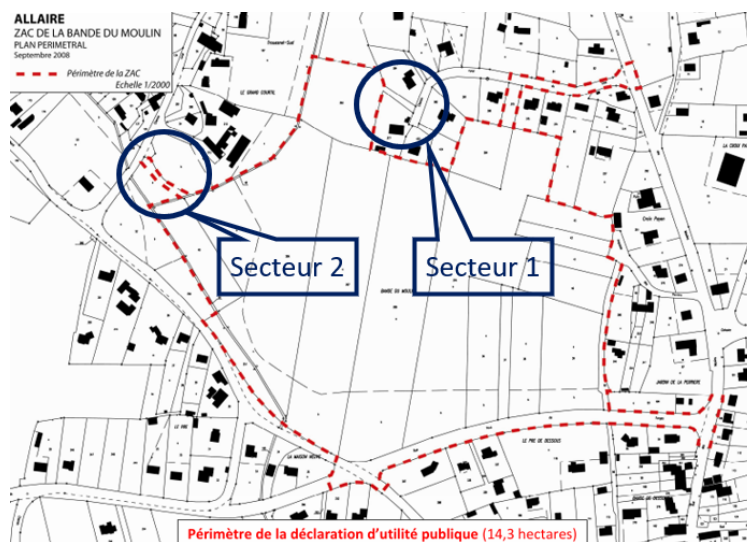


Figure n° 11 : Périmètre de la ZAC et de la DUP

La notice explicative mentionne également une parcelle ZP n° 212p, dont la trace ne semble pas exister dans le cadastre en ligne.

S'agissant des parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706, les documents disponibles ne permettent pas de déterminer avec certitude si elles sont ou non incluses dans le périmètre de la ZAC et de la DUP.

Enfin, la commune d'Allaire indique dans la notice explicative que la parcelle ZP n° 251, classée en zone naturelle au PLU – où les constructions sont par principe interdites –, ne sera pas acquise pour la ZAC de la Bande du Moulin. Son inclusion dans le périmètre est justifiée par sa mise en valeur, qui contribuerait à atteindre les objectifs de préservation des haies bocagères du projet. En revanche, la parcelle ZP n° 250, voisine et présentant des caractéristiques similaires (non construite, en zone N), en a été exclue.

Question du commissaire enquêteur :

Les chemins situés entre, d'une part, le chemin du Clos et la ZAC, et, d'autre part, la ZAC et le village de Trouesnel, sont-ils bien compris dans le périmètre de la ZAC et de la DUP ? Dans l'affirmative, quelle est leur vocation ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La commune confirme que ces emprises sont bien maintenues dans le périmètre de la ZAC et de la DUP, non pour permettre une urbanisation supplémentaire, mais afin de préserver la cohérence d'ensemble du projet et de conserver la possibilité de créer, à terme, des liaisons douces piétonnes et cyclables.

Liaison ZAC - Chemin du Clos (secteur 1) : L'emprise évoquée, située sur la parcelle ZP n° 383 entre la parcelle ZP n° 364 au nord et la parcelle ZP n° 448 au sud (issue de l'ancienne parcelle ZP n° 377), est conservée dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique afin de maintenir une possibilité de connexion douce entre la ZAC et le chemin du Clos. La commune précise que l'observation des riverains relative à la tranquillité sera prise en compte.

Liaison ZAC - Village du Haut-Four (secteur 2) : La commune maintient également dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique l'emprise située sur la parcelle ZP n° 212 permettant d'envisager, à terme, une liaison douce piétonne en direction du village Haut-Four, afin d'améliorer la connectivité du futur quartier et d'éviter des itinéraires uniquement par la voirie automobile. Le cas échéant, cette liaison pourra être réalisée sous forme d'aménagement léger, y compris par une passerelle sur pilotis si nécessaire au regard de la zone humide du site.

In fine, l'objectif de ces cheminements est également renforcé au regard des aménagements prévus dans la ZAC et notamment de l'usage de la zone humide et de la réalisation de la coulée verte. En effet, ces espaces ont vocation à devenir des espaces naturels de convivialité à l'échelle du centre-bourg d'Allaire, ce qui justifie d'autant plus la mise en réseau viaire de ces quartiers.

De ce fait, ces emprises seront conservées dans le périmètre de la ZAC.

Nota : un schéma représentant le réseau de cheminements doux à l'échelle du bourg complète la réponse (voir mémoire en réponse en annexe 4).

Question du commissaire enquêteur :

Où se situe la parcelle ZP n° 212p et qui en est propriétaire ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La référence « ZP n° 212p » correspond à une parcelle envisagée en division pour permettre de créer à terme une liaison douce entre le village de Trouesnel et la ZAC. La commune maintient cette emprise dans le périmètre de la ZAC afin de préserver la capacité de connexion douce entre le quartier et les villages existants. La référence cadastrale actuelle correspond à une division potentielle de la parcelle « ZP n° 212 », pour permettre la liaison douce vers le village de Trouesnel. L'identité du propriétaire, figurent dans la composition cadastrale actualisée jointe en Annexe 4 du présent mémoire.

Question du commissaire enquêteur :

Les parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706 font-elles partie du périmètre de la ZAC et de la DUP ? Si oui, qui en est propriétaire ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Ces trois parcelles sont incluses dans le périmètre de la ZAC et de la DUP sont propriété de la commune d'Allaire, issues d'anciennes parcelles de l'association foncière de remembrement, dissoute à la fin des années 1990, et intégrées ensuite au domaine communal.

- ZP n° 48 : propriété communale ; il s'agit de l'emprise d'un petit cours d'eau.*
- ZP n° 63 (en partie) : propriété communale ; il s'agit également de l'emprise d'un petit cours d'eau.*
- ZP n° 706 : propriété communale ; sa présence est liée à une servitude d'eaux pluviales au bénéfice de la parcelle ZP n° 596, issue d'une division parcellaire de la tranche 3.*

Nota : une figure situant les trois parcelles complète la réponse (voir mémoire en réponse en annexe 4).

Question du commissaire enquêteur :

En quoi consiste concrètement la « mise en valeur » de la parcelle ZP n° 251, est-elle envisageable sans acquisition par la commune, et quels sont les avantages à l'inclure dans le périmètre de la ZAC et de la DUP ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique prévoit que :

« 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 poursuivis par le projet. » (page 29) ;

« 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. » (page 69).

Compte tenu de la volonté exprimée par le propriétaire de conserver cette parcelle en état naturel, la commune d'Allaire décide de maintenir la parcelle ZP n° 251 dans le périmètre de la DUP.

La « mise en valeur » de cette parcelle, mentionnée dans le dossier mis à l'enquête et accueillant la haie n° 1 mentionnée dans l'étude d'impact actualisée en page 18 (point 4.2.), s'entend comme le maintien et la valorisation écologique de cet espace naturel de proximité, et non sa transformation ou son urbanisation.

La commune confirme qu'il s'agit :

- du maintien en espace naturel de proximité (usage actuel) ;*
- d'une protection réglementaire en maintenant la parcelle en zone N du PLU ;*
- éventuellement, d'une gestion écologique laissée au propriétaire (éco-pâturage, fauche tardive, non-intervention), sans travaux publics.*

La parcelle pourrait faire l'objet d'une convention de servitude pour un passage vers un cheminement piéton envisagé conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU en vigueur, celui-ci pourra être modifié en fonction des hypothèses futures de réalisation issues du dossier de création.

L'inclusion de cette parcelle dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique est pleinement en rapport avec l'opération d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin puisqu'elle se situe dans le périmètre de la ZAC et qu'elle permet d'assurer sa mise en valeur, dans le cadre des objectifs de préservation des haies bocagères poursuivis par le projet.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles sont les raisons ayant conduit à exclure la parcelle ZP n° 250 du périmètre, contrairement à la ZP n° 251 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La parcelle ZP n° 250 n'est pas incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté créée le 26 septembre 2008, à la différence de la parcelle ZP n° 251 au sud de celle-ci.

La commune confirme l'exclusion de la parcelle ZP n° 250 du périmètre de la DUP.

Nota : une figure situant la parcelle complète la réponse (voir mémoire en réponse en annexe 4).

Question du commissaire enquêteur :

Enfin, en synthèse, pourriez-vous joindre à votre mémoire en réponse un plan périmétral actualisé de la ZAC et de la DUP, ainsi que la composition cadastrale de ce périmètre, sur la base du cadastre actuel et non de celui de 2008, antérieur à la réalisation des tranches 1, 2 et 3 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Conformément à la demande du commissaire enquêteur, la commune joint au présent mémoire : Annexe 5 : Plan périmétral de la ZAC.

Appréciation du commissaire enquêteur :

S'agissant des cheminements doux, le commissaire enquêteur relève une divergence entre le schéma présenté dans le mémoire en réponse et celui de l'étude d'impact actualisée (illustration n° 60). Si le cheminement entre le Chemin du Clos et la ZAC y figure bien dans les deux cas, en revanche, celui qui relie la ZAC vers un cheminement piéton envisagé conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU en empruntant la parcelle ZP n° 251 n'apparaît que sur l'un des deux documents. Par ailleurs, le cheminement reliant la ZAC au village de Trouesnel est absent des deux schémas.

Pour ce qui concerne les parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706, le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements apportés par la commune. Il en va de même pour la parcelle ZP n° 250.

Concernant la parcelle ZP n° 251, le commissaire enquêteur relève que la commune réitère ses explications quant à son inclusion dans le périmètre de la DUP, en invoquant sa « mise en valeur », sans

préciser davantage en quoi celle-ci consiste concrètement. Il note cependant que la commune avance un nouvel argument : l'éventuelle instauration d'une servitude sur cette parcelle pour un passage vers un cheminement piéton envisagé conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU.

En ce qui a trait à la parcelle ZP n° 212p, la notice explicative (p. 29) mentionne qu'elle a été acquise par la commune, alors qu'il apparaît qu'elle appartient en réalité à un propriétaire privé. Cette parcelle n'est par ailleurs pas abordée dans le chapitre 3.2 de la notice explicative, qui traite de la nécessité de recourir à l'expropriation.

Enfin, concernant le plan périmétral joint en annexe 5 du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur constate que la composition cadastrale n'y est pas indiquée, que le schéma repose sur le cadastre de 2008, et surtout, que le cheminement entre le Chemin du Clos et l'éco-hameau n'est pas intégré dans le périmètre de la DUP, ce qui semble en contradiction avec les précisions fournies par la commune sur ce point.

Aménagement de la ZAC et de ses abords

La contribution C01, émanant d'un résidant du chemin du jardin de la Perrière – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate – souligne l'importance de la dimension environnementale du projet, jugée insuffisamment prise en compte dans les premières tranches. Elle pointe le déséquilibre entre la rareté des arbres et la profusion des clôtures, et s'interroge sur la possibilité d'imposer des clôtures végétales dans le règlement de lotissement. Enfin, elle déplore l'absence de terrains collectifs, tels que des terrains de boules ou de jeu, qui pourraient favoriser les échanges entre habitants.

De son côté, la contribution C02, émanant d'habitants résidant chemin du Clos – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate – relève que plusieurs habitations à l'entrée de cette voie ont pu être raccordées au réseau d'assainissement collectif lors des travaux de la tranche 3 de la ZAC. Elle exprime le souhait que soit étudié le raccordement des huit dernières maisons de l'impasse à ce même réseau. Elle propose également la création d'un réseau d'eaux pluviales chemin du Clos, afin de le connecter à celui du futur lotissement. Par ailleurs, elle signale l'insuffisance de l'éclairage public dans cette rue, où un seul point lumineux est actuellement en service, et suggère l'ajout d'un ou deux points supplémentaires pour améliorer la sécurité nocturne. Enfin, elle demande une réfection complète de la chaussée, aujourd'hui très dégradée, une fois les travaux terminés, rappelant que son entretien a été assuré jusqu'à présent par les riverains.

Enfin, les contributions C04 et C05 attirent l'attention sur une sous-estimation éventuelle de l'emprise de la zone humide située à l'ouest du projet. Elles précisent en particulier que la parcelle ZP n° 383, prévue pour accueillir un éco-hameau et traversée par un fossé d'écoulement des eaux du Quip, présente un degré d'humidité marqué : entre mi-octobre et début mai, elle devient marécageuse, et sa partie basse subit des inondations récurrentes en hiver. Selon ces contributions, cette situation interroge sur la faisabilité des constructions et sur l'impact d'un aménagement dans ce secteur.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune d'Allaire concernant les observations et propositions de la contribution C01 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La contribution C01, émanant d'un riverain du chemin du jardin de la Perrière, souligne l'importance de la dimension environnementale du projet, jugée insuffisamment prise en compte dans les premières tranches. Elle pointe le déséquilibre entre la rareté des arbres et la profusion des clôtures, et s'interroge sur la possibilité d'imposer des clôtures végétales dans le règlement de lotissement. Elle déplore enfin l'absence de terrains collectifs.

Sur les clôtures

Pour la tranche 3, la commune a imposé des modèles spécifiques de clôtures avec piquets bois, avec des plantations réalisées directement par la commune et des clôtures implantées en retrait de la limite séparative, assorties d'une obligation d'entretien à la charge des acquéreurs.

Pour les futures tranches, les cahiers des charges de cession de terrain intégreront des prescriptions similaires, portant notamment sur :

- l'obligation de recourir à des clôtures de type piquets bois ou à des matériaux d'aspect naturel compatibles avec le caractère bocagère du secteur ;
- l'implantation des clôtures en retrait, pour permettre le développement des haies végétales ;
- une obligation d'entretien de la végétation par les acquéreurs, afin de garantir la cohérence paysagère de l'ensemble du quartier sur la durée.

Le règlement du PLU d'Allaire prévoit par ailleurs que les clôtures en plaques de béton préfabriqué excédant 0,50 m de hauteur sont interdites, et que les aspects et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes.

Sur les équipements de convivialité

La commune confirme que le projet intégrera des espaces dédiés à la rencontre et à la vie de quartier :

- Un terrain de boules prévu à proximité de la tranche 1 / secteur des logements seniors ;
- Un espace non bâti destiné à accueillir des aménagements de proximité (aire de jeux pour enfants, espaces de détente) ;
- La trame d'espaces verts et de cheminements internes permettant des usages quotidiens.
- Une coulée verte en partie centrale des tranches 4 et 5 permettant de créer un véritable espace naturel de respiration en centre-bourg. Cet îlot pourra jouer un rôle de fraîcheur pour les habitants (plantation d'arbres et mise en œuvre de mobiliers urbains) et ainsi lutter contre les îlots de chaleur urbain. Cet espace aura également vocation à recueillir les eaux pluviales du secteur ce qui permettra d'améliorer la situation concernant les effets liés aux phénomènes météorologique (épisodes pluvieux).
- La zone humide sera également valorisée. A titre d'exemples, il est possible d'y réaliser de l'écopâturage, des jardins partagés, ou tout autre usage qui serait compatible avec la présence de cette zone humide et qui permettrait de développer la convivialité pour les habitants de la ZAC et des quartiers périphériques.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune d'Allaire concernant les observations et propositions de la contribution C02 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La contribution C02, émanant d'habitants du chemin du Clos, formule quatre demandes : raccordement au réseau d'assainissement collectif, création d'un réseau d'eaux pluviales, amélioration de l'éclairage public, et réfection de la chaussée.

Sur le réseau d'eaux pluviales chemin du Clos

La commune confirme que ce dispositif n'est pas prévu et n'est pas retenu, pour les raisons suivantes :

- Absence de nécessité technique identifiée : le chemin du Clos conserve son fonctionnement hydraulique actuel.
- Principe de ne pas augmenter artificiellement les débits vers la ZAC : créer un réseau de collecte depuis le chemin du Clos reviendrait à concentrer les volumes dirigés vers les ouvrages de la ZAC, alors que le projet vise au contraire à limiter les transferts et à gérer les eaux au plus près de leur point de chute.
- Gestion des eaux pluviales de la ZAC par des dispositifs dédiés (noues, infiltration à la parcelle, ouvrages de rétention/infiltration internes), dimensionnés pour les besoins du quartier et sans dépendre d'apports extérieurs.

Il pourrait toutefois être examiné un raccordement vers le cours d'eau situé en contrebas lors de la réalisation de l'opération.

S'agissant du raccordement au réseau d'assainissement collectif, de l'éclairage public et de la réfection de la chaussée, ces demandes, qui relèvent de la gestion de la voirie communale, feront l'objet d'un examen dans le cadre de la programmation des travaux de la commune, indépendamment du projet de ZAC.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune d'Allaire sur la faisabilité des constructions et l'impact de l'aménagement du éco-hameau sur la parcelle ZP n° 383 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Les contributions C04 et C05 attirent l'attention sur le caractère humide et régulièrement inondé de la parcelle ZP n° 383 (notamment entre mi-octobre et début mai) et sur les risques associés aux constructions envisagées.

La délimitation des zones humides sur l'emprise du projet a été réalisée sur la base de la méthode prévue par 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 et fait l'objet du point 4.6. de l'étude d'impact actualisée.

La commune prend acte de ces observations et précise que la zone humide identifiée sur le site est intégralement exclue de l'urbanisation. Le cadre naturel (haies bocagères, cours d'eau dans la partie basse...) est particulièrement intéressant pour accueillir un éco-hameau.

Les modalités précises des constructions envisagées sur la parcelle ZP n° 383, notamment l'éco-hameau, feront l'objet d'une étude technique approfondie (contraintes hydrauliques, zones humides, risques d'inondation) qui sera intégrée à la mise à jour du dossier de réalisation préalablement à l'engagement de la tranche concernée.

Notons tout de même que les voiries ont été positionnées assez loin de la zone humide afin d'éviter tout assèchement en phase travaux. Par ailleurs, les constructions envisagées sont également éloignées de la zone humide ce qui permettra de contribuer à l'alimentation et au maintien de cette zone humide dans le temps en cohérence avec les objectifs du SAGE.

Nota : deux figures illustrant les positionnements respectifs de la zone humide et des constructions du éco-hameau complètent la réponse (voir mémoire en réponse en annexe 4).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements détaillés apportés par la commune.

Préservation de la biodiversité

Dans son avis, la CLE du SAGE Vilaine relève que l'étude d'impact mentionne la présence d'espèces invasives – laurier cerise, laurier sauce, vergerette du Canada, érable sycomore et bident feuillu – et préconise leur suppression par abattage et export, tout en soulignant que le dossier ne garantit pas explicitement la réalisation effective de cette mesure. Elle recommande que le porteur de projet prévoie explicitement l'arrachage des espèces invasives.

Par ailleurs, les contributions C04 et C05 mettent en avant la richesse écologique de la parcelle ZP n° 383, destinée à accueillir un éco-hameau. Cette zone, où de nombreuses espèces ont été observées, abrite en effet une grande diversité faunistique et floristique. La contribution C04 propose, à cet égard, de transformer cette parcelle en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés, afin d'en faire un lieu de fraîcheur et de détente. La contribution C05, quant à elle, signale des lacunes dans l'inventaire des arbres remarquables (chênes, châtaigniers, sureaux) et mentionne la présence d'un verger (pommiers, pêchers) ainsi que d'un mur en pierres abritant plusieurs espèces.

Enfin, l'étude d'impact indique que le projet de la ZAC de la Bande du Moulin prévoit la préservation de la majorité des éléments remarquables constituant des supports de biodiversité, tels que les zones humides, les cours d'eau, le réseau bocager ou encore un muret en pierres. Deux exceptions sont cependant à noter : la suppression de la haie identifiée comme haie n° 4, à l'ouest du site, et l'ouverture d'une brèche dans la haie n° 6 pour aménager un accès à l'éco-hameau, même si des mesures correctives sont prévues, comme la plantation de 50 arbres ou la création de gîtes pour la faune.

Question du commissaire enquêteur :

La recommandation de la CLE du SAGE Vilaine concernant la suppression des espèces invasives est-elle prise en compte, et si oui, selon quelles modalités ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La commune d'Allaire confirme que la recommandation formulée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) chargée du suivi de l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine concernant la suppression des espèces invasives est prise en compte. L'étude d'impact mentionne la présence des espèces invasives suivantes : Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*), Laurier sauge (*Laurus nobilis*), Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) et Bident feuillu (*Bidens frondosa*) .

L'étude d'impact prévoit l'arrachage des espèces invasives et la vérification systématique de l'absence de végétation invasive , accompagnée si nécessaire d'actions ciblées de lutte contre les espèces invasives .

Le tableau des espèces invasives élaboré dans le cadre du SAGE Vilaine sera annexé au dossier, dans le cadre du suivi de l'absence d'espèce invasive et des actions ciblées de lutte contre les espèces identifiées Annexe 6.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune d'Allaire concernant la proposition de transformer la parcelle ZP n° 383 en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La contribution C04 propose de transformer la parcelle ZP n° 383 en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés. La commune prend acte de la richesse écologique signalée par les contributeurs (Triton palmé, Grand capricorne, Titon alpestre, Salamandre tachetée, Grenouille rousse, Hérisson, Chauve-souris, etc.) et de la diversité faunistique et floristique de ce secteur, et rappelle que des diagnostics ont été réalisés en 2024 afin d'identifier les espèces présentes sur l'emprise du projet.

Ces richesses de biodiversité se situent au niveau de la haie bocagère et dans la partie basse qui est en zone humide. Elles seront préservées dans le cadre du projet.

Question du commissaire enquêteur :

Quel serait l'impact sur le projet, en termes de nombre de logements produits et d'équilibre financier de l'opération, d'une part, si la haie n° 4 était préservée, et d'autre part, si aucune construction n'était prévue sur la parcelle ZP n° 383 et la haie n° 6 conservée intégralement ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Il est rappelé que 9 haies sont incluses dans le projet, lesquelles devaient être intégralement préservées à l'exception de la haie n° 4 et d'une percée dans les haies n° 6 et 9, selon l'étude d'impact actualisée.

La conservation de la haie n° 4 implique que trois lots (lots n° 27, 43 et 44), représentant 3 logements, ne pourront être réalisés aux emplacements prévus. L'absence de production de ces logements n'a pas vocation à impacter l'équilibre financier de l'opération.

Dès lors, il est décidé de conserver intégralement la haie n° 4 en modifiant l'emplacement des trois lots concernés.

Ensuite, en l'absence de toute construction sur la parcelle ZP n° 383, l'éco-hameau, à savoir 7 lots, représentant 17 logements soit 7% de l'offre de logement de la ZAC, ne pourraient être livrés, ce qui affecterait par ailleurs l'équilibre financier de l'opération.

L'éco hameau portera sur le 2/3 de la parcelle hors zone humide et hors secteur de préservation du bocage.

Également, en l'absence de percée au sein de la haie n° 6, l'éco-hameau ne pourrait être relié à la majeure partie de la zone d'aménagement concerté, située au sud et se trouverait enclavée.

Dès lors, la commune décide de maintenir le projet d'éco-hameau au nord de l'opération, nécessitant une percée dans la haie n° 6.

La commune rappelle que plus du tiers de la parcelle ZP n° 383 ne fera l'objet d'aucune urbanisation et que 50 arbres seront plantés au sein de l'opération à titre de mesure compensatoire (MC02).

Nota 1 : deux figures illustrant la localisation des haies existantes et des plantations projetées complètent la réponse (voir mémoire en réponse en annexe 4).

Nota 2 : un paragraphe spécifique sur les engagements de la commune en matière de biodiversité complète les réponses aux questions relatives à ce thème (voir mémoire en réponse en annexe 4).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation par la commune de la prise en compte de la recommandation de la CLE du SAGE Vilaine concernant la suppression des espèces invasives.

Il relève avec intérêt la proposition de la commune de faire évoluer le projet afin de préserver la haie n° 4, qu'il estime opportune.

S'agissant de l'éco-hameau, il prend acte de la volonté réaffirmée par la commune de conserver cette composante du programme. Il comprend les arguments avancés, notamment l'équilibre financier de l'opération et le fait que le projet préserve l'essentiel de la biodiversité sur cette zone, même si une partie de la végétation sera impactée. Il relève par ailleurs que le nombre de logements prévus (17) devra être mis à jour dans le dossier, qui en mentionne actuellement 11.

Eaux usées

La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine et l'autorité environnementale soulignent que le dossier ne permet pas de vérifier si la station d'épuration, dont la capacité nominale est de 3 250 équivalents-habitants (extensible à 6 400), peut absorber les 750 équivalents-habitants supplémentaires générés par la ZAC sans altérer la qualité du milieu récepteur.

La CLE estime que, si la capacité actuelle suffit, le projet serait compatible avec le SAGE, mais que toute extension nécessaire de la station devra être achevée avant le démarrage des travaux de la ZAC. L'autorité environnementale, quant à elle, recommande de préciser la charge actuelle, la capacité restante et les modalités d'extension pour garantir que la station pourra traiter les nouveaux effluents tout en préservant la qualité des eaux.

Dans son mémoire en réponse à l'autorité environnementale, la commune d'Allaire indique que, dès sa conception, la station d'épuration a été conçue pour pouvoir être doublée et passer ainsi à une capacité de traitement de 6 400 équivalents-habitants. Le mémoire en réponse ajoute qu'en 2024, la station d'épuration présentait une charge maximale en entrée de 3 249 équivalents-habitants (Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr, données 2024), soit 51 % de sa capacité nominale, et en conclut que l'équipement en place est en mesure de recevoir les effluents de la future opération.

Or, si la source indiquée fait effectivement état d'une charge maximale en entrée de 3 249 équivalents-habitants en 2024, la capacité nominale est actuellement de 3 250 équivalents-habitants, et non de 6 400 équivalents-habitants (voir capture écran ci-dessous).

Données Clés 2024	
Station de traitement des eaux usées de ALLAIRE - LE COUTURIER	
Charge maximale en entrée	3 249 EH
Capacité nominale	3 250 EH

Figure n° 12 : Données 2024 de la station de traitement des eaux usées d'Allaire

Question du commissaire enquêteur :

Faut-il prévoir des travaux d'extension de la station d'épuration pour absorber les 750 équivalents habitants supplémentaires générés par la ZAC ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La commune d'Allaire confirme que des travaux d'extension de la station d'épuration (STEP) sont nécessaires pour absorber les 750 équivalents-habitants (EH) supplémentaires générés par les tranches 4 et 5 de la ZAC.

En l'état actuel, la STEP d'Allaire présente la situation suivante :

- Capacité nominale actuelle : 3 250 EH
- Pollution actuelle domestique traitée par la station d'épuration : 1 917 EH (source : Redon agglomération)
- Taux d'utilisation : pratiquement 59 %
- Charge maximale : 3 249 EH

La station d'épuration, dimensionnée pour 3 250 EH, est capable de traiter les effluents actuels et futurs.

D'un point de vue hydraulique, la station est en surcharge par temps de très fortes pluies, nappe haute. Le supplément sera de $826 \text{ EH} \times 150 \text{ L/EH/j} = 124 \text{ m}^3/\text{j}$, soit un volume total de $1\,071 + 124 = 1\,195 \text{ m}^3/\text{j}$ (charge maximum), supérieure à la capacité de la station ($640 \text{ m}^3/\text{j}$). Cependant, des travaux sont prévus sur le réseau de collecte pour réduire les apports en eaux parasites.

La station est donc quasi à saturation uniquement en période de fortes pluies, ces problèmes sont en cours de résolution par des contrôles chez les propriétaires afin de déconnecter leur réseau d'eaux pluviales de du réseau d'eau usée par ailleurs des travaux de remplacement de canalisation eaux usées usagers sont prévus afin de supprimer l'introduction d'eau parasite et d'être en mesure d'absorber durablement les 750 EH supplémentaires susceptibles d'être générés par la poursuite de l'aménagement de la ZAC.

Le projet d'extension, sous maîtrise d'ouvrage de Redon Agglomération, compétente en matière d'assainissement en vertu de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, vise un doublement de la capacité nominale à 6 400 EH par ajout d'un clarificateur. Un courrier de Redon Agglomération en ce sens est joint au présent mémoire. Annexe 8.

Ces travaux devront être programmés en amont de la mise en service de nouveaux logements sur la bande du moulin.

Actuellement deux entreprises ont des conventions de rejet d'eau de process dans le réseau d'assainissement. L'entreprise AQUATONALE quitte la commune au 1er juillet 2026 et l'entreprise KATELL envisage de créer sa propre station d'épuration ce qui ramènera du potentiel de traitement au niveau de la STEP d'Allaire.

Question du commissaire enquêteur :

Dans l'affirmative, quels en seraient le calendrier et les modalités, et comment ces travaux s'articuleraient-ils avec ceux de la ZAC ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La commune d'Allaire prend l'engagement formel de conditionner le démarrage effectif des nouvelles tranches de la ZAC à la disponibilité effective de la capacité de traitement correspondante (mise en service de l'extension de la STEP ou garanties opposables de réalisation). Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme liée aux tranches 4 et 5 n'engendrant de raccordement au réseau d'assainissement collectif ne sera délivrée avant que l'extension de la STEP soit réceptionnée et mise en service.

Un calendrier prévisionnel sera communiqué par Redon Agglomération à la commune concernant l'extension de la STEP (phases d'études, enquête préalable le cas échéant, marché de travaux, délai d'exécution et date de mise en service).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des clarifications de la commune et des démarches engagées vers Redon Agglomération afin d'élaborer un calendrier de mise en service de l'extension de capacité de la station d'épuration des eaux usées.

Incidences du projet sur l'environnement

La contribution C06 estime que l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement. Elle relève, d'une part, que la version jointe à l'enquête publique, correspond à une étude d'impact notablement complétée à la suite de l'avis de l'autorité environnementale (une quarantaine de pages sur 146, de nouvelles annexes), sans avoir été à nouveau soumise à cette autorité. D'autre part, l'auteur de la contribution estime que les carences identifiées par l'autorité environnementale n'ont pas été corrigées sur le fond.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune concernant les difficultés à apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement soulevées dans la contribution C06 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La contribution C06, émanant du conseil du propriétaire de la parcelle ZP n° 208 formule deux observations sur le fond du dossier d'utilité publique : d'une part, l'insuffisance alléguée de l'étude d'impact et, d'autre part, l'absence de nouvelle soumission à l'autorité environnementale après son actualisation.

S'agissant de l'absence d'obligation d'une nouvelle saisine de l'autorité environnementale :

Aucune disposition du code de l'environnement n'impose de soumettre à l'autorité environnementale les éléments complémentaires produits à la suite d'un avis qu'elle a rendu, en vue d'assurer une meilleure information du public et de l'autorité chargée de statuer sur la demande d'autorisation, en l'occurrence le préfet du Morbihan.

La commune rappelle que les compléments produits après l'avis de l'autorité environnementale ont permis d'apporter des éléments de réponse précis et documentés aux points soulevés par celle-ci, énumérés dans le mémoire en réponse réalisé le 19 mars 2026, et que ces éléments constituent la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale prévue par les articles L. 122-1 et R. 122-9 du code de l'environnement.

S'agissant du caractère suffisant de l'étude d'impact actualisée :

Le conseil du propriétaire de la parcelle ZP n° 208 soutient dans son observation que :

- L'étude d'impact actualisée n'aurait donné lieu à aucune réévaluation du niveau d'incidences du projet sur la biodiversité ;*
- L'étude d'impact n'aurait donné lieu à aucune réévaluation de l'aire d'étude contribuant à tenir compte des continuités écologiques au-delà du périmètre de la zone d'aménagement concerté ;*
- Aucun élément du dossier ne permettrait d'apprécier l'incidence du projet sur le paysage ni ne ferait état de la prise en compte des enjeux de préservation de la qualité paysagère ;*
- Aucune analyse ne serait dressée quant aux incidences du projet sur les fonctionnalités des sols ;*
- L'étude d'impact n'aurait pas été réalisée à l'échelle globale du projet.*

● Concernant la biodiversité :

Ainsi que l'indique le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, l'étude d'impact a été complétée afin de renforcer la prise en compte du projet sur la biodiversité au chapitre 4.7. et les mesures d'évitement, de réduction et de suivi ont été précisées (ME03, ME08 et MS01).

● Concernant les continuités écologiques :

L'étude d'impact a bien évalué les continuités écologiques au-delà du périmètre de la zone d'aménagement concerté (point 4.7), en indiquant notamment que le schéma régional de cohérence

écologique de Bretagne adopté le 2 novembre 2015 par le préfet de région localise l'emprise du projet dans le grand ensemble de perméabilité n° 23 « Des crêtes de Saint-Nolff à l'estuaire de la Vilaine » et que le projet est localisé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune d'Allaire par la trame verte et bleue du SCoT en vigueur, et en procédant à une évaluation à l'échelle de la commune au point 4.7.3.

● Concernant le paysage :

Les incidences du projet sur le paysage sont décrites au point 5.5 de l'étude d'impact et les mesures d'évitement et de réduction correspondantes sont prévues (MR02, renvoyant notamment aux ME03 et ME04, et MR06). Le mémoire en réponse fait état au point 2.6. des dispositions intégrées au projet et visant à réduire son impact sur le paysage.

● Concernant les sols :

Les incidences du projet sur les fonctionnalités des sols sont décrites aux points 5.7.5., 5.10.2. et 5.13. de l'étude d'impact actualisée.

Ainsi que l'indique le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale à son point 2.2.1. une mesure de réduction (MR05, renvoyant également aux mesures applicables ME02, ME03, MR01 et MR06) est prévue dans l'étude d'impact actualisée (positionnement et réduction de la largeur des voiries, poches de stationnement semi-perméables, modalités de gestion des eaux pluviales notamment).

Les mesures prévues permettent, d'une part, de limiter l'artificialisation des sols par rapport à l'emprise totale du projet de 14,3 hectares et, d'autre part, d'atténuer l'impact de l'artificialisation sur les fonctionnalités des sols.

● Concernant le périmètre du projet :

Ainsi que l'indique l'étude d'impact actualisée, celle-ci a bien été réalisée sur l'emprise globale du projet de zone d'aménagement concerté dont la déclaration d'utilité publique est sollicitée et évaluée ainsi l'ensemble des incidences du projet.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'un inventaire faune-flore complet a été réalisé sur les quatre saisons préalablement à la mise à jour de l'étude d'impact. Les résultats de cette étude ont fait l'objet d'un rapport étayé et d'une saisine auprès de la MRAE pour avis.

Extrait de l'avis de la MRAE :

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAE.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements fournis par la commune concernant les éventuelles difficultés à apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement.

Estimation sommaire des dépenses

La contribution C06 indique que, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation, le dossier soumis à enquête publique doit comporter une « appréciation sommaire des dépenses », l'objectif étant de permettre « à tous les intéressés de s'assurer que ces travaux ou ouvrages, compte tenu de leur coût réel total, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique ».

Elle précise qu'en l'espèce, si le dossier soumis à enquête publique comporte bien une appréciation sommaire de dépenses, évoquant un montant total de 4.911.817,07 € et dissocie le coût des acquisitions déjà réalisées et des acquisitions à réaliser, il se borne à faire état d'un coût global de travaux de 3.552.924,51 € HT sans faire aucune distinction entre les travaux réalisés et les travaux restant à engager.

Elle estime que cette absence de dissociation ne permet pas d'appréhender la réalité des coûts déjà engagés et des coûts restant à assumer dans le cadre de l'aménagement de la zone. En d'autres termes, que la lecture du tableau ne permet pas de comprendre le niveau d'engagement financier généré par la collectivité dans le cadre des travaux à mener ; et qu'elle ne permet pas donc d'apprécier, du point de vue financier, l'opportunité de l'expropriation.

Question du commissaire enquêteur :

Envisagez-vous d'apporter des précisions sur la répartition des coûts entre travaux réalisés et travaux restant à engager, ou considérez-vous que l'estimation actuelle est suffisante pour évaluer l'opportunité du projet ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Il est rappelé qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose de ventiler l'estimation sommaire entre travaux réalisés et travaux restant à réaliser. L'article R. 112-5 du Code de l'expropriation n'exige qu'une « estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser », sans détail interne (CAA Marseille, 25 juin 2018, n° 16MA03286 ; CE, 9 février 1979, n° 02966). L'absence de ventilation ne saurait vicier la procédure au regard de la jurisprudence Danthony (CE, Ass., 23 décembre 2011, n° 335033) dès lors que l'estimation reflète de manière sincère le coût total de l'opération (CAA Bordeaux, 3 octobre 2024, n° 22BX02339).

Il est rappelé que le dossier soumis à enquête publique fait état d'un montant total de 4 911 817,07 €, dissociant le coût des acquisitions déjà réalisées et des acquisitions à réaliser, ainsi qu'un coût global de travaux de 3 552 924,51 € HT.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements fournis par la commune concernant l'estimation des dépenses.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

La notice explicative examine la conformité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Redon Agglomération, approuvé en 2010. Or, ce schéma a depuis fait l'objet d'une révision, et une nouvelle version a été adoptée début 2026.

Question du commissaire enquêteur :

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin est-il compatible avec le SCoT de Redon Agglomération dans sa version approuvée début 2026 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La commune d'Allaire confirme que le projet de ZAC de la Bande du Moulin est pleinement compatible avec le SCoT révisé de Redon Agglomération approuvé en janvier 2026, ainsi qu'il est démontré aux sections I et II du présent mémoire.

Le SCoT révisé a été pris en compte à plusieurs niveaux :

- *Objectifs de production : le rythme de 8 à 9 logements par an (tranches 4 et 5) est cohérent avec la trajectoire de 30 à 32 logements par an assignée au territoire de proximité, complétée par les apports du renouvellement urbain (54,8 % de la production) ;*
- *Densité : les tranches 4 et 5 atteignent 26 logements par hectare (brut) et 31.9 logements par hectare (net), au-delà du plancher de 20 logements par hectare par opération et proche de la moyenne communale de 30 logements par hectare ;*
- *Renouvellement urbain : la part de 54,8 % dépasse l'objectif de 50 % ;*
- *Logements sociaux : la part de 15 % prévue dans la ZAC, couplée aux objectifs du PLH, s'inscrit dans la trajectoire vers 25 % à horizon 2050.*

Par ailleurs, la ZAC est une opération créée en 2008 et en cours de réalisation depuis 2012, dont trois tranches sont achevées. Une densité adoptée en 2026 ne saurait lui être imposée rétroactivement.

Question du commissaire enquêteur :

En particulier, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue pour les tranches 4 et 5 respecte-t-elle l'enveloppe foncière allouée par le SCoT à la commune d'Allaire pour la période 2026-2031 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue dans le cadre des tranches 4 et 5 s'inscrit dans l'enveloppe foncière allouée par le SCoT révisé à la commune d'Allaire. Le SCoT révisé fixe pour le territoire de proximité d'Allaire une enveloppe de 26 hectares à destination résidentielle en extension à l'horizon 2050 (contre 67 hectares dans l'ancien SCoT, soit une réduction des surfaces artificialisées de – 61 %). L'emprise des tranches 4 et 5, d'environ 6,6 hectares (hors coulée verte), s'inscrit dans cette enveloppe, compte tenu des surfaces déjà consommées par les tranches antérieures.

La stratégie de renouvellement urbain conduite parallèlement (199 logements en renouvellement urbain) contribue à réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles périphériques.

Enfin la renaturation de plusieurs espaces (dont des parties friches) localisées en centre-bourg permettra de respecter facilement cette enveloppe. Un travail est en cours avec le projet « Petites villes de demain » sur l'ilot de la poste, l'allée du Parc et Chanoine Dréano avec la prise en compte d'espace de renaturation dans ce projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte de la confirmation apportée par la commune que le programme de logements de la ZAC de la Bande du Moulin est conforme au SCoT révisé, approuvé au début de l'année 2026.

* * *

Le 26 juin 2026, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie au préfet du Morbihan, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Il lui adresse également par courrier une version papier du rapport des conclusions motivées, le registre d'enquête publique et le registre d'enquête parcellaire. Par ailleurs, le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 26 juin 2026

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Catherine', written over a horizontal line.

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

SOMMAIRE 2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I.	INTRODUCTION.....	3
I.1.	Objet de l'enquête.....	3
I.2.	Le projet et ses enjeux.....	4
I.3.	Déroulement de l'enquête.....	6
I.4.	Enseignements de l'enquête.....	8
II.	VOLET DUP - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS	9
II.1.	Appréciation du projet.....	9
II.2.	Identification des problématiques.....	15
II.3.	Conclusions motivées.....	16
II.4.	Avis du commissaire enquêteur.....	20
III.	VOLET PARCELLAIRE – PROCÈS-VERBAL DES OPÉRATIONS ET AVIS	23
III.1.	Plan et état parcellaire initiaux.....	23
III.2.	Déroulement et bilan de l'enquête parcellaire	24
III.3.	Avis du commissaire enquêteur.....	27

I. INTRODUCTION

I.1. Objet de l'enquête

La commune d'Allaire, porteur du projet de zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin

Allaire est une commune rurale de 3 955 habitants située en région Bretagne, à l'extrémité est du département du Morbihan, à neuf kilomètres à l'ouest de Redon. Elle se trouve au sein du triangle formé par Rennes, Nantes et Vannes, entre les rivières de la Vilaine au sud et de l'Arz au nord.

Membre de Redon Agglomération – un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 31 communes –, Allaire dispose de son propre Plan Local d'Urbanisme (PLU), révisé en 2009. Cependant, son aménagement s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Redon Agglomération, lui-même révisé début 2026. Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération, approuvé en 2024, encadre la programmation de l'offre de logements sur son territoire.

Sur le plan hydrographique, la commune relève du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.

Historique de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bande du Moulin a été initié en 2006 par la commune d'Allaire avec pour objectifs d'accroître la capacité de logements sur le territoire communal, de créer un quartier intégré au centre-ville, de garantir une mixité sociale et de respecter l'environnement et le cadre paysager.

Après une concertation préalable organisée en 2007, le conseil municipal d'Allaire a officiellement acté la création de la ZAC en 2008 et concédé son aménagement et sa réalisation à la société d'économie mixte EADM en 2009. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés en 2012.

Faute de maîtriser l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation du projet, la commune d'Allaire et son concessionnaire ont sollicité une déclaration d'utilité publique. Le préfet du Morbihan a déclaré le projet d'utilité publique en 2012. Cependant, le tribunal administratif de Rennes a annulé cette décision fin 2014, jugeant que l'estimation sommaire des dépenses avait sous-évalué le coût total des acquisitions foncières, et ainsi nui à la bonne information du public sur le coût réel de l'opération.

En dépit de cette annulation de la déclaration d'utilité publique, la réalisation du projet de ZAC, structuré en cinq tranches opérationnelles, a débuté. Les tranches 1, 2 et 3 – la partie est de la ZAC – ont été commercialisées entre 2013 et 2023, et sont désormais achevées. En 2020, la commune a décidé de mettre fin à la concession et de poursuivre le projet en régie. À ce jour, les tranches 4 et 5 – la partie ouest de la ZAC – restent à réaliser.

Procédure d'expropriation

La commune d'Allaire souhaite à présent lancer la réalisation de ces tranches 4 et 5. Elle a acquis la quasi-totalité des terrains situés dans le périmètre du projet, à l'exception de deux parcelles. L'une, classée en zone naturelle par le règlement graphique du PLU, ne peut pas être construite et la commune estime qu'il n'est pas nécessaire de l'acquérir. L'autre, en revanche, située au cœur de la ZAC, est considérée comme indispensable à la réalisation du projet.

Faute d'accord amiable avec son propriétaire, la commune d'Allaire a décidé d'engager une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir ce terrain et ainsi de permettre la poursuite des travaux.

L'expropriation 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 – une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique – et qu'il ait été procédé contradictoirement – via une enquête parcellaire – à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels.

Modalités d'enquête associées

La présente enquête comprend donc deux volets : un volet déclaration d'utilité publique (DUP) et un volet parcellaire.

Pour le volet DUP, la présente enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de définir si la ZAC de la Bande du Moulin doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et les avantages l'emportant sur les inconvénients.

Pour le volet parcellaire, la présente enquête a pour objet de déterminer avec précision les parcelles à déclarer cessibles pour le projet de ZAC de la Bande du Moulin et d'identifier avec exactitude les propriétaires et les titulaires de droits réels.

Le projet étant une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est une enquête publique de type « environnementale », réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

L'enquête parcellaire, préalable à la déclaration de cessibilité, peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant étant 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.

Décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête, le préfet du Morbihan, est compétente pour déclarer d'utilité publique le projet de la commune d'Allaire et déclarer cessibles les parcelles concernées.

À l'issue de l'enquête, le préfet du Morbihan pourra donc, le cas échéant, se prononcer par arrêté sur l'utilité publique du projet de ZAC de la Bande du Moulin. Il pourra également déclarer cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération.

I.2. Le projet et ses enjeux

Le projet

Situé au nord-ouest de la commune d'Allaire, à 400 mètres du centre-bourg, dans la continuité de la trame urbaine existante au sein d'une dent creuse, le projet de ZAC de la Bande du Moulin prévoit la construction de 239 logements et d'un cabinet médical sur une emprise foncière de 14,3 hectares.

La répartition des logements est la suivante :

- 120 logements individuels ;
- 11 logements individuels « éco-hameau » ;
- 38 logements individuels groupés intermédiaires ;
- 50 logements collectifs ;
- 20 logements sociaux.

Le programme prévoit également :

- la création de voiries, de trottoirs et de cheminements piétons ;
- l'aménagement de places de stationnement en pavés joint gazon ;
- la mise en place des réseaux nécessaires à la desserte de l'opération (télécommunications, électricité, eau potable, eaux pluviales, eaux usées) ;
- la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales (ensemble d'ouvrages de temporisation et d'infiltration des eaux pluviales, individuels et collectifs) ;
- le traitement paysager des espaces verts ;
- la conservation et le renforcement du maillage bocager ;
- la préservation des zones humides et des saulaies.

La figure ci-dessous présente le plan de composition du projet.



Figure n° 1 : Plan de composition du projet

Source : Dossier soumis à enquête

Les enjeux

S'agissant du volet déclaration d'utilité publique, l'enjeu central consiste à déterminer le caractère d'intérêt général du projet de ZAC de la Bande du Moulin, tout en établissant si ses avantages l'emportent sur ses inconvénients.

Le caractère d'intérêt général du projet réside principalement dans sa capacité à répondre aux besoins quantitatifs en logements de la population locale et d'enrichir l'offre de logements sociaux, abordables et de petite surface. Ensuite, ses avantages doivent l'emporter sur ses inconvénients, en conciliant développement de l'offre de logements, préservation de l'environnement et de la santé humaine, tout en garantissant que les expropriations prévues sont nécessaires, que les atteintes à la propriété privée sont justifiées et que le coût financier reste supportable.

Concernant plus particulièrement les atteintes à l'environnement et à la santé humaine, la commune d'Allaire a réalisé une étude d'impact qui a été soumise à l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Bretagne. Dans son avis, l'autorité environnementale a identifié, au regard de la nature du projet et de son contexte environnemental, les enjeux environnementaux suivants : maîtrise de l'artificialisation des sols (sobriété foncière et maintien de la fonctionnalité des sols), préservation de la ressource en eau impliquant une gestion adaptée des eaux usées, préservation de la trame écologique locale, maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie et prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.

Le projet doit également s'inscrire en cohérence avec les documents d'urbanisme existants tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Allaire, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ou encore le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.

Concernant le volet parcellaire, l'enjeu est de déterminer si la parcelle figurant à l'état parcellaire est bien comprise dans le périmètre du projet de ZAC de la Bande du Moulin et d'identifier avec exactitude les propriétaires et les éventuels titulaires de droits réels sur cette parcelle.

I.3. Déroulement de l'enquête

Organisation de l'enquête

Après la désignation de M. Olivier Catherine comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes, les différents acteurs de l'enquête – la préfecture du Morbihan (autorité organisatrice), la commune d'Allaire (maître d'ouvrage responsable du projet) et le commissaire enquêteur – ont établi en concertation les modalités pratiques de l'enquête, notamment à l'occasion d'une réunion organisée le mardi 14 octobre 2025.

À l'issue de cette réunion, le commissaire enquêteur a visité le site de la ZAC de la Bande du Moulin, en compagnie d'un représentant de la commune d'Allaire, permettant ainsi d'appréhender le site dans son ensemble, ainsi que ses principaux éléments caractéristiques.

Ensuite, le préfet du Morbihan a pris un arrêté en date du 7 avril 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire.

Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. Il a été publié dans deux journaux locaux diffusés dans le Morbihan, Ouest-France et Le Télégramme, le 11 avril 2026, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête. En raison d'une erreur matérielle, un rectificatif a été publié dans ces mêmes journaux le 14 avril 2026. Par ailleurs, un rappel de l'avis a également été inséré dans les deux titres durant les huit premiers jours de l'enquête, le 29 avril 2026.

L'avis d'enquête a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches, visibles et lisibles depuis la voie publique, ont été disposées à la mairie d'Allaire et à plusieurs emplacements sur les lieux du projet de ZAC de la Bande du Moulin.

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice, les services de l'État dans le Morbihan, sur le site de la commune d'Allaire ainsi que sur le registre dématérialisé, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Pour le volet parcellaire, en complément des mesures de publicité collective décrites précédemment, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie a été envoyée au propriétaire identifié sur l'état parcellaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à une date lui permettant de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour faire connaître ses observations.

Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête était organisé en trois parties distinctes, et composé des pièces suivantes :

- Textes d'organisation :
 - Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique ;
 - Avis d'enquête publique ;
- Dossier d'enquête publique :
 0. Sommaire ;
 1. Notice explicative ;
 2. Plan de situation ;
 3. Plan parcellaire ;
 4. Plan général des travaux ;
 5. Appréciation sommaire des dépenses ;
 6. Bilan de la concertation ;
 7. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

8. État parcellaire ;
 9. Étude d'impact actualisée ;
 10. Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ;
- Avis et mémoire en réponse :
- Avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine ;
 - Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne ;
 - Mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne ;
 - Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bretagne ;
 - Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Bretagne.

En complément du dossier soumis à enquête, un registre d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public à la mairie d'Allaire pour le volet DUP, ainsi qu'un registre d'enquête parcellaire pour le volet parcellaire.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier en version numérique – sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan, sur le site de la commune d'Allaire, sur le registre dématérialisé ou sur un poste informatique dédié en mairie d'Allaire – et en version papier – à la préfecture du Morbihan et à la mairie d'Allaire.

Période de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique a eu lieu du lundi 27 avril 2026 à 09h00 au vendredi 29 mai 2026 à 17h00, soit une période de 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie d'Allaire, aux jours et heures prévus dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, à savoir :

- lundi 27 avril 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- samedi 9 mai 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- vendredi 29 mai 2026 de 14h00 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions sur le registre d'enquête publique, tandis que les propriétaires concernés par les limites des biens à exproprier pouvaient le faire sur le registre d'enquête parcellaire. Ces registres étaient tenus à disposition du public en mairie d'Allaire. Par ailleurs, il était également possible de contribuer par courriel, via le registre dématérialisé en ligne, par courrier postal ou directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Le maire d'Allaire a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête parcellaire. Le registre d'enquête dématérialisé a également été clos automatiquement à l'heure de fin de l'enquête.

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse puis l'a remis en mains propres aux représentants de la commune d'Allaire le jeudi 4 juin 2026, dans un délai de 8 jours après la clôture des registres d'enquête. Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

La commune d'Allaire a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le jeudi 18 juin 2026, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

I.4. Enseignements de l'enquête

Participation du public

L'enquête n'a suscité qu'une mobilisation limitée du public.

Concernant le volet DUP, cinq contributions ont été recueillies, émanant de particuliers riverains résidant à proximité immédiate de la ZAC de la Bande du Moulin, ainsi que du conseil du propriétaire figurant sur l'état parcellaire, dont la contribution abordait également le volet parcellaire. Aucune association, aucun collectif ne s'est exprimé sur ce volet de l'enquête.

S'agissant du volet parcellaire, le seul propriétaire figurant sur l'état parcellaire a déposé une contribution sur le registre d'enquête parcellaire papier et a réitéré sa contribution par courriel. Son conseil, déjà mentionné pour le volet DUP, a également déposé une contribution, couvrant ainsi les deux aspects de l'enquête.

Le site dédié à l'enquête a enregistré une fréquentation notable (1 389 visiteurs), eu égard à la taille de la population d'Allaire. Cela suggère un intérêt certain pour le projet, qui ne s'est cependant pas concrétisé par une participation très active, que ce soit lors des permanences ou via des contributions écrites.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin, lancé en 2008 et déjà en partie réalisé (tranches 1, 2 et 3), est probablement désormais bien connu des habitants, ce qui pourrait expliquer en partie cette faible mobilisation. Bien que la publicité autour de l'enquête ait été correctement assurée, elle n'a pas suffi à générer un engagement plus marqué, malgré une bonne diffusion de l'information, comme en témoigne la fréquentation du site.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les quelques participants aux permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie d'Allaire étaient parfaitement adaptées.

Apports de l'expression du public

Dans le cadre du volet DUP, les contributions recueillies ont porté principalement sur l'environnement, notamment la préservation des zones humides, de la biodiversité, du cadre de vie ainsi que sur l'aménagement des abords de la ZAC.

Dans le cadre du volet parcellaire, l'enquête a permis de recueillir les contributions du seul propriétaire figurant à l'état parcellaire ainsi que de son conseil, évoquant notamment le sujet du montant de l'indemnisation.

Apports de l'expression des personnes publiques

Les avis des personnes publiques, notamment ceux de l'autorité environnementale et de la CLE du SAGE Vilaine, ont souligné la nécessité de renforcer la capacité de la station d'épuration des eaux usées.

Apports des questions du commissaire enquêteur

Les questions du commissaire enquêteur ont permis de préciser la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme, notamment en termes de production de logements.

Apports du mémoire en réponse de la commune d'Allaire

Enfin, le mémoire en réponse de la commune a apporté des éclaircissements sur ces différents points et formulé une proposition d'évolution du projet à la marge.

* * *

II. VOLET DUP - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

II.1. Appréciation du projet

Ce paragraphe a pour objet de reprendre et synthétiser, par thème, l'ensemble des observations recueillies lors de l'enquête publique : celles émanant du public, des personnes publiques, ainsi que les analyses et questions soulevées par le commissaire enquêteur. Il intègre également un résumé des réponses apportées par la commune d'Allaire et, enfin, l'appréciation finale du commissaire enquêteur sur ces différents points. Il s'agit, en somme, d'une version condensée du paragraphe « Analyse des observations » figurant dans la 1^{ère} partie - Rapport d'enquête.

Besoin en logements

La notice explicative évalue la compatibilité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération.

Concernant les besoins en logements, il est précisé que le SCoT de Redon Agglomération, approuvé en 2010, fixait pour la commune d'Allaire un objectif de 652 logements sur la période 2010-2030. Depuis, ce schéma a été révisé, et une nouvelle version a été approuvée début 2026.

Par ailleurs, le PLH assigne à Allaire un objectif de 138 logements pour la période 2024-2030, dont 50 % en renouvellement urbain.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin prévoit, quant à lui, la construction de 239 logements, dont 164 restent à réaliser à partir de 2026 (tranches 4 et 5).

Enfin, le besoin global en logements inclut non seulement les constructions en extension urbaine, comme dans le cadre de la ZAC, mais aussi celles issues de la densification et du renouvellement urbain, des changements de destination et de la résorption de la vacance.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge l'impact du SCoT révisé en 2026 sur les objectifs de production de logements d'Allaire, la répartition des besoins entre extension, densification et renouvellement urbain, ainsi que l'articulation de la ZAC de la Bande du Moulin avec les prévisions démographiques et les documents de planification (SCoT, PLH).

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire souligne que le SCoT révisé renforce son rôle de « pôle d'équilibre » et fixe un objectif de 30 à 32 logements par an pour son territoire de proximité (720 à 768 logements d'ici 2050), avec une inflexion à la baisse par rapport à la version précédente du SCoT. La ZAC de la Bande du Moulin, unique réserve foncière urbanisable, est présentée comme le seul vecteur possible à court et moyen terme pour répondre à la demande locale, tout en respectant les contraintes de sobriété foncière et de densité (30 logements par hectare en moyenne communale). La commune admet un retard actuel sur l'objectif de 50 % de renouvellement urbain (36,5 % aujourd'hui), mais anticipe des opportunités futures pour l'atteindre. Enfin, la ZAC s'inscrit dans une trajectoire mesurée (8,6 logements par an sur 20 ans), compatible avec les besoins démographiques (+19,1 % de population d'ici 2050) et les objectifs du PLH 2024-2030.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que le dossier initial évaluait la compatibilité du programme de logements de la ZAC de la Bande du Moulin avec le SCoT approuvé en 2010. Il prend acte de la confirmation apportée par la commune que ce programme est également conforme au SCoT révisé, approuvé au début de l'année 2026, même si la densité de logements à l'hectare pourrait faire l'objet de discussions.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur note que les logements prévus en extension ne constituent pas la seule réponse à la production de logements. Les autres modes de production sont bien pris en compte, et la commune s'engage en particulier à intensifier ses efforts en matière de renouvellement urbain pour atteindre les objectifs ambitieux de 50 % fixés par le SCoT.

Enfin, en l'absence de calendrier dans le dossier initial, le nombre de logements envisagés au sein de la ZAC pourrait apparaître excessif, notamment au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). À ce titre, il serait pertinent d'intégrer les éléments de planification fournis à l'occasion du mémoire en réponse dans le dossier, après les avoir consolidés, l'échelonnement annoncé sur une durée

de 20 ans paraissant une estimation maximale.

Diversité des logements

Le programme de la ZAC de la Bande du Moulin prévoit la construction de 239 logements. Parmi ceux-ci, on compte 120 logements individuels, 11 logements individuels en éco-hameau, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupés intermédiaires ainsi que 20 logements sociaux destinés aux seniors ou aux familles. Ce programme précise par ailleurs que 15 % des logements sont des logements sociaux.

Les tranches 4 et 5, qui restent à construire, prévoient la création de 56 lots libres, 46 logements collectifs, 11 logements en éco-hameau et 46 logements intermédiaires, dont 14 logements seniors, pour un total de 164 logements (erreur dans le total indiqué).

Le PLH 2024-2030 de Redon Agglomération assigne à la commune d'Allaire un objectif de 15 % de logements sociaux, ainsi qu'un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve. Le SCoT, révisé début 2026, fixe quant à lui un objectif à terme de 25 % de logements sociaux et abordables.

Enfin, la notice explicative met en avant une réduction importante de la taille des ménages sur le territoire.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge le ratio actuel de logements sociaux à Allaire, la répartition des logements sociaux et abordables dans la ZAC de la Bande du Moulin, l'articulation du programme avec les objectifs du SCoT et du PLH, ainsi que la part des petites surfaces (T1, T2, T3) pour mieux répondre à l'évolution de la composition des ménages.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire indique un ratio actuel de 25 % de logements sociaux (480 logements sur 1 919). Dans la ZAC de la Bande du Moulin, 6 logements sociaux sont déjà réalisés, et 50 restent à produire (sur un total de 172 logements prévus). Le programme s'aligne sur les objectifs du PLH (priorité aux T2/T3) et du SCoT révisé (40 % de T2/T3 dans le social d'ici 2030), avec une diversification des typologies pour répondre aux besoins des petits ménages (personnes seules, familles monoparentales, seniors). La ZAC est présentée comme un levier essentiel pour résorber la file d'attente locative et adapter l'offre à la demande locale.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions fournies par la commune, selon lesquelles les 50 logements collectifs prévus sont des logements sociaux, portant ainsi le taux pour la ZAC dans son ensemble à 23 %. Ces éléments gagneraient à être explicitement mentionnés dans le dossier.

Par ailleurs, il relève que la définition de « logement social » gagnerait à être clarifiée afin de permettre une comparaison pertinente entre, d'une part, les objectifs du SCoT et du PLH, et, d'autre part, le taux constaté ou projeté.

Il constate également que la commune n'apporte aucune indication concernant les logements en accession abordable, alors que le SCoT fixe un objectif de 10 % à l'horizon 2030.

Enfin, la commune reconnaît un déséquilibre entre l'offre actuelle de logements et les besoins en termes de typologies, et exprime sa volonté de développer le nombre de logements de petites surfaces. Le commissaire enquêteur estime qu'il serait judicieux d'envisager l'intégration, dans le dossier, d'objectifs précis concernant la production de ce type de logements.

Évolution de la ZAC de la Bande du Moulin

Le dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin a été approuvé en 2008. La définition du projet a ensuite été précisée lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en 2012. Enfin, en 2024, la commune d'Allaire a apporté au dossier de réalisation des modifications jugées non substantielles, n'en altérant ni le périmètre ni les objectifs fondamentaux.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge les modalités et le calendrier de mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire précise que le dossier de réalisation, approuvé en

2012, sera mis à jour avant le démarrage de la tranche 4. Cette mise à jour intégrera les évolutions programmatiques, la préservation de la haie n° 4 et l'articulation avec le doublement de la capacité de la station d'épuration (6 400 équivalents-habitants). Le calendrier exact sera fixé par délibération du Conseil municipal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions relatives aux modalités et au calendrier de mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin apportées par la commune d'Allaire.

Périmètre de la ZAC et de la DUP

Concernant le périmètre de la ZAC et de la DUP, plusieurs points appellent des clarifications.

Dans la contribution C05, un couple de riverains rappelle avoir exprimé à plusieurs reprises leur opposition à l'inclusion, dans le périmètre de la ZAC, du chemin piéton et cyclable situé entre les parcelles ZP n° 364 et ZP n° 448, entre le chemin du Clos et la ZAC. Ils soulignent que les documents du projet présentent des incohérences, ce chemin y figurant tantôt comme inclus, tantôt comme exclu.

Par ailleurs, le périmètre semble intégrer un chemin reliant la ZAC au village de Trouesnel. Or, le réseau de cheminements doux de l'étude d'impact actualisée n'en fait pas état.

La notice explicative mentionne également une parcelle ZP n° 212p, dont la trace ne semble pas exister dans le cadastre en ligne.

S'agissant des parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706, les documents disponibles ne permettent pas de déterminer avec certitude si elles sont ou non incluses dans le périmètre de la ZAC et de la DUP.

Enfin, la commune d'Allaire indique dans la notice explicative que la parcelle ZP n° 251, classée en zone naturelle au PLU – où les constructions sont par principe interdites –, ne sera pas acquise pour la ZAC de la Bande du Moulin. Son inclusion dans le périmètre est justifiée par sa mise en valeur, qui contribuerait à atteindre les objectifs de préservation des haies bocagères du projet. En revanche, la parcelle ZP n° 250, voisine et présentant des caractéristiques similaires (non construite, en zone N), en a été exclue.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge l'inclusion des chemins entre, la ZAC et le Chemin du Clos d'une part, la ZAC et le village de Trouesnel d'autre part, dans le périmètre de la ZAC et de la DUP, leur vocation, ainsi que la localisation et la propriété des parcelles ZP n° 212p, ZP n° 48, ZP n° 63 et ZP n° 706. Il demande également des précisions sur la « mise en valeur » de la parcelle ZP n° 251, les raisons de l'exclusion de la parcelle ZP n° 250, et sollicite un plan périmétral actualisé de la ZAC et de la DUP.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire confirme que les chemins entre, la ZAC et le chemin du Clos d'une part, la ZAC et le village de Trouesnel d'autre part, sont bien inclus dans le périmètre de la ZAC et de la DUP, avec pour vocation de préserver la cohérence du projet et de permettre la création de liaisons douces piétonnes et cyclables (notamment vers le village du Haut-Four, éventuellement via une passerelle sur pilotis). Les parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706 sont propriété communale et incluses dans le périmètre. La parcelle ZP n° 251, boisée et classée en zone naturelle (N), est maintenue dans le périmètre pour sa mise en valeur écologique sans acquisition ni urbanisation. En revanche, la parcelle ZP n° 250 est exclue du périmètre. Enfin, la commune joint un plan périmétral actualisé (Annexe 5).

Appréciation du commissaire enquêteur :

S'agissant des cheminements doux, le commissaire enquêteur relève une divergence entre le schéma présenté dans le mémoire en réponse et celui de l'étude d'impact actualisée (illustration n° 60). Si le cheminement entre le Chemin du Clos et la ZAC y figure bien dans les deux cas, en revanche, celui qui relie la ZAC vers un cheminement piéton envisagé conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU en empruntant la parcelle ZP n° 251 n'apparaît que sur l'un des deux documents. Par ailleurs, le cheminement reliant la ZAC au village de Trouesnel est absent des deux schémas.

Pour ce qui concerne les parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706, le commissaire enquêteur

prend acte des éclaircissements apportés par la commune. Il en va de même pour la parcelle ZP n° 250.

Concernant la parcelle ZP n° 251, le commissaire enquêteur relève que la commune réitère ses explications quant à son inclusion dans le périmètre de la DUP, en invoquant sa « mise en valeur », sans préciser davantage en quoi celle-ci consiste concrètement. Il note cependant que la commune avance un nouvel argument : l'éventuelle instauration d'une servitude sur cette parcelle pour un passage vers un cheminement piéton envisagé conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU.

En ce qui a trait à la parcelle ZP n° 212p, la notice explicative (p. 29) mentionne qu'elle a été acquise par la commune, alors qu'il apparaît qu'elle appartient en réalité à un propriétaire privé. Cette parcelle n'est par ailleurs pas abordée dans le chapitre 3.2 de la notice explicative, qui traite de la nécessité de recourir à l'expropriation.

Enfin, concernant le plan périmétral joint en annexe 5 du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur constate que la composition cadastrale n'y est pas indiquée, que le schéma repose sur le cadastre de 2008, et surtout, que le cheminement entre le Chemin du Clos et l'éco-hameau n'est pas intégré dans le périmètre de la DUP, ce qui semble en contradiction avec les précisions fournies par la commune sur ce point.

Aménagement de la ZAC et de ses abords

La contribution C01, émanant d'un résidant du chemin du jardin de la Perrière – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate – souligne l'importance de la dimension environnementale du projet, jugée insuffisamment prise en compte dans les premières tranches. Elle pointe le déséquilibre entre la rareté des arbres et la profusion des clôtures, et s'interroge sur la possibilité d'imposer des clôtures végétales dans le règlement de lotissement. Enfin, elle déplore l'absence de terrains collectifs, tels que des terrains de boules ou de jeu, qui pourraient favoriser les échanges entre habitants.

De son côté, la contribution C02, émanant d'habitants résidant chemin du Clos – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate – relève que plusieurs habitations à l'entrée de cette voie ont pu être raccordées au réseau d'assainissement collectif lors des travaux de la tranche 3 de la ZAC. Elle exprime le souhait que soit étudié le raccordement des huit dernières maisons de l'impasse à ce même réseau. Elle propose également la création d'un réseau d'eaux pluviales chemin du Clos, afin de le connecter à celui du futur lotissement. Par ailleurs, elle signale l'insuffisance de l'éclairage public dans cette rue, où un seul point lumineux est actuellement en service, et suggère l'ajout d'un ou deux points supplémentaires pour améliorer la sécurité nocturne. Enfin, elle demande une réfection complète de la chaussée, aujourd'hui très dégradée, une fois les travaux terminés, rappelant que son entretien a été assuré jusqu'à présent par les riverains.

Enfin, les contributions C04 et C05 attirent l'attention sur une sous-estimation éventuelle de l'emprise de la zone humide située à l'ouest du projet. Elles précisent en particulier que la parcelle ZP n° 383, prévue pour accueillir un éco-hameau et traversée par un fossé d'écoulement des eaux du Quip, présente un degré d'humidité marqué : entre mi-octobre et début mai, elle devient marécageuse, et sa partie basse subit des inondations récurrentes en hiver. Selon ces contributions, cette situation interroge sur la faisabilité des constructions et sur l'impact d'un aménagement dans ce secteur.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la position de la commune d'Allaire sur les contributions C01, C02 et les craintes liées à l'aménagement de l'éco-hameau sur la parcelle ZP n° 383.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire précise qu'elle renforce les clôtures végétales et naturelles tout en intégrant des espaces de convivialité pour répondre à la contribution C01. Concernant la contribution C02, elle exclut un réseau d'eaux pluviales pour le chemin du Clos mais étudiera un raccordement vers un cours d'eau, tandis que les autres demandes seront traitées dans le cadre de la programmation communale. Pour l'éco-hameau sur la parcelle ZP n° 383, la zone humide est exclue de l'urbanisation, et une étude technique sera menée avant la tranche concernée, avec des constructions et voiries éloignées pour préserver cet espace naturel.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements détaillés apportés par la commune.

Préservation de la biodiversité

Dans son avis, la CLE du SAGE Vilaine relève que l'étude d'impact mentionne la présence d'espèces invasives – laurier cerise, laurier sauce, vergerette du Canada, érable sycomore et bident feuillu – et préconise leur suppression par abattage et export, tout en soulignant que le dossier ne garantit pas explicitement la réalisation effective de cette mesure. Elle recommande que le porteur de projet prévoie explicitement l'arrachage des espèces invasives.

Par ailleurs, les contributions C04 et C05 mettent en avant la richesse écologique de la parcelle ZP n° 383, destinée à accueillir un éco-hameau. Cette zone, où de nombreuses espèces ont été observées, abrite en effet une grande diversité faunistique et floristique. La contribution C04 propose, à cet égard, de transformer cette parcelle en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés, afin d'en faire un lieu de fraîcheur et de détente. La contribution C05, quant à elle, signale des lacunes dans l'inventaire des arbres remarquables (chênes, châtaigniers, sureaux) et mentionne la présence d'un verger (pommiers, pêchers) ainsi que d'un mur en pierres abritant plusieurs espèces.

Enfin, l'étude d'impact indique que le projet de la ZAC de la Bande du Moulin prévoit la préservation de la majorité des éléments remarquables constituant des supports de biodiversité, tels que les zones humides, les cours d'eau, le réseau bocager ou encore un muret en pierres. Deux exceptions sont cependant à noter : la suppression de la haie identifiée comme haie n° 4, à l'ouest du site, et l'ouverture d'une brèche dans la haie n° 6 pour aménager un accès à l'éco-hameau, même si des mesures correctives sont prévues, comme la plantation de 50 arbres ou la création de gîtes pour la faune.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la prise en compte par la commune d'Allaire de la recommandation de la CLE du SAGE Vilaine sur la suppression des espèces invasives, la proposition de transformer la parcelle ZP n° 383 en parc naturel, ainsi que l'impact sur le projet de la préservation de la haie n° 4 ou de l'absence de construction sur la parcelle ZP n° 383.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire confirme appliquer la recommandation de la CLE du SAGE Vilaine en prévoyant l'arrachage des espèces invasives identifiées. Elle reconnaît la richesse écologique de la parcelle ZP n° 383, dont les zones humides et bocagères seront préservées. La commune décide de conserver intégralement la haie n° 4, ajustant l'emplacement de trois lots, sans impact financier majeur. En revanche, elle maintient le projet d'éco-hameau sur la parcelle ZP n° 383, nécessitant des percées dans les haies n° 6 et n° 9, tout en préservant plus d'un tiers de la parcelle et en plantant 50 arbres en compensation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation par la commune de la prise en compte de la recommandation de la CLE du SAGE Vilaine concernant la suppression des espèces invasives.

Il relève avec intérêt la proposition de la commune de faire évoluer le projet afin de préserver la haie n° 4, qu'il estime opportune.

S'agissant de l'éco-hameau, il prend acte de la volonté réaffirmée par la commune de conserver cette composante du programme. Il comprend les arguments avancés, notamment l'équilibre financier de l'opération et le fait que le projet préserve l'essentiel de la biodiversité sur cette zone, même si une partie de la végétation sera impactée. Il relève par ailleurs que le nombre de logements prévus (17) devra être mis à jour dans le dossier, qui en mentionne actuellement 11.

Eaux usées

La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine et l'autorité environnementale soulignent que le dossier ne permet pas de vérifier si la station d'épuration, dont la capacité nominale est de 3 250 équivalents-habitants (extensible à 6 400), peut absorber les 750 équivalents-habitants supplémentaires générés par la ZAC sans altérer la qualité du milieu récepteur.

La CLE estime que, si la capacité actuelle suffit, le projet serait compatible avec le SAGE, mais que toute extension nécessaire de la station devra être achevée avant le démarrage des travaux de la ZAC. L'autorité environnementale, quant à elle, recommande de préciser la charge actuelle, la capacité restante et les modalités d'extension pour garantir que la station pourra traiter les nouveaux effluents tout en préservant la qualité des eaux.

Dans son mémoire en réponse à l'autorité environnementale, la commune d'Allaire indique que, dès sa conception, la station d'épuration a été conçue pour pouvoir être doublée et passer ainsi à une capacité de traitement de 6 400 équivalents-habitants. Le mémoire en réponse ajoute qu'en 2024, la station d'épuration présentait une charge maximale en entrée de 3 249 équivalents-habitants (Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr, données 2024), soit 51 % de sa capacité nominale, et en conclut que l'équipement en place est en mesure de recevoir les effluents de la future opération.

Or, si la source indiquée fait effectivement état d'une charge maximale en entrée de 3 249 équivalents-habitants en 2024, la capacité nominale est actuellement de 3 250 équivalents-habitants, et non de 6 400 équivalents-habitants.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la nécessité de prévoir des travaux d'extension de la station d'épuration pour absorber les 750 équivalents habitants supplémentaires générés par la ZAC, ainsi que le calendrier et les modalités de ces travaux.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire confirme que des travaux d'extension de la station d'épuration sont nécessaires pour absorber les 750 équivalents-habitants supplémentaires. Elle précise que la capacité actuelle de la STEP est de 3 250 équivalents-habitants, avec un taux d'utilisation de 59 %, mais que des problèmes de surcharge hydraulique en période de fortes pluies sont en cours de résolution. Le projet d'extension, sous maîtrise d'ouvrage de Redon Agglomération, vise à doubler la capacité nominale à 6 400 équivalents-habitants. La commune s'engage à conditionner le démarrage des nouvelles tranches de la ZAC à la disponibilité effective de cette capacité de traitement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des clarifications de la commune et des démarches engagées vers Redon Agglomération afin d'élaborer un calendrier de mise en service de l'extension de capacité de la station d'épuration des eaux usées.

Incidences du projet sur l'environnement

La contribution C06 estime que l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement. Elle relève, d'une part, que la version jointe à l'enquête publique, correspond à une étude d'impact notablement complétée à la suite de l'avis de l'autorité environnementale (une quarantaine de pages sur 146, de nouvelles annexes), sans avoir été à nouveau soumise à cette autorité. D'autre part, l'auteur de la contribution estime que les carences identifiées par l'autorité environnementale n'ont pas été corrigées sur le fond.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la position de la commune d'Allaire concernant les difficultés soulevées dans la contribution C06 à apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement, notamment l'insuffisance alléguée de l'étude d'impact et l'absence de nouvelle soumission à l'autorité environnementale.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire précise qu'aucune disposition légale n'impose de soumettre à nouveau l'autorité environnementale après actualisation de l'étude d'impact. Elle affirme que les compléments apportés répondent aux points soulevés par l'autorité environnementale et constituent sa réponse écrite officielle. Concernant les critiques sur l'étude d'impact, la commune souligne que celle-ci a été renforcée sur la biodiversité, les continuités écologiques, le paysage, les sols et le périmètre global du projet, avec des mesures d'évitement, de réduction et de suivi détaillées. Un inventaire faune-flore complet a également été réalisé, et l'avis de la MRAE, a été intégré au dossier.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements fournis par la commune concernant les éventuelles difficultés à apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement.

Estimation sommaire des dépenses

La contribution C06 indique que, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation, le dossier soumis à enquête publique doit comporter une « appréciation sommaire des dépenses », l'objectif étant de permettre « à tous les intéressés de s'assurer que ces travaux ou ouvrages, compte tenu de leur

coût réel total, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique ».

Elle précise qu'en l'espèce, si le dossier soumis à enquête publique comporte bien une appréciation sommaire de dépenses, évoquant un montant total de 4.911.817,07 € et dissocie le coût des acquisitions déjà réalisées et des acquisitions à réaliser, il se borne à faire état d'un coût global de travaux de 3.552.924,51 € HT sans faire aucune distinction entre les travaux réalisés et les travaux restant à engager.

Elle estime que cette absence de dissociation ne permet pas d'appréhender la réalité des coûts déjà engagés et des coûts restant à assumer dans le cadre de l'aménagement de la zone. En d'autres termes, que la lecture du tableau ne permet pas de comprendre le niveau d'engagement financier généré par la collectivité dans le cadre des travaux à mener ; et qu'elle ne permet pas donc d'apprécier, du point de vue financier, l'opportunité de l'expropriation.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande si la commune d'Allaire envisage de préciser la répartition des coûts entre travaux réalisés ou si elle considère que l'estimation actuelle est suffisante pour évaluer l'opportunité du projet.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire rappelle qu'aucune obligation légale n'impose de ventiler cette estimation sommaire, et que la jurisprudence confirme la validité de l'estimation globale, dès lors qu'elle reflète sincèrement le coût total de l'opération. Elle précise que le dossier soumis à enquête publique détaille déjà un montant total de 4 911 817,07 €, dissociant le coût des acquisitions déjà réalisées et des acquisitions à réaliser, ainsi qu'un coût global de travaux de 3 552 924,51 € HT.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements fournis par la commune concernant l'estimation des dépenses.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

La notice explicative examine la conformité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Redon Agglomération, approuvé en 2010. Or, ce schéma a depuis fait l'objet d'une révision, et une nouvelle version a été adoptée début 2026.

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la compatibilité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le SCoT de Redon Agglomération dans sa version approuvée début 2026, et notamment le respect de l'enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2026-2031.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'Allaire confirme la compatibilité du projet avec le SCoT approuvé début 2026, tant en termes de d'objectifs de production de logements, de densité de logements, de taux de logements en renouvellement urbain que de part de logements sociaux. Elle précise que l'enveloppe foncière allouée est respectée, notamment du fait de la stratégie de renouvellement urbain et de projets de renaturation localisés dans le centre-bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte de la confirmation apportée par la commune que le programme de logements de la ZAC de la Bande du Moulin est conforme au SCoT révisé, approuvé au début de l'année 2026.

II.2. Identification des problématiques

À la lumière des éléments d'appréciation du projet de ZAC de la Bande du Moulin, ainsi que du type d'enquête publique et de ses spécificités, les problématiques sont présentées sous forme de questions auxquelles les conclusions motivées du commissaire enquêteur s'efforceront de répondre afin de former un avis global sur le projet :

- l'enquête s'est-elle déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer le public et lui permettre de s'exprimer ont-elles été mises en œuvre ?
- le projet présente-t-il un caractère d'intérêt général ?
- les expropriations prévues sont-elles nécessaires et proportionnées au regard des objectifs du

projet ?

- quelle est l'incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine ?
- quel est l'impact socio-économique du projet ?
- le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme opposables ?

II.3. Conclusions motivées

L'enquête s'est-elle déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer le public et lui permettre de s'exprimer ont-elles été mises en œuvre ?

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC de la Bande du Moulin est une enquête de type « environnementale » réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

L'organisation et le déroulement de cette enquête publique ont été conformes aux exigences réglementaires, qu'elles relèvent du Code de l'environnement, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'arrêté du préfet du Morbihan prescrivant son ouverture.

L'autorité environnementale a relevé des insuffisances dans l'information du public, notamment du fait d'un défaut d'articulation de l'étude d'impact actualisée avec les études d'impact précédentes, d'illustrations insuffisantes en nombre et en qualité, et surtout en raison des lacunes du résumé non technique, tant sur le fond que sur la forme.

Cependant, l'étude d'impact a été profondément révisée pour intégrer ses remarques. À mon sens, le dossier final soumis à l'enquête était clair, accessible et offrait au public toutes les informations nécessaires pour se forger une opinion éclairée sur le projet.

Les obligations légales de publicité – par voie de presse, par voie d'affiches et par voie de publication en ligne – ont été respectées. Aucune mesure complémentaire n'a été prise pour amplifier la diffusion, sans pour autant expliquer la faible participation, que ce soit aux permanences ou dans les contributions. En effet, le registre dématérialisé a connu une fréquentation significative pour une commune de la taille d'Allaire, montrant que la publicité légale, et notamment l'affichage, a rempli son rôle d'information.

Les mesures prises pour encourager la participation, comme l'organisation de trois permanences ou la mise en place d'un registre dématérialisé, ont offert au public toutes les possibilités de s'exprimer. De plus, la participation limitée a permis des échanges de qualité entre le commissaire enquêteur et les quelques participants aux permanences. Quant aux conditions matérielles d'accueil du public à la mairie d'Allaire, elles étaient parfaitement adaptées.

Enfin, la commune d'Allaire a veillé à traiter dans son mémoire en réponse les observations du public, des personnes publiques et du commissaire enquêteur, témoignant d'une volonté de transparence et d'information.

Conclusion : je considère que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la procédure et que toutes les mesures nécessaires pour informer le public et lui permettre de s'exprimer ont été mises en œuvre.

Le projet présente-t-il un caractère d'intérêt général ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Redon Agglomération, révisé en début d'année 2026, identifie Allaire comme l'un des quatre pôles d'équilibre de l'agglomération, au sein de son armature territoriale. Associée aux bourgs ruraux de Béganne, Saint-Gorgon et Saint-Jacut-les-Pins, la commune forme un « territoire de proximité ».

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, une trajectoire démographique a été définie pour l'agglomération, permettant de déduire les besoins en logements. Les orientations politiques ont alors privilégié le développement de la centralité de Redon, mais aussi celui des pôles d'équilibre, en particulier Allaire et Pipriac.

Pour Allaire, la croissance démographique est ainsi estimée à 0,6 % par an, ce qui implique, pour l'ensemble du « territoire de proximité » – incluant Allaire et les trois bourgs associés – un besoin de 30 à 32 logements par an, dont 50 % en renouvellement urbain.

Par ailleurs, le diagnostic territorial révèle un déséquilibre structurel : d'un côté, la taille des ménages diminue régulièrement, sous l'effet du vieillissement et de la décohabitation ; de l'autre, le parc immobilier reste majoritairement composé de grandes maisons individuelles. Ce constat révèle un autre enjeu majeur : non seulement accroître l'offre de logements mais aussi diversifier les typologies de logements – petits et moyens logements, logements sociaux et abordables – pour mieux répondre aux besoins de la population et à la diversité des parcours résidentiels.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin, qui prévoit la construction de 239 logements – dont 172 restent à réaliser au titre des tranches 4 et 5 –, s'inscrit dans une démarche de réponse aux besoins locaux quantitatifs et qualitatifs en logements identifiés par le SCoT et présente en conséquence à mon sens un caractère évident d'intérêt général.

Ce caractère d'intérêt général sera d'autant plus affirmé que le dossier démontrera la progressivité du projet, afin de garantir que la production de logements en extension urbaine reste proportionnée aux besoins, sans excès, et sans contredire les objectifs de renouvellement urbain ou de résorption de la vacance. De même, ce caractère d'intérêt général sera d'autant plus affirmé que le programme de logements sera explicite en termes d'objectifs d'une part de production de logements locatifs sociaux et le cas échéant de logements en accession abordable, et d'autre part de production de logements de petite et moyenne surface. Une recommandation sera formulée en ce sens.

Conclusion : je considère que le projet présente un caractère d'intérêt général.

Les expropriations prévues sont-elles nécessaires et proportionnées au regard des objectifs du projet ?

Dans la notice explicative du dossier soumis à enquête, la commune d'Allaire a étudié les emprises foncières alternatives afin d'évaluer leur capacité à répondre aux objectifs du projet : accroître la capacité de logements sur le territoire communal, créer un quartier intégré au centre-ville, garantir une mixité sociale et respecter l'environnement ainsi que le cadre paysager.

Les terrains classés en zone d'urbanisation future (1AU) et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le plan local d'urbanisme – tels que Les Perrières (OAP n° 1), La Bande Neuve (OAP n° 5), Montgué (OAP n° 8), La Ville Garel (OAP n° 10) ou encore La Bande de l'Alouette (OAP n° 11) – ont été analysés. Cependant, ces sites sont soit déjà urbanisés, soit en cours d'urbanisation, soit caractérisés par une forte sensibilité environnementale, notamment en raison de la présence de zones humides ou d'espèces protégées. Face à ces contraintes, la commune d'Allaire a retenu le site de la Bande du Moulin pour son projet, ce site s'imposant comme la seule option viable.

Je souscris à cette conclusion. En effet, il s'agit du seul terrain classé en zone 1AU offrant la surface nécessaire pour accueillir le nombre de logements prévus et son emplacement apparaît particulièrement opportun au regard de la cartographie de la commune. Situé à seulement 400 m du centre-bourg, ce site est constitué de parcelles agricoles enclavées au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Il permet d'intégrer la future ZAC dans la continuité du bâti existant, en comblant une dent creuse et en luttant ainsi contre le mitage urbain. Enfin, la proximité immédiate des réseaux, notamment celui de l'assainissement, ainsi que des axes routiers et des liaisons douces, constituent des atouts majeurs : ils permettent non seulement de réduire les coûts du projet, mais aussi de renforcer la centralité du bourg et ainsi de répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Faute d'alternative permettant d'atteindre les objectifs, notamment au regard du patrimoine foncier communal, le choix du site apparaît ainsi parfaitement justifié.

À ce stade, la commune a déjà acquis l'essentiel des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bande du Moulin, à l'exception des parcelles ZP n° 208, ZP n° 251 et, comme l'enquête l'a mis en évidence, de la parcelle ZP n° 212p.

Je considère que la parcelle ZP n° 208 est indispensable à la réalisation du projet et que son expropriation est parfaitement justifiée, du fait de sa surface de 2 hectares et de sa position au sein de la ZAC. Cette parcelle de terrain agricole n'est pas réellement cultivée (fauchage une fois par an), sa perte ne met pas en péril une exploitation agricole existante, et son expropriation apparaît ainsi proportionnée aux objectifs du projet.

S'agissant de la parcelle ZP n° 251, pour justifier son inclusion dans le périmètre de la déclaration

d'utilité publique, la commune met en avant dans le dossier que sa mise en valeur permettra de concourir à l'atteinte des objectifs de préservation des haies bocagères, et dans son mémoire en réponse que l'instauration d'une servitude est envisagée sur cette parcelle pour un passage vers un cheminement piéton à réaliser conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU. Cette parcelle boisée est située en zone naturelle et son expropriation ne porterait pas une atteinte exorbitante au droit de propriété.

Concernant la parcelle ZP n° 212p, sa destination de cheminement doux n'apparaît pas explicitement dans le dossier mais la commune indique dans son mémoire en réponse que cette destination demeure une option. Son expropriation aurait pour effet de découper en deux parties distinctes la parcelle ZP n° 212 – terrain d'un hectare situé en zone urbanisée abritant une ferme – même si la bande 212p est de faible surface, est située dans un petit champ et que son expropriation ne porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété au regard de la configuration d'ensemble du terrain.

Je considère que les parcelles ZP n° 251 et ZP n° 212p sont utiles au projet, que leur expropriation est proportionnée aux objectifs du projet, et que cette proportionnalité se trouverait renforcée si leur vocation d'accueil de cheminement doux était réaffirmée dans le dossier, même à titre d'option à confirmer après étude. Une recommandation sera formulée en ce sens.

Conclusion : je considère que l'expropriation de la parcelle ZP n° 208 est à la fois indispensable et proportionnée aux objectifs du projet. Quant aux parcelles ZP n° 251 et ZP n° 212p, leur expropriation me semble utile et proportionnée aux mêmes objectifs. Cette proportionnalité serait d'ailleurs renforcée si le dossier réaffirmait explicitement leur vocation à accueillir des cheminements doux, ne serait-ce qu'à titre d'option à confirmer après étude.

Quelle est l'incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine ?

Une étude d'impact a été menée par la commune d'Allaire. Selon cette étude, la ZAC de la Bande du Moulin s'inscrit dans une logique de développement urbain maîtrisé en continuité du bourg et prend en compte les principaux enjeux environnementaux, notamment ceux liés à la trame bocagère et aux milieux humides. Le projet a été ajusté afin d'éviter les secteurs les plus sensibles et d'intégrer des mesures adaptées, garantissant ainsi son équilibre général dans une démarche de développement durable. En conclusion, après application des mesures prévues, les impacts résiduels sont considérés comme « globalement maîtrisés » par la commune.

Cependant, dans son avis délibéré, l'autorité environnementale – la mission régionale d'autorité environnementale Bretagne (MRAE de Bretagne) –, estime qu'une étude d'impact plus étoffée et plus explicite était attendue. De son point de vue, la présentation du projet reste trop succincte, les choix d'aménagement insuffisamment affirmés et la qualité d'information du public perfectible. L'autorité environnementale estime que, du fait des lacunes du dossier, l'efficacité des mesures correctives destinées à limiter les incidences du projet sur l'environnement sont difficiles à apprécier. Malgré ces difficultés, l'autorité environnementale a formulé des observations de fond, saluant notamment les dispositions de gestion des eaux pluviales ou s'interrogeant sur la capacité de la station d'épuration des eaux usées.

Je prends acte de ces remarques. Néanmoins, je considère que les manquements soulevés par la MRAE ont été largement comblés grâce au mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, ainsi qu'à l'élaboration d'une nouvelle version de l'étude d'impact, intégrée au dossier soumis à enquête. Par ailleurs, il est utile de rappeler que ce projet avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la précédente procédure de déclaration d'utilité publique. À cette occasion, la MRAE avait jugé que les mesures proposées pour limiter les impacts environnementaux étaient « globalement adaptées », tout en appelant à des précisions sur certains points. Or, si le projet a évolué depuis, ses grandes orientations sont restées identiques.

Après analyse, je souscris pour ma part globalement aux conclusions de l'étude d'impact et à l'appréciation portée par la commune d'Allaire.

En effet, dans son avis, l'autorité environnementale a identifié les principaux enjeux suivants : l'artificialisation des sols, la préservation de la ressource en eau, la préservation de la trame écologique, le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie et la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.

S'agissant de l'artificialisation des sols, le projet entraîne la conversion de terres agricoles en espaces urbanisés. Bien que des mesures correctives aient été prévues pour en limiter l'impact – densité de logements proche de 30 logements par hectare, réduction des largeurs de voirie, maintien de surfaces en pleine terre, stationnements semi-perméables, etc. –, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers reste le principal inconvénient du projet.

La préservation de la ressource en eau constitue un autre défi, d'autant plus crucial que le site est situé en tête de bassin versant de l'Arz. Le projet intègre une gestion des eaux pluviales fondée sur l'infiltration à la source, la temporisation et la limitation des débits de pointe. Ces mesures visent à atténuer les effets de l'imperméabilisation des sols, à préserver le fonctionnement hydrologique local et à éviter toute aggravation des risques d'inondation en aval. Par ailleurs, la question du dimensionnement de la station d'épuration est centrale pour limiter la pression sur le milieu récepteur. Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la commune confirme la nécessité de travaux d'extension. Leur calendrier devra être cohérent avec celui de l'aménagement des logements et de l'arrivée des nouveaux habitants. Une recommandation sera formulée en ce sens.

Pour ce qui est de la préservation de la trame écologique, du maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie, le projet prévoit la conservation de la majorité des éléments remarquables de la trame verte et bleue – zones humides, cours d'eau, réseau bocager ou encore muret en pierres –, à l'exception de la suppression de la haie n° 4 et de l'ouverture de brèches dans les haies n° 6 et 9 pour aménager les accès à l'éco-hameau. Des mesures compensatoires sont prévues, comme la plantation de 50 arbres, la création d'un corridor ouest-est ou encore l'installation de gîtes pour la faune. Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la commune a même proposé une amélioration supplémentaire : modifier légèrement l'implantation des logements pour préserver la haie n° 4.

Enfin, le choix du site, situé à 400 mètres du centre-bourg et à proximité immédiate des commerces et services, ainsi que la création d'un réseau de voies favorisant les déplacements doux, renforcent la centralité du bourg et permettent une bonne prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.

Conclusion : je considère que l'incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine, bien que non neutre, en particulier sur l'artificialisation des sols, demeure maîtrisée et acceptable.

Quel est l'impact socio-économique du projet ?

Comme évoqué dans les conclusions sur son caractère d'intérêt général, ce projet présente des retombées positives sur l'offre de logements. En prévoyant la construction de 239 logements – dont 172 restent à réaliser dans les tranches 4 et 5 –, il contribue à l'accueil de nouveaux ménages. La diversification de l'offre (logements sociaux, intermédiaires, collectifs, éco-hameau, etc.) favorise une mixité sociale et générationnelle, en répondant aux besoins variés : personnes seules, familles monoparentales, jeunes actifs ou seniors. Une réponse adaptée, alors que le parc immobilier local est aujourd'hui constitué majoritairement de grandes maisons individuelles.

Par ailleurs, la réalisation de la ZAC devrait stimuler l'activité commerciale et artisanale du centre-bourg. L'arrivée de nouveaux habitants renforcera la clientèle des commerces de proximité, des services publics et des équipements existants. Cette vitalité économique prend d'autant plus de sens que la commune, désignée comme pôle d'équilibre dans le SCoT, a vocation à jouer un rôle central dans l'attractivité du « territoire de proximité » (Allaire, Béganne, Saint-Gorgon, Saint-Jacut-les-Pins).

Enfin, le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de revitalisation du centre-bourg, en comblant une dent creuse urbaine. Cette approche limite l'étalement urbain tout en optimisant l'usage des réseaux existants (assainissement, voirie, mobilités douces), réduisant ainsi les coûts pour la collectivité. La proximité immédiate des services et des axes de circulation encourage une mobilité durable (marche, vélo).

Parmi les effets socio-économiques négatifs, le projet entraîne une réduction des surfaces agricoles, avec la consommation d'environ 6,4 hectares pour les tranches 4 et 5. Cependant, ces surfaces agricoles sont constituées de parcelles enclavées dans la trame urbaine. La parcelle ZP n° 208, appartenant à un propriétaire privé, n'est pas réellement cultivée (fauchage une fois par an), et sa perte n'affecte pas une exploitation agricole viable. Les autres terrains agricoles, propriété communale, sont actuellement loués à des exploitants locaux dans l'attente du projet, et leur perte est sans impact significatif sur leur activité économique.

Autre effet négatif, le projet génère des atteintes à la propriété privée. Comme évoqué précédemment, ces atteintes sont nécessaires et proportionnées au regard des objectifs du projet. Si les indemnités proposées peuvent faire l'objet de discussions avec les propriétaires, leur valeur doit aussi être appréciée au regard de leur statut en dehors de l'existence du projet : ces terrains, isolés et enclavés, ont une valeur économique limitée en l'absence d'intégration dans la ZAC.

Enfin, le coût global de près de 5 M€ est un autre aspect négatif du projet. Le bilan financier prévisionnel, bien qu'équilibré, intègre une participation communale (0,7 M€, dont la moitié déjà engagée). Le principal risque porte sur les recettes issues de la vente des terrains (3,9 M€, dont 2,6 M€ pour les tranches 4 et 5). Si la demande en lots libres est forte, comme le montrent les tranches 1 à 3, la commercialisation des lots destinés aux logements collectifs et intermédiaires présente un risque plus marqué, la recherche d'opérateurs pouvant s'avérer complexe. Néanmoins, ce risque reste supportable et ne menace pas l'équilibre financier de la commune (budget de 7,9 M€ en 2025, avec un résultat positif de 1,7 M€).

Au bilan, les avantages socio-économiques du projet l'emportent clairement sur les inconvénients.

Conclusion : je considère que l'impact socio-économique du projet est globalement positif.

Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme opposables ?

La commune d'Allaire justifie dans la notice explicative la compatibilité de son projet de ZAC de la Bande du Moulin avec les documents d'urbanisme en vigueur. Elle met en avant le respect des orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine en préservant les zones humides, en gérant durablement les eaux pluviales (noues, bassins de rétention...) et en maintenant les continuités écologiques.

Elle souligne également que le projet s'aligne sur le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne, qui encourage la sobriété foncière, la mixité sociale et la protection des trames verte et bleue, ainsi que sur le SCoT Redon Agglomération Bretagne Sud, qui prône le renouvellement urbain, une densification maîtrisée (12 logements par hectare minimum) et la préservation des espaces naturels.

Enfin, la commune indique que l'opération est conforme au PLH 2024-2030 de Redon Agglomération, qui vise une production de 138 logements pour Allaire (dont 28 logements sociaux, soit 20 % de l'offre neuve) et une lutte contre l'artificialisation des sols, ainsi qu'au PLU d'Allaire, qui classe le site en zone 1AU (à urbaniser à court terme) pour la majorité du périmètre, avec une partie en zone N (naturelle) aux abords du ruisseau du Quip. Le PLU prévoit une urbanisation dense et mixte dans ce secteur, avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2, qui encadre spécifiquement la Bande du Moulin, tout en intégrant les enjeux paysagers et écologiques.

Cependant, la notice explicative examine la conformité du projet avec le SCoT de 2010, alors que ce schéma a depuis été révisé, avec une nouvelle version adoptée début 2026. Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la commune a donc complété son analyse en vérifiant la compatibilité avec cette version actualisée et conclut également à sa conformité.

Je partage cette analyse. En effet, les interrogations persistantes, notamment sur la compatibilité avec le SAGE Vilaine – comme le dimensionnement de la station d'épuration pour accueillir les nouveaux habitants ou la gestion des espèces invasives – ont en effet été éclaircies dans le mémoire en réponse de la commune. Le dossier pourra être enrichi pour intégrer ces précisions, et une recommandation sera émise à cet effet.

Conclusion : je considère que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme opposables.

II.4. Avis du commissaire enquêteur

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC de la Bande du Moulin s'est déroulée conformément à la procédure, avec toutes les mesures nécessaires pour informer le public et lui permettre de s'exprimer.

Je considère que ce projet, qui prévoit la construction d'un cabinet médical et de 239 logements dont

172 restent à réaliser dans les tranches 4 et 5, répond aux besoins de la commune d'Allaire en matière de logements, tant quantitatifs que qualitatifs, tels qu'identifiés par le SCoT de Redon Agglomération, et présente donc un caractère d'intérêt général indéniable. Il serait toutefois utile d'affiner le phasage de la production des logements et de préciser davantage, dans le dossier, la diversification des types de logements proposés.

Concernant les expropriations prévues, trois parcelles de la ZAC appartiennent à des propriétaires privés. L'expropriation de la parcelle ZP n° 208 me semble indispensable et proportionnée au regard des objectifs du projet, tandis que celle des parcelles ZP n° 251 et ZP n° 212p, bien qu'utile et proportionnée, verrait sa légitimité renforcée si leur vocation d'accueil de cheminements doux était réaffirmée dans le dossier, ne serait-ce qu'à titre d'option à confirmer après étude.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les documents d'urbanisme en vigueur, tels que le SRADDET de la région Bretagne, le SCoT et le PLH de Redon Agglomération, le PLU d'Allaire, le SDAGE Loire-Bretagne ou encore le SAGE Vilaine.

Il offre des avantages majeurs, notamment en renforçant l'offre de logements tout en favorisant, par leur diversification, une mixité sociale et générationnelle, répondant ainsi à des besoins variés dans un parc immobilier local aujourd'hui dominé par les grandes maisons individuelles. La réalisation de la ZAC dynamisera par ailleurs l'activité commerciale et artisanale du centre-bourg, grâce à l'arrivée de nouveaux habitants qui élargiront la clientèle des commerces de proximité, des services publics et des équipements existants. Enfin, le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de revitalisation du centre-bourg, en comblant une dent creuse urbaine, ce qui limite l'étalement urbain, optimise l'usage des réseaux existants et encourage une mobilité durable.

Le projet présente évidemment des inconvénients. Le principal est l'incidence du projet sur l'environnement et la santé humaine, en particulier due à l'artificialisation de sols. Toutefois, je considère que, bien que non neutre, l'incidence sur l'environnement et la santé humaine demeure maîtrisée et acceptable compte-tenu des mesures correctives retenues. Par ailleurs, la consommation d'environ 6,4 hectares de surfaces agricoles pour les tranches 4 et 5 n'a pas d'impact significatif sur les exploitations concernées. Les atteintes à la propriété privée, bien que réelles, sont nécessaires, proportionnées et feront l'objet en cas d'expropriation d'une juste indemnisation. Enfin, si le projet génère des coûts et un risque financier pour la commune, celui-ci reste supportable et ne menace pas son équilibre budgétaire.

Les inconvénients, bien que réels, restent limités et en large partie compensés. Aussi, je considère que les avantages du projet l'emportent sur ses inconvénients.

Au terme d'une enquête ayant garanti une information complète du public, et au vu de la finalité d'intérêt général du projet, de l'impossibilité pour la commune d'Allaire de le réaliser sans recourir à l'expropriation, de la proportionnalité des inconvénients au regard des avantages et de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme opposables, je considère que le projet de ZAC de la Bande du Moulin peut être déclaré d'utilité publique.

J'émet néanmoins les recommandations suivantes :

- recommandation n° 1 : consolider le phasage de la construction des logements dans la ZAC et assurer sa cohérence avec le calendrier des travaux d'extension de capacité de la station d'épuration des eaux usées d'Allaire ;
- recommandation n° 2 : préciser le programme de logements, en définissant notamment le nombre de logements locatifs sociaux, de logements de petite et moyenne surface, ainsi que, le cas échéant, celui des logements en accession abordable ;
- recommandation n° 3 : ajouter la description des liaisons douces entre d'une part, la ZAC et le village de Trouesnel (parcelle ZP n° 212p), et d'autre part entre la ZAC et le cheminement piéton prévu dans le cadre de l'emplacement réservé n° 2 du PLU (parcelle ZP n° 251), même à titre d'option à confirmer après étude ;
- recommandation n° 4 : actualiser le plan périmétral de la déclaration d'utilité publique en y intégrant la liaison douce entre le Chemin du Clos et l'éco-hameau, et y associer la composition cadastrale ;
- recommandation n° 5 : intégrer au dossier final de la procédure de déclaration d'utilité publique et au dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin les précisions apportées

dans le mémoire en réponse, tant pour la description du projet (évolution du plan d'aménagement, préservation de la haie n° 4, nombre de logements de l'éco-hameau, etc.) que pour sa justification (compatibilité avec le SCoT révisé en 2026, le SAGE Vilaine, etc.).

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet de Zone d'Aménagement Concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire.

* * *

III. VOLET PARCELLAIRE – PROCÈS-VERBAL DES OPÉRATIONS ET AVIS

III.1. Plan et état parcellaire initiaux

Le présent paragraphe synthétise les informations relatives au volet parcellaire figurant dans le dossier soumis à enquête.

Plan parcellaire

L'unique parcelle objet de l'enquête parcellaire, à savoir la parcelle cadastrée ZP n° 208, est représentée en tirets rouges gras dans le plan parcellaire du dossier soumis à enquête.

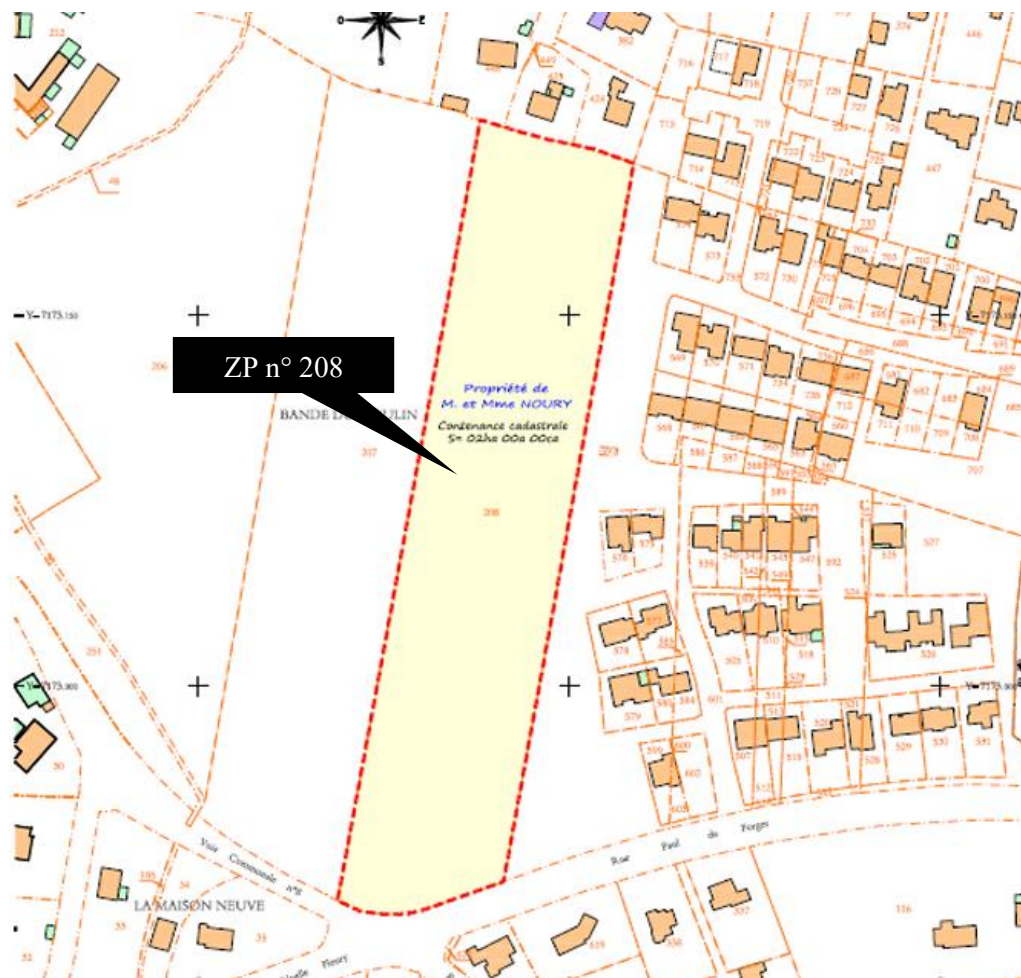


Figure n° 1 : Plan parcellaire

Source : Dossier soumis à enquête

État parcellaire

L'état parcellaire initial, avant enquête, figurant dans le dossier soumis à enquête, est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Référence cadastrale	Nature	Surface	Propriétaire
ZP n° 208	Terres	20 000 m ²	M. NOURY Raymond Alfred Marie

Tableau n° 1 : État parcellaire

Source : Dossier soumis à enquête

III.2. Déroulement et bilan de l'enquête parcellaire

Avant l'enquête

Les modalités de déroulement de l'enquête (organisation, publicité, mise à disposition du dossier, période de l'enquête, etc...) sont décrites au paragraphe *I.3 Déroulement de l'enquête*.

Concernant la publicité, en complément des mesures de publicité collective – par voie de presse, par voie d'affiches et par voie de publication en ligne –, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie a été envoyée au propriétaire de la parcelle ZP n° 208, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, expédiée le 10 avril 2026.

Cette lettre – envoyée à une date permettant au propriétaire de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour faire connaître ses observations au commissaire enquêteur – est jointe en annexe 2. L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête, le plan parcellaire, l'état parcellaire ainsi qu'un formulaire relatif à l'identité du propriétaire à renseigner ont été joints à cette lettre.

La preuve de dépôt, datée du 10 avril 2026, ainsi que l'avis de réception, daté du 14 avril 2026, figurent également en annexe 2.

Pendant l'enquête

Le seul propriétaire figurant sur l'état parcellaire s'est rendu à l'une des permanences. Il a déposé une contribution sur le registre d'enquête parcellaire papier, accompagnée d'un courrier. Il a réitéré sa contribution par courriel. Le courrier est signé du propriétaire identifié dans l'état parcellaire et de son épouse, se présentant comme les propriétaires de la parcelle ZP n° 208.

Dans cette contribution, ils indiquent rester ouverts à la cession de leur terrain. Ils dénoncent l'absence de véritable négociation amiable, soulignant qu'une offre définitive leur a été transmise en janvier 2025 sans aucune concertation préalable, alors qu'un engagement en ce sens avait été pris lors d'un rendez-vous avec le maire et ses adjoints en octobre 2021. Ils jugent par ailleurs le prix proposé déconnecté de la réalité économique, car identique à celui de 2008, sans tenir compte de l'inflation ni de l'évolution du marché local, alors que la commune a, elle, augmenté les prix de revente des lots dans la même zone. Ils relèvent enfin que la superficie exacte de leur parcelle est de 20 201 m² et non de 20 000 m², s'appuyant sur un document joint à leur contribution. En conclusion, ils réaffirment leur volonté de céder leur bien, à condition que le prix reflète la valeur réelle du marché en 2026.

Par ailleurs, le conseil du propriétaire dont la parcelle figure sur l'état parcellaire a déposé une contribution sur le registre dématérialisé. Celle-ci aborde à la fois le volet DUP et le volet parcellaire de l'enquête. Les éléments relatifs au volet DUP sont développés au paragraphe *II VOLET DUP - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS*.

S'agissant du volet parcellaire, le conseil du propriétaire regrette que la commune d'Allaire ait engagé une procédure lourde d'expropriation, alors que son client n'a jamais refusé de vendre son terrain, mais conteste simplement les conditions proposées, en particulier le prix de 121 000 €, qui, selon lui, ne reflète ni les spécificités du terrain ni l'évolution du marché foncier. Il précise également que la contenance de la parcelle est de 20 201 m², et non de 20 000 m², comme indiqué dans le dossier.

Après l'enquête

Au terme de l'enquête et avant d'en dresser le bilan, le commissaire enquêteur a transmis à la commune d'Allaire dans son procès-verbal de synthèse figurant en annexe 3 et daté du 4 juin 2026 un bilan de la participation du public, communiqué le contenu des contributions et posé des questions.

La commune d'Allaire a fourni ses éléments de réponse dans le mémoire figurant en annexe 4 le 19 juin 2026.

Les questions du commissaire enquêteur, les réponses de la commune d'Allaire ainsi que l'appréciation du commissaire enquêteur sont présentées ci-dessous.

Question du commissaire enquêteur :

Dans la notification individuelle du dépôt du dossier en mairie envoyée au propriétaire de la parcelle ZP n° 208 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un formulaire relatif à l'identité du propriétaire était joint, à renseigner et à retourner à la commune d'Allaire. Pouvez-vous confirmer

que le formulaire a été retourné renseigné et préciser s'il confirme l'identité du propriétaire ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Le formulaire d'identité joint à la notification individuelle a bien été retourné par les propriétaires de la parcelle ZP n° 208. Ce formulaire présente cependant deux imperfections formelles : le propriétaire n'a pas inscrit son nom et prénom dans la bonne rubrique (il a renseigné la case « conjoint » à la place), et il n'a pas signé le formulaire.

Ces imperfections ne remettent pas en cause la validité de l'état parcellaire, pour trois raisons concordantes :

- Sur le fond : l'acte authentique de propriété en date du 24 octobre 1981, document de premier rang dans la hiérarchie des sources de l'état parcellaire, établit de manière irréfragable la qualité du propriétaire (M. Raymond Noury). L'administration se fonde sur cet acte pour établir l'état parcellaire exact.*
- Sur la procédure : M. Noury s'est vu notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie par courrier du 10 avril 2026, a participé à l'enquête publique comme à l'enquête parcellaire et est parfaitement identifié par son titre.*
- Sur la pratique : si cela est jugé nécessaire, la commune peut solliciter un formulaire corrigé et signé de M. Noury, ou joindre la copie de l'acte authentique en mentionnant expressément que c'est sur ce fondement que l'état parcellaire a été établi.*

Question du commissaire enquêteur :

La parcelle ZP n° 208 peut être acquise soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation. Quel est l'état d'avancement des discussions amiables avec le propriétaire ?

Réponse de la commune d'Allaire :

Des démarches amiables ont été engagées par la commune : plusieurs courriers ont été adressés à M. et Mme Noury en vue d'ouvrir la négociation. Pendant l'enquête publique, la commune a relancé par courrier en demandant explicitement au propriétaire, M. Noury, de formuler un prix.

À ce jour, aucune proposition chiffrée n'a été transmise par M. Noury, ni directement, ni via son conseil. La commune réaffirme qu'elle reste ouverte à une négociation amiable : toute offre de prix sera examinée « avec bienveillance » et présentée en commission ou bureau municipal.

Question du commissaire enquêteur :

Comment la commune d'Allaire a-t-elle déterminé le montant de l'offre reçue par le propriétaire en janvier 2025, et ce montant est-il toujours valable aujourd'hui ?

Réponse de la commune d'Allaire :

L'offre amiable de janvier 2025 a été fixée à partir de deux références complémentaires, conformément au droit de l'expropriation.

Consultation obligatoire de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE). (Annexe 9) – Mise à jour

Pour une collectivité engagée dans une procédure d'expropriation, la saisine préalable de la DIE est une obligation légale avant toute offre amiable. La commune a donc sollicité la DIE, qui a estimé le bien à 5 €/m². Cette estimation, actualisée à la date de saisine, repose sur l'analyse du marché foncier local en secteur IAU et de transactions comparables récentes. Cet avis reste indicatif mais constitue un repère objectif émanant d'un service spécialisé de l'État.

Méthode par comparaison.

L'offre a été vérifiée par comparaison avec des ventes récentes de terrains situés sur la commune :

- Acquisition du foncier de La Bouletterie, en zone IAU, située à moins de 300 mètres de la Place de l'Église : 5 €/m², intervenue il y a moins de deux ans ;*
- Acquisition communale en zone UL, située à 400 mètres de la Place de l'Église : 3,20 €/m².*

Validité actuelle de l'offre.

La commune a sollicité une nouvelle évaluation de la DIE en mai 2026. Cette nouvelle évaluation maintient le même montant et produit deux effets essentiels : elle régularise la validité temporelle de l'estimation en la renouvelant à une date récente ; et elle confirme la stabilité du marché foncier local — la reconduction du même montant entre janvier 2025 et mai 2026 atteste qu'aucune évolution significative des valeurs foncières n'a affecté la parcelle sur cette période.

L'offre de 5 €/m² transmise en janvier 2025 est donc valable et maintenue au jour du présent mémoire. Le Conseil d'État a par ailleurs jugé qu'une nouvelle saisine formelle des Domaines n'est pas nécessaire (CE, 3 février 2016, n° 387140).

Il est rappelé que, devant le juge de l'expropriation, la date de référence s'agissant d'un bien soumis en périmètre de droit de préemption urbain, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme (article L. 213-4, a) alinéa 6, du code de l'urbanisme) se distingue de la date d'évaluation de la valeur, qui est celle de la décision du juge de première instance (article L. 322-2, alinéa 1er, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; Cass. civ. 3ème, 28 octobre 1980, n° 79-70.447). La double confirmation par la DIE du même montant à seize mois d'intervalle démontre la robustesse de l'offre sur l'ensemble de cette période.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune d'Allaire sur la contenance de la parcelle ZP n° 208 ?

Réponse de la commune d'Allaire :

La commune relève l'existence d'un écart de 201 m² entre la contenance cadastrale de la parcelle ZP n° 208 portant au plan cadastral — soit 20 000 m² — et la surface alléguée par M. Noury de 20 201 m².

La surface de 20 000 m² résulte tant du cadastre que des avis de la direction de l'immobilier de l'Etat et du plan parcellaire établi par le géomètre désigné.

Il est d'ailleurs précisé que cette surface correspond à celle mentionnée lors de l'enquête parcellaire réalisée du 23 mai au 23 juin 2012, sans que le propriétaire n'ait formulé d'observation sur ce point à cette date, et que l'ordonnance d'expropriation n° 12/00019 du 10 janvier 2013 mentionnait cette même surface.

En tout état de cause, cet écart, qui représente moins de 1 % de la surface totale, ne constitue pas un vice de procédure de nature à entacher d'illégalité la DUP ou l'arrêté de cessibilité.

Sur le plan réglementaire, l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation exige que l'état parcellaire comprenne la superficie des parcelles concernées telle qu'elle résulte des données cadastrales.

Sur le plan jurisprudentiel, la commune souligne plusieurs décisions concordantes :

- La Cour de cassation a jugé qu'un désaccord sur la superficie exacte des terrains expropriés ne fait pas obstacle à l'expropriation des parcelles dont l'identité n'est pas contestée (Cass. civ. 3ème, 11 juin 1965, n° 62-70.220) ;
- Une erreur de contenance de 50 m² dans le plan parcellaire n'est pas de nature à vicier la procédure d'expropriation (Cass. civ. 3ème, 3 déc. 1970, n° 69-70.279) ;
- Le Conseil d'État a confirmé qu'une erreur matérielle sur la contenance figurant dans l'état parcellaire annexé à un arrêté de cessibilité n'en entache pas l'illégalité si les indications fournies permettent aux propriétaires d'identifier la parcelle (CE, 4 mars 1994, n° 116724).

Il ressort par ailleurs sans ambiguïté du plan parcellaire et de l'état parcellaire que la déclaration de cessibilité est demandée pour l'ensemble de la parcelle ZP n° 208, de sorte que le bien en cause est clairement identifié.

En conclusion, la discordance de 201 m² entre la superficie cadastrale et la superficie réelle n'affecte pas la régularité de la procédure.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Concernant l'identité du propriétaire, le commissaire enquêteur relève que M. Noury a rempli ses obligations en fournissant les informations relatives à son identité et en indiquant d'éventuels ayants

droit, en complétant et en retournant le formulaire qui lui avait été transmis lors de la notification du dépôt du dossier en mairie par l'expropriant. Bien qu'il ait signé ce formulaire, le déclarant n'a pas rempli la rubrique « nom et prénom ». Malgré cette omission, le commissaire enquêteur estime qu'il ne subsiste pas de doute sérieux quant à l'identité du propriétaire de la parcelle ZP n° 208. En tout état de cause, l'enquête n'a pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause l'état parcellaire initial. Par ailleurs, le commissaire enquêteur note que, dans le formulaire, le propriétaire précise que la parcelle n'est pas louée et qu'il n'existe donc aucun autre ayant droit à indemniser en dehors de lui-même.

S'agissant de l'acquisition à l'amiable, le commissaire enquêteur se réjouit que cette solution soit toujours envisagée et encourage les deux parties à poursuivre les négociations par le biais de contacts directs. Une recommandation sera d'ailleurs formulée en ce sens.

En ce qui concerne la contenance de la parcelle, le commissaire enquêteur souligne que le document produit par le propriétaire, qui mentionne une superficie de 20 201 m², contient une contradiction, car il indique également une surface cadastrale de 20 000 m². Le commissaire enquêteur note que la consultation du cadastre en ligne fait état d'une contenance de 20 000 m².

Quant au montant de l'offre présentée par la commune d'Allaire en janvier 2025, le commissaire enquêteur observe que celui-ci repose sur une évaluation des Domaines, dont la validité a été confirmée en mai 2026. Cette offre inclut une majoration pour aléas divers d'un montant de 10 000 euros, soit 10 % de la valeur vénale estimée du bien, susceptible de couvrir notamment un éventuel écart d'appréciation de 1 % sur la contenance de la parcelle.

Bilan de l'enquête

En synthèse, l'enquête a permis :

- de confirmer l'identité du propriétaire de la parcelle ZP n° 208, ou à tout le moins de ne pas l'infirmier ;
- de confirmer l'adresse postale du propriétaire de la parcelle ZP n° 208 ;
- de déterminer que la parcelle ZP n° 208 n'est pas louée et qu'en conséquence il n'existe pas d'autre ayant-droit à indemnité.

III.3. Avis du commissaire enquêteur

Après avoir :

- constaté que le dossier d'enquête parcellaire est complet, qu'il comprend en particulier un plan parcellaire permettant d'identifier les terrains concernés et la liste des propriétaires ;
- vérifié que la parcelle ZP n° 208 figurant sur plan parcellaire du dossier d'enquête est bien comprise en totalité dans le périmètre du projet de ZAC de la Bande du Moulin objet de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- constaté qu'un avis d'enquête décrivant les modalités de la présente enquête parcellaire a été porté à la connaissance du public par voie de presse, par voie d'affiches et par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice – les services de l'État dans le Morbihan – sur le site de la commune d'Allaire ainsi que sur le registre dématérialisé ;
- vérifié que le propriétaire identifié dans l'état parcellaire initial a bien été notifié individuellement du dépôt du dossier d'enquête à la mairie d'Allaire et en a accusé réception ;
- constaté que le dossier d'enquête a bien été mis à la disposition du propriétaire et plus généralement du public en version papier et en version numérique pendant toute la durée de l'enquête ;
- tenu trois permanences prévues par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, afin d'assurer la meilleure information du propriétaire et du public ;
- échangé avec le propriétaire à l'occasion d'une des permanences ;
- analysé les contributions du propriétaire et de son conseil ;
- posé des questions à la commune d'Allaire par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse ;
- analysé le mémoire en réponse de la commune d'Allaire et ses annexes comprenant notamment le formulaire retourné par le propriétaire et l'évaluation des Domaines ;

- effectué le bilan de l'enquête parcellaire ;
- rédigé le présent procès-verbal des opérations et avis du commissaire enquêteur ;

j'estime que :

- l'enquête parcellaire a été conduite dans des conditions respectant les modalités prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête ;
- la cession de la parcelle mentionnée dans le dossier d'enquête parcellaire, à savoir la parcelle ZP n° 208, constituant « l'emprise des ouvrages projetés », est nécessaire à la réalisation du projet de ZAC de la Bande du Moulin, tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique ;

et je recommande que la commune d'Allaire poursuive la négociation amiable avec le propriétaire par des contacts directs.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** sur l'emprise des ouvrages projetés.

* * *

Le 26 juin 2026, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie au préfet du Morbihan, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Il lui adresse également par courrier une version papier du rapport des conclusions motivées, le registre d'enquête publique et le registre d'enquête parcellaire. Par ailleurs, le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 26 juin 2026

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Catherine', written over a horizontal line.

ANNEXES

SOMMAIRE ANNEXES

ANNEXE 1	Publicité collective	3
ANNEXE 2	Notification au propriétaire	14
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	20
ANNEXE 4	Mémoire en réponse	33

ouestfrance

- 4 -

1^{er} avis - rectificatif : Le Télégramme du mardi 14 avril 2026

c.legal@viamedia-publicite.com 14/04/2026 06:13:28

Mardi 14 avril 2026

Le Télégramme | 19

ANNONCES OFFICIELLES - MORBIHAN

Immobilier
VENTE RÉGION LANNION
Terrains

Peubian (22610), bord de mer, terrains viabilisés 400/800 m², site : résidence-pool-pout.fr ou 06 88 18 23 64 204812

VENTE RÉGION QUIMPER



Combril vend 3 gîtes, 17 personnes, dépendances, exposition sud, terrain 6800 m², 1 km plage Treuzet, Ste Marine-le Tudy, 06 83 37 15 57 205382

Le Télégramme
Votre
PETITE ANNONCE
par téléphone
au
0 800 879 925
APPEL GRATUIT DEPUIS UN FIXE
Du lundi au vendredi
de 9 h à 12 h 30
Règlement par carte bancaire

Annonces officielles

LEGALES ET JUDICIAIRES

Sur bretagne-marchespublics.com, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com.
Contact tél. 02 98 33 74 44 - E-mail : annonceslegales@viamedia-publicite.com.
Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2025 (NOR : MJC25-25575A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2026 (article 1) est fixé à 0,189 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actulegales.fr conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012.

AVIS RECTIFICATIF DU 3 AVRIL 2026

Objet : construction d'une salle de gymnastique et sports d'intérieur.
Lot 1 : démolition, gros œuvre.
Lot 2 : charpente et bardage bois.
Lot 3 : couverture ardoises.
Lot 4 : menuiseries extérieures.
Lot 5 : cloisons sèches, isolation.
Lot 6 : menuiserie bois.
Lot 7 : revêtement des sols, faïences.
Lot 8 : peinture, nettoyage.
Lot 9 : électricité.
Lot 10 : chauffage, plomberie, ventilation.
Date limite de réponse repoussée à 17 avril à 12 h 00.
L'avis intégral est disponible à partir du lien suivant : <https://marches.megalix.bretagne-buldetrepriseconsultation/228152/sorgcomynm5676>
Commune de Landaul, 1, place de la Mairie, 56690 Landaul, tél. 02 97 24 60 05.
Mail : dgs@landaul.fr. Référence : 2026-002.

Avis administratifs

COMMUNE DE BRANDERION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU

Par délibération en date du 11 mars 2026, le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Branderion. La délibération est affichée en mairie pendant un mois. Le dossier est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

RENDEZ-VOUS SUR **letelegramme.fr**

VENTE RÉGION VANNES



VANNES GARE, Maison non mitoyenne à rénover, située dans un quartier recherché au calme comprenant : au rez-de-chaussée, une entrée, une buanderie, bureau ou petite chambre, salle d'eau avec wc, cuisine, salon séjour. À l'étage : mezzanine, 3 chambres dont une avec SDB privative, wc, salle d'eau. Grenier en sous pente. Garage et atelier. Châlet de jardin, jardin clos. Proximité écoles et commerces - Classe énergie : E. Classe clim : B. Prix 447 200 € charge acquéreur dont 430 000 € net vendeur, dont 17 200 € honoraires de négociation (soit 4 % TTC du prix net vendeur). Responsable dossier : Anne Humbert. Réf. 56002-1484. SCP Bouteiller, 24, rue des Chanoines, 56004 Vannes, tél. 02 97 47 30 75 205171



VANNES NORD, belle maison traditionnelle 6 pièces, non mitoyenne, comprenant une entrée avec placard, une pièce de vie avec cheminée (possibilité cheminée), une SDB, cuisine aménagée, en demi-niveau, un bureau avec grenier aménageable. Au premier étage : 3 chambres, wc avec lave-mains, dégagement. Garage, chaufferie, atelier, jardin clos. Proximité écoles et commerces. Environnement calme. Classe énergie : D. Classe climat : D. Prix 364 900 € charges acquéreur dont 350 000 € net vendeur dont 14 900 € honoraires de négociation (soit 4,26 % TTC du prix net vendeur). SCP Bouteiller, 24, rue des Chanoines, 56004 Vannes, tél. 02 97 47 30 75 205193

Enquêtes publiques

PREFET DU MORBIHAN
Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Rectificatif

En exécution de l'arrêté du préfet du Morbihan de ce jour et en application des dispositions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le Code de l'environnement, il sera procédé à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire. Le projet d'aménagement de la ZA de la Bande du Moulin, porte par la commune d'Allaire, a pour but d'accroître la capacité de logements sur le territoire communal, de créer un quartier intégré au centre-ville, de garantir une mixité sociale et de respecter l'environnement et le cadre paysager. Le projet se compose d'un programme de 239 logements dont 120 logements individuels, 11 logements individuels Eco Habitat, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupes intermédiaires, 20 logements sociaux destinés aux seniors et aux familles et un cabinet médical. Le siège de l'enquête sera situé en mairie d'Allaire, place de la Mairie (56350). Le responsable du projet et de la commune d'Allaire représentée par son maire. Le commissaire enquêteur sera M. Olivier Catherine.

L'enquête se déroulera du lundi 27 avril 2026, à 9 h 00, au vendredi 29 mai 2026 à 17 h 00 inclus, soit 33 jours consécutifs, dans la commune d'Allaire. Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire sur les sites Internet suivants :
- Mairie d'Allaire : <https://www.allaire.bzh>
- Services de l'Etat du Morbihan : <https://www.morbihan.gouv.fr/publications/Participation-du-public>
- Registre dematéralisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/>
Ces documents pourront être consultés sur support papier :

- A la mairie d'Allaire, place de la Mairie, les :
de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 ; jeudi, de 9 h 00 à 12 h 00 et samedi, de 9 h 00 à 12 h 00, à l'exception des jours fériés.
- A la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, à Vannes : du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 00, à l'exception des vendredis 1^{er} mai 2026 et 8 mai 2026 et des jeudi 14 mai 2026 et vendredi 15 mai 2026.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions écrites :
- Sur le registre dematéralisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/>
- Par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse électronique : enquete-publique-7248@registre-dematerialise.fr
- Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paragrésés par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à la mairie d'Allaire, place de la Mairie.

- Pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paragrésés par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à la mairie d'Allaire, place de la Mairie.

- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie d'Allaire, place de la Mairie, 56350 Allaire.

Indépendamment de ces dispositions, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Allaire, place de la Mairie : lundi 27 avril 2026, de 9 h 00 à 12 h 00 ; samedi 9 mai 2026, de 9 h 00 à 12 h 00 et vendredi 29 mai 2026, de 14 h 00 à 17 h 00.

Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions au préfet du Morbihan dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête ainsi que son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Ces documents seront consultables en mairie d'Allaire et à la préfecture du Morbihan pendant un an.

VANNES, le 10 avril 2026

Pour le préfet et par délégation

le secrétaire général, Stéphane JARLEAND

Vie des sociétés - Autres

CLÔTURE DE LIQUIDATION

MARILYNE ET LA CHOCOLATERIE
SARL en liquidation au capital social de 3 000 €
Siège social : 59, rue du Château, 56400 AURAY - RCS LORIENT 918 312 182
Aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 09/04/2026, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, donne actus au liquidateur, M. Aurélien Verge, demeurant 8, impasse de Korbart, 56130 Pluvigner, et prononcé la clôture de la liquidation de la société à effet au 28/02/2026. La société sera radiée du RCS de Lorient.

Le liquidateur

OFFICIERS MINISTÉRIELS

Commissaires priseurs

T&A PARTNERS'
JEUDI 23 AVRIL, à 11 h 30
Vente en ligne sur intermarchés.com, sur place à l'Espace portuaire de l'Îlot des Ventes, 250, rue Alain-Colas, 29200 BREST
MATÉRIEL ET MOBILIER DE RESTAURANT / CRÉPÈRIE
MOBILIER DE RÉCEPTION DE RESTAURATION
Après le BREADEC CLUB (LIVRÉ À SOCIÉTÉS / SALAT / G. GRANNEC, suspension SALAT / S. SURELLE) LE VOTRE VOTRE / SALAT / G. GRANNEC, suspension SALAT / S. SURELLE
MOBILIER DE RÉCEPTION DE RESTAURATION
Exposition : Espace portuaire, 250, rue Alain-Colas, 29200 BREST avant la vente de 11 h à 11 h 30.
Vente en ligne (sans frais de publicité)
MATÉRIEL ET MOBILIER DE RESTAURATION comprenant : machines à crème KRAMPON, mobilier inox, armoire et vitrine d'exposition, vitrine vitrine arrière, machine à chariot, buffet mélangeur THUNDERBOLT, plonge, mobilier de réception de restauration.
Exposition : sur place à la galerie Coat ar Gouven mercredi 22 avril, de 9 h 30 à 16 h.
L'admission : sur place à la galerie Coat ar Gouven mercredi 22 avril, de 9 h 30 à 16 h 30.
Frais légaux : 14,28 % TTC - Consignation pour l'achat d'un objet d'achat ou en chèque à distance : 1 000 €
Règlement par carte bancaire ou virement - Pas d'impôt des lots.
Emploiement sur place avec deux pièces d'identité, chèque de caution et clés pour les sociétés.
Photographies, renseignements, détails : www.thierry-lannon.com
1, rue d'Estienne d'Orves, 56100 LORIENT - 26, rue du Château, 29200 BREST
© THIERRY-LANNON ASSOCIÉS WWW.THIERRY-LANNON.COM

Créez et publiez
vos annonces légales
www.regions-annonceslegales.com

KENO Résultats du tirage du
lundi 13 avril 2026

Multiplicateur X2

2 18 23 26 29 30 36 37
38 39 42 44 46 49 52 53

NUMERO 0 439 100

Résultats et informations : Application FdJ

EURO DREAMS Résultats du tirage du
lundi 13 avril 2026

3 17 19 28 33 40 5

Combinaisons	Gains simples EuroDreams gagnants	Gains par grille simple EuroDreams gagnants
6 + 6	0	0
5 + 6	1	2 000 € (sur 1000 5 ans)
4 + 6	121	400,00 €
3 + 6	4 710	28,80 €
2 + 6	64 710	4,40 €
1 + 6	363 739	2,50 €

Résultats et informations : Application FdJ

LOTO Résultats du tirage du
lundi 13 avril 2026

TRAIAGE LOTO: 4 10 16 18 22 GOMME 4

5 BONS NUMÉROS + GOMME	Gains simples Loto gagnants	Gains par grille simple Loto gagnants
5 BONS NUMÉROS + GOMME	1	176 115,30 €
4 BONS NUMÉROS + GOMME	122	352,30 €
3 BONS NUMÉROS + GOMME	642	241,40 €
2 BONS NUMÉROS + GOMME	3 064	30,20 €
1 BON NUMÉRO + GOMME	23 571	14,10 €
5 BONS NUMÉROS	34 788	7,40 €
4 BONS NUMÉROS	275 968	3,70 €
3 BONS NUMÉROS	346 196	2,20 €

OPION 2ND TRAIAGE 1 2 20 26 39

5 BONS NUMÉROS	Gains simples Loto gagnants	Gains par grille simple Loto gagnants
5 BONS NUMÉROS	8	41 742 €
4 BONS NUMÉROS	203	849,20 €
3 BONS NUMÉROS	10 135	33,70 €
2 BONS NUMÉROS	147 130	3 €

Tirage des 10 codes LOTO gagnants à 30 000 €

N 1087 8150 (B 2451 5272) (B 9973 5313) (B 4218 4192) (B 4073 8402)
N 3920 1505 (B 1082 5741) (B 9000 4155) (B 0317 3566) (B 8475 5848)

A gagner, au tirage LOTO du mercredi 15 avril 2026 :
15 000 000 €*

Résultats et informations : Application FdJ

Le Télégramme ajoute à la publication des avis de décès et remerciements dans ses colonnes, sur la base du tarif, une diffusion complémentaire sur son site internet afin de toucher plus large public, tant en France qu'à l'étranger. La demande d'insertion dans le journal apporte automatiquement l'engagement de l'annonceur pour cette diffusion soit directement par le Télégramme, soit par l'une de ses filiales ou l'un de ses partenaires.

Le Télégramme
BP 67243, 29672 Moutaix Cedex,
tél. 02 98 62 13 33.
E-mail : telegramme@letelegramme.fr

Le Télégramme, journal quotidien d'information.
Société éditrice : Le Télégramme SAS au capital de 7 573 303 euros.
"La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations, est interdite".

Publicité extra locale et annonces classées Régie 366, 75, boulevard Murat, 75016 Paris, tél. 02 80 48 93 31.

Origine, lundi : cahiers sport de 8 à 24 pages.

Support papier : papier provenant majoritairement d'Europe. Taux de fibres recyclées minimum de 75%. Journal certifié PEFC 705.

Chaine de contrôle : FCBA-PEFC-COC 3901742.

Origine des fibres : issues de forêts gérées durablement. www.letelgramme.fr

Entropisation : 1,26 mg/kg.

Tirage de jour : 150 007

10-31-3482

2nd avis : Le Télégramme du mercredi 29 avril 2026

g.lalabourier@viamedia-publicite.com 29/04/2026 07:18:36

Mercredi 29 avril 2026

Le Télégramme | 15

ANNONCES OFFICIELLES - MORBIHAN

LE MAGUËR-RINCAZ-AUX-EISENECKER-CHANET-EHRET-GUENNEC
 Avocats au barreau de Lorient
 Centre d'affaires Le Pré aux Clercs - 2, rue Abbé-Laudrin, 56100 LORIENT
 Tél. 02 97 84 15 15 - ligne directe 02 97 84 19 35 - mail : avocats@lexouestlorient.fr

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

lundi 8 juin 2026, à 14 h 00

Devant Mme ou M. le Juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Lorient (56100), tenant son audience au palais de justice de ladite ville, centre d'affaires La Découverte, 39, rue de la Villeneuve, bâtiment Lizard

COMMUNE DE ROUDOUALLEC (56110)
 lieu dit Kerdonen
 une propriété bâtie
 comprenant une maison à usage d'habitation, composée de :
 - Rez-de-chaussée, comprenant une entrée, cuisine, w.c., salle de séjour, une chambre ;
 - Etage : trois chambres, salle d'eau ;
 - Chauffage et débarras au pignon de la maison ;
 - Orchre avec abri sous toit derrière, hangar, jardin.

Le tout cadastré section 2V n° 135 et n° 137 pour une contenance totale de 10 a 65 ca.

MISE À PRIX DE : 20 000 € (vingt mille euros)

Ventes fixées au lundi 11 mai 2026, de 14 h 00 à 15 h 00
 Pour tous renseignements, s'adresser soit au cabinet des avocats susnommés, soit au greffe du juge de l'exécution immobilière du tribunal judiciaire de Lorient où il a été déposé le cahier des conditions de vente (R25/01625).
 Documents et photos consultables sur le site : www.ventes.fr (accès gratuit).

Marine EISENECKER, avocate

Enquêtes publiques

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - COMMUNE DE BRANDYV

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du plan local d'urbanisme

du mardi 28 avril 2026, à 8 h 30, au jeudi 28 mai, à 12 h inclus

Par arrêté n° 2026_37 en date du 24 mars 2026, M. le Maire de Brandyv a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme sur la totalité du territoire de la commune de Brandyv de Lorient où il a été déposé le cahier des conditions de vente (R25/01625).
 L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de ses intérêts par le dépôt d'observations et de propositions (art. L. 123-1 du Code de l'environnement).

Autrefois responsable du projet de révision du PLU : M. Guillaume Grannec, maire de Brandyv.
 Dates et durée de l'enquête : l'enquête publique se déroulera du mardi 28 avril 2026 à 8 h 30 au jeudi 28 mai 2026 à 12 h 00 inclus, soit 30 jours consécutifs.

Commissaire enquêteur :
 Par décision n° E200030035 en date du 22 décembre 2025, M. Bernard Boulic, responsable de bureau d'études construction à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes.

Permanences du commissaire enquêteur :
 M. le Commissaire enquêteur recevra le public dans la salle du conseil municipal en mairie, 4, place de l'Église, 56390 Brandyv, les jours suivants : mardi 28 avril 2026, de 8 h 30 à 12 h 00 ; lundi 4 mai 2026, de 8 h 30 à 12 h 00 ; mercredi 13 mai 2026, de 8 h 30 à 12 h 00 ; vendredi 22 mai 2026, de 14 h 00 à 17 h 30 ; jeudi 28 mai 2026, de 8 h 30 à 12 h 00, fin de l'enquête publique.

Composition et consultation du dossier :
 Durant toute l'enquête publique, le public pourra consulter les pièces du dossier :
 - Sur support papier, à la mairie de Brandyv (4, place de l'Église, 56390 Brandyv), aux heures habituelles d'ouverture sauf les jours fériés : le lundi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, le mardi, mercredi et jeudi, de 8 h 00 à 12 h 00 ; le vendredi, de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 ;
 - Sur le site dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7153/>

Depuis un poste informatique dédié mis à la disposition du public à la mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci. Le dossier du PLU soumis à enquête comprend les éléments suivants : le projet de PLU arrêté par délibération n° 2025_0212 du conseil municipal en date du 2 décembre 2025, comprenant un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles, le dossier d'examen au CDENAF, les règlements graphiques et écrit et les annexes, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), les avis émis par les personnes publiques associées, l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Observations et propositions :
 Le public pourra présenter ses observations et propositions :
 - Sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Brandyv, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
 - Par voie postale, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur, projet de révision du PLU, mairie de Brandyv, 4, place de l'Église, 56390 Brandyv ;
 - Sur un site internet sécurisé comportant le registre dématérialisé unique accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7153/>

Par courriel à l'adresse spécifique suivante : enquete-publique-7153@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public (art. R.123-12 du Code de l'environnement) :

- Transmises par voie postale, ainsi que les observations manuscrites présentées sur le registre papier seront consultables en mairie ;
 - Transmises par voie électronique, seront consultables sur le registre dématérialisé tout au long de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7153/>

Les courriers et courriels doivent arriver au plus tard jeudi 28 mai 2026, à 12 h 00, heure de clôture de l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble des observations émises seront accessibles au public.

Mesures de publicité (art. R.123-11 du Code de l'environnement) : un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelle dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux suivants publiés dans le département : Le Télégramme et Ouest-France. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affiches installées en mairie, ainsi que dans différents lieux de la commune. L'avis sera également mis en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.brandy.fr> et sur le site dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/7153/>

Consultations et publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur :

À l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexes, avec son rapport et dans un document séparé ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Brandyv, aux jours et heures habituelles d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la mairie des documents.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune et sur le registre d'enquête publique dématérialisé pendant un an.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Le maire, Guillaume GRANNEC

PREFET DU MORBIHAN
 Direction de la citoyenneté et de la légalité
 Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

En exécution de l'arrêté du préfet du Morbihan de ce jour et en application des dispositions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le Code de l'environnement, il sera procédé à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin, sur le territoire de la commune d'Allaire.

Le siège de l'enquête sera situé en mairie d'Allaire, place de la Mairie, 56350. Le responsable du projet est la commune d'Allaire, représentée par son maire.

Le commissaire enquêteur sera M. Olivier Catherine.

L'enquête se déroulera du lundi 27 avril 2026, à 9 h 00, au vendredi 29 mai 2026, à 17 h 00 inclus, soit 33 jours consécutifs, dans la commune d'Allaire.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire sur les sites internet suivants :

- Mairie d'Allaire : <https://www.allaire.bzh>
- Services de l'État dans le Morbihan : <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Participation-du-public>
- Registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/>

Ces documents pourront être consultés sur support papier :

- À la mairie d'Allaire, place de la Mairie, les lundi, mardi, mercredi, vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 ; jeudi, de 9 h 00 à 12 h 00, et samedi, de 9 h 00 à 12 h 00, à l'exception des jours fériés ;
- À la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, à Vannes, du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 00, à l'exception des vendredis 1^{er} mai 2026 et 8 mai 2026 et des jeudi 14 mai 2026 et vendredi 15 mai 2026.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions écrites :

- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/>
- Par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse électronique : enquete-publique-7248@registre-dematerialise.fr
- Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à la mairie d'Allaire, place de la Mairie ;
- Pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire d'Allaire, tenu à disposition à la mairie d'Allaire, place de la Mairie ;
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie d'Allaire, place de la Mairie, 56350 Allaire.

Indépendamment de ces dispositions, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Allaire, place de la Mairie, lundi 27 avril 2026, de 9 h 00 à 12 h 00 ; samedi 9 mai 2026, de 9 h 00 à 12 h 00, et vendredi 29 mai 2026, de 14 h 00 à 17 h 00.

Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions au préfet du Morbihan dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête ainsi que son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Ces documents seront consultables en mairie d'Allaire et à la préfecture du Morbihan pendant un an.

Pour le préfet et par délégation
 Le secrétaire général
 Stéphane JARLEAND

Vie des sociétés - Autres

AEQUATIO
 BY AUDICER CONSEIL

AVIS

Suivant acte sous seing privé en date à par voie de signature électronique du 14/04/2026, enregistré au service des impôts de Vannes le 15/04/2026, dossier 2026 00015358, référence 5604P01 2026 à 01207, la société Laurence Coffure, société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est rue du Petit-Clos, Malchappe, 56150 Guénin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lorient sous le numéro 409 517 828, représentée par sa gérante, Mme Laurence Le Tour, a cédé à la société SARL Floriane Coffure et Beauté, demeurant 18, rue du Petit-Clos, 56150 Guénin, un fonds de commerce de coiffure, sis 18, rue du Petit-Clos, 56150 Guénin, moyennant le prix de 70 000 €.

La prise de possession et l'exploitation effective par l'acquéreur ont été fixées au 15/04/2026.

L'acquéreur sera immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Lorient. Les oppositions seront reçues dans les dix jours de la dernière en date des publicités légales au fonds du siège cédé, 18, rue du Petit-Clos, 56150 Guénin.

Pour avis

Donnez de la visibilité à vos opportunités de territoire

3 PROJETS Territoires

Cette rubrique valorise vos avis d'Appel à manifestation d'intérêt (AMI), Autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT), appels à projets...

Plus de renseignements au
 02 98 33 74 44
 ou annonceslegales@viamedia-publicite.com

KENO Résultats du tirage du mardi 28 avril 2026

Multiplicateur x2

2 5 6 14 17 21 23 24
 28 31 33 34 37 49 50 52

NUMERO 4 809 368

Résultats et informations : [fdj.fr](https://www.fdj.fr)

EUROMILLIONS Résultats du tirage du mardi 28 avril 2026

26 29 41 46 47

Rang	Nombre	Montant	Rang	Nombre	Montant
1	26 29 41 46 47	1 938 135 €	1	26 29 41 46 47	1 938 135 €
2	26 29 41 46 47	1 938 135 €	2	26 29 41 46 47	1 938 135 €
3	26 29 41 46 47	1 938 135 €	3	26 29 41 46 47	1 938 135 €
4	26 29 41 46 47	1 938 135 €	4	26 29 41 46 47	1 938 135 €
5	26 29 41 46 47	1 938 135 €	5	26 29 41 46 47	1 938 135 €

HY MILLION 1 gagnant en France = 1 000 000 €

RB 351 8789

Prochains tirages, vendredi 1^{er} mai 2026

40 000 000 € + 1 000 000 €

Résultats et informations : [fdj.fr](https://www.fdj.fr)

Le Télégramme

Une rafale à 150 km/ Toute l'évolution de la tempête minute par minute.

Restez connectés à l'actualité

Téléchargez l'application Le Télégramme

Le Télégramme ajoute à la publication des avis de décès et remerciements dans ses colonnes, sur la base de la loi, une diffusion complémentaire sur son site internet afin de toucher un plus large public, tant en France qu'à l'étranger. La demande d'insertion dans le journal implique autorisation expresse de l'annonceur pour cette diffusion soit directement par Le Télégramme, soit par l'une de ses filiales ou l'un de ses partenaires.

Le Télégramme

BP 67243, 29672 Moulins Cedex, 01 02 98 62 13 35. E-mail : telegramme@letelegramme.fr

Le Télégramme, journal quotidien d'information.

Société d'édition : Le Télégramme SAS au capital de 7 573 303 euros.

"La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations, est interdite."

Président, directeur de la publication : Edouard COUDRIER.

Directeur général adjoint : Edouard COUDRIER.

Directeur de rédaction : Edouard COUDRIER.

Rédacteurs en chef adjoints : Anne BUREL, Pascal BOUQUET, Vincent LESTENNE, Philippe CÉRON, Maxime LE GARNIER, Anne-Gaëlle JULIET.

Secrétaire générale de la rédaction : Camille THARON, Gilles DANET.

N° d'attribution de la presse : N° 0430 C 86340.

N° L.S.N. : 2495-6676.

Siège social : direction, rédaction, service des ventes, imprimerie, 7, voie d'accès au Port.

Publicité commerciale et petites annonces locales : Viamedia, 10 Quai d'Amiral Coëtiquet, CS 92319, 29 229 Brest Cedex 2, tél. 02 98 43 22 44, ainsi qu'à nos agences locales dans toutes les agences du Télégramme.

Directrice générale : Sandrine ZATZMAN.

Publicité extra locale et annonces classées : 366, 75, boulevard Murat, 75 016 Paris, tél. 01 85 48 93 33.

Samuel, lundi : 366, 75, boulevard Murat, 75 016 Paris, tél. 01 85 48 93 33.

Tous les autres jours : 366, 75, boulevard Murat, 75 016 Paris, tél. 01 85 48 93 33.

Origine du papier : papier provenant majoritairement d'Europe. L'achat de fibres recyclées minimum de 75%.

Journal certifié PFC 70%.

Chaine de contrôle : FGA-PEFC-COC 3302742.

Origine des fibres : issues de forêts gérées durablement.

Eurofibre : 126 mgr/tx.

Tirage de journaux : 137 000.

10-31-3482

ACPM

Publicité par voie d'affiches

Mairie



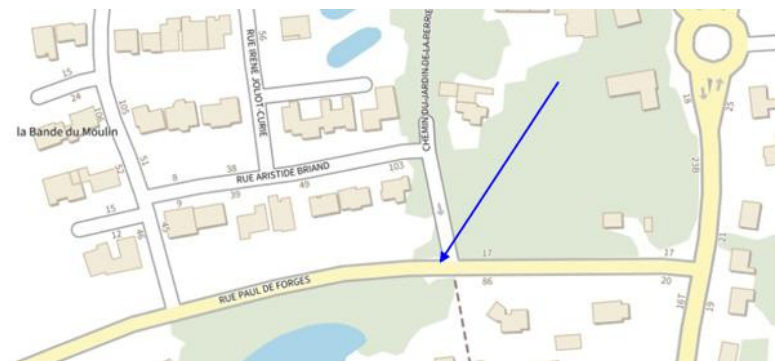
Intersection Chemin du Clos / Rue Olympe de Gouges



Impasse des Perrières



Intersection rue Paul de Forges / Chemin du Jardin de la Perrière



Intersection rue Paul de Forges / rue Albert Schweitzer



Intersection route de Deil / rue Paul de Forges / rue de la Noëlle Fleury



Publicité par mise en ligne

Site des services de l'État dans le Morbihan

Accueil > Publications > Participation du public > Enquête publique de DUP et enquête parcellaire - ALLAIRE - ZAC de la Bande du Moulin

Enquête publique de DUP et enquête parcellaire - ALLAIRE - ZAC de la Bande du Moulin

Mis à jour le 27/04/2026



Enquête publique de DUP et enquête parcellaire - ALLAIRE - ZAC de la Bande du Moulin

L'enquête se déroule du lundi 27 avril 2026 à 9h00 au vendredi 29 mai 2026 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

[Avis d'enquête](#)

[Télécharger AVIS ENQUETE2 DUP ALLAIRE 070426](#) 

PDF - 0,51 Mb - 09/04/2026

[Arrêté d'enquête](#)

[Télécharger AP ENQUETE2 DUP ALLAIRE 070426](#) 

PDF - 3,03 Mb - 09/04/2026

Site de la commune d'Allaire

 [RDV Carte d'identité et passeport](#) [France Services](#) [Planning des salles municipales](#) [Facebook](#)

[La Mairie & Vous](#) [Cadre de vie](#) [Santé / Social](#) [Économie locale](#) [Enfance & Jeunesse](#) [Culture & Loisirs](#) 

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire

Enquête publique - ZAC de la Bande du Moulin

Une enquête publique se tiendra du **27 avril au 29 mai 2026** concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin sur notre commune.

Le dossier est consultable en mairie aux heures habituelles d'ouverture, ainsi que sur le registre dématérialisé : www.registre-dematerialise.fr/7248

Vous pouvez déposer vos observations en ligne, par courriel ou directement sur le registre en mairie.

Le commissaire enquêteur, M. Olivier CATHERINE, recevra le public en mairie les **27 avril de 9h à 12h, 5 mai de 9h à 12h et 29 mai 2026 de 13h30 à 17h.**

1 sur 1

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Rectificatif
En exécution de l'arrêté du préfet du Morbihan du 7 avril 2026 et en application des dispositions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de l'environnement, il sera procédé à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire. Le projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin porté par la commune d'Allaire a pour but d'accroître la capacité de logements sur le territoire communal, de créer un quartier intégré au centre-ville, de garantir une mixité sociale et de respecter l'environnement et le cadre paysager. Le projet se compose d'un programme de 239 logements dont 120 logements individuels, 11 logements individuels Eco Hameau, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupés intermédiaires, 20 logements sociaux destinés aux seniors et aux familles et un cabinet médical.

Le siège de l'enquête sera situé en mairie d'Allaire - Place de la Mairie, 56350. Le responsable du projet est la

Registre dématérialisé

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

ALLAIRE : enquête publique unique préalable à la DUP et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin

[Présentation](#) [Déroulement](#) [Documents de présentation](#) [Les contributions](#) [Déposer une contribution](#)

Présentation de l'enquête publique



ALLAIRE : enquête publique unique préalable à la DUP et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin

Information du public
Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

[Avis d'enquête publique](#)

[Arrêté d'enquête publique](#)

Apportez votre contribution
Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.
Il vous reste encore 1 jour

ANNEXE 2 Notification au propriétaire

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception transmise au propriétaire



Monsieur le Maire, Jean François MARY
Commune d'Allaire
Place de la Mairie
56350 ALLAIRE

Monsieur NOURY Raymond
7, route du Deil
56350 ALLAIRE

À Allaire, le 10/04/2026

Lettre recommandée avec accusé de réception n° 88000127269549B

Objet : Information relative à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire – Projet d'aménagement de la ZAC « La Bande du Moulin » – Parcelle cadastrée section ZP n° 208, lieu-dit « La Bande du Moulin » ; Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie en application de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Pièces jointes :

- Arrêté du 7 avril 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire ;
- Avis d'enquête publique unique et d'enquête parcellaire ;
- Etat parcellaire ;
- Plan parcellaire.

Réf. : Arrêté préfectoral du 7 avril 2026 portant ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire

Monsieur,

En vue de l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de « La Bande du Moulin » et en application de l'article R. 131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, par arrêté préfectoral du 7 avril 2026, le préfet du Morbihan a ordonné l'ouverture d'une **enquête publique conjointe** préalable :

- d'une part, à la **déclaration d'utilité publique** du projet d'aménagement de la ZAC « La Bande du Moulin »,
- d'autre part, à une **enquête parcellaire**, destinée à déterminer avec précision les parcelles à exproprier et leurs propriétaires.

1/4

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin a pour but d'accroître la capacité de logements sur le territoire communal, de créer un quartier intégré au centre-ville, de garantir une mixité sociale et de respecter l'environnement et le cadre paysager. Le projet se compose d'un programme de 239 logements dont 120 logements individuels, 11 logements individuels Eco Hameau, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupés intermédiaires, 20 logements sociaux destinés aux seniors et aux familles et un cabinet médical.

Vous êtes identifié comme propriétaire de la parcelle cadastrée section ZP n° 208, située au lieu-dit « La Bande du Moulin » sur le territoire de la commune d'Allaire, incluse dans le périmètre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté « La Bande du Moulin ».

Par la présente, en vertu de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai l'honneur de vous notifier le dépôt du dossier d'enquête à la mairie d'Allaire.

1. Période et lieux de l'enquête

L'enquête publique se déroulera du **27 avril 2026** à 9h00 au **29 mai 2026** à 17h00 inclus, soit pendant **33 jours**.

Pendant toute cette période, le **dossier d'enquête** sera mis à la disposition du public et des propriétaires intéressés, comprenant:

- S'agissant du dossier d'enquête publique :
 - le dossier de déclaration d'utilité publique,
 - l'étude d'impact,
 - l'avis de l'autorité environnementale,
 - la réponse écrite de la commune d'Allaire à l'avis de l'autorité environnementale,
 - le bilan de la concertation préalable ;
- S'agissant du dossier d'enquête parcellaire :
 - le plan parcellaire et ;
 - l'état parcellaire.

Ces documents pourront être consultés sur support papier :

- à la mairie d'Allaire - Place de la Mairie, les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 09h00 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés ;
- à la préfecture du Morbihan - Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme - place du Général de Gaulle à Vannes, du lundi au vendredi de 09h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h00, à l'exception des vendredis 1er mai 2026 et 8 mai 2026 et des jeudi 14 mai 2026 et vendredi 15 mai 2026.

Le dossier sera également consultable en ligne :

- sur le site internet de la commune d'Allaire : <https://www.allaire.bzh>
- sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan :
<https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Participation-du-public>

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'article R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lequel dispose que les propriétaires ou leur représentant sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité ou de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

La présente notification est établie également en application des articles suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article L. 311-1 : « *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.* »

Article L. 311-2 : « *Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.* »

Article L. 311-3 : « *Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles [L. 311-1](#) et [L. 311-2](#) sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.* ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « *le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes* ».

Enfin je vous prie en exécution de l'article R.131-7 DU Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au terme duquel les propriétaires expropriés sont tenus de fournir toutes indications utiles relatives à leur identité, de vouloir bien remplir le questionnaire ci-joint et l'adresser à : Monsieur le Maire - place de la Mairie 56350 ALLAIRE

Je me permets d'appeler votre attention sur l'intérêt que vous avez à remplir dès que possible avec soin et exactitude. De la précision des renseignements demandés dépend, en effet, le paiement rapide des indemnités qui vous seront allouées.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire d'ordre pratique (horaires, accès aux locaux, conditions matérielles de consultation).

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur Mary Jean François
Maire
Commune d'Allaire



Preuve de dépôt

LETRE RECOMMANDÉE **AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

EXPÉDITEUR
Mairie d'Allaire
Place de la Mairie
56350 ALLAIRE

DESTINATAIRE
Monsieur Noury Raymond
237 rue de Deil
56350 Allaire

Indemnisation incluse de 16€ (R1)
Extension de garantie ☐ 153€ (R2) ☐ 450€ (R3)
CRBT: 6,82
Prix: 6,82

Suivez votre envoi sur laposte.fr/suivi avec ce numéro ou depuis votre mobile en flashant ce QR code
880 001 272 695 50P

Preuve de dépôt à conserver

Avis de réception

LA POSTE

Numéro de la LR : AR 88000127269550P SD : 87500139084465Z

Lettre Recommandée AVIS DE RÉCEPTION

Présentée, avisée le : 13/04/2026
Distribuée le : 13/04/2026
Nom du destinataire ou de son mandataire :
Signature du destinataire ou de son mandataire : 

Destinataire de la Lettre recommandée
Monsieur Noury Raymond
237 rue de Deil
56350 Allaire

À distribuer à l'adresse ci-dessous
Mairie d'Allaire
Place de la Mairie
56350 ALLAIRE

Identifiant facteur : cExIVdc2NTiwmJYtMDQrMTNUMTM6N
Tg6MDkuMDAwWg==

* Le facteur attesté par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée.

625734 - AR MATÉRIALISÉ - V1 PHI AWS 12 06/25

Formulaire d'identification renseigné par le propriétaire

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DU TITULAIRE DU DROIT			
Déclaration administrative — Formulaire officiel à retourner en mairie			
☒ PERSONNE PHYSIQUE (2)			
Nom et prénoms (3) :			
Situation de famille (2) : ☐ célibataire ☒ marié(e) ☐ veuf/veuve ☐ divorcé(e) ☐ remarié(e)			
Date et lieu de naissance : 27/02/1939 Allaire		Date et lieu du mariage (4) :	
Nom et prénoms du conjoint (4) : NOURY NICOLE NÉE NOEL			
Date et lieu de naissance (conjoint) (4) : 16/06/1946 Allaire		Régime matrimonial (4) :	
Date du contrat (4) :		Notaire (4) :	
Domicile — commune : ALLAIRE		Lieudit (4) :	
Rue : du Deif		N° : 237	Code postal : 56350
Profession : retraite			
Représenté par (5) :			
☐ PERSONNE MORALE (2) — ☐ société ☐ association ☐ syndicat ☐ autre personne morale :			
Dénomination :			
Siège :			
Forme juridique (pour les sociétés) :			
Date et n° d'immatriculation au registre du commerce (pour les sociétés commerciales) :			
Date et lieu de déclaration (pour les associations) :		/ /	à :
Date et lieu de dépôt des statuts (pour les syndicats) :		/ /	à :
Représenté par (nom, prénoms, qualité et pouvoir du mandataire) :			
(1) Rayer la mention inutile.			
(2) Cochez la case correspondante.			
(3) Dans l'ordre de l'état civil.			
(4) Eventuellement.			
(5) Lorsque l'intéressé est mineur, interdit, indivisaire.			
N.B. — Les noms des autres titulaires de droits doivent être indiqués par note annexe.			

MAIRIE D'ALLAIRE
29 MAI 2026
COURRIER "ARRIVÉE"
Original Page 1 / 2 Copie à

DÉSIGNATION DES PARCELLES

Références cadastrales				Immeuble ou emprise à acquérir		Immeuble ou emprise restant au propriétaire	
Section	N°	Lieu-dit	Surface totale	Section et N°	Surface	Section et N°	Surface
ZP	208	LA BANDE DU MOULIN	20 000 M2	208	20 000 M2		

LOCATION (1)

☐ Parcelle louée à M. _____ (nom et prénoms)

demeurant à : _____

☒ Parcelle non louée

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ (2)

N° de parcelle	Nature de l'acte (succession, acquisition, testament, jugement) Indiquer : date de l'acte, référence transcription / publication hypothécaire
ZP 208	succession, publié au Bureau des hypothèques de Vannes le 9/12/1989 volume 5651 numéro 3

QUESTIONNAIRE RELATIF À L'IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (3)

Le (les) (1) soussigné(s) déclare(nt) :

1 — être (ne pas être) (1) le/la propriétaire de (des) (1) l'immeuble(s) ci-dessus désigné(s) ;

2 — connaître (ne pas connaître) (1) le propriétaire dudit immeuble (4) (ou desdits) ;

3 — certifier l'exactitude des renseignements qui sont fournis au verso.

Fait à : Arlain le : 8 Mai 2026

Signature(s) du (des) déclarant(s) :

(1) Cochez la case correspondante ou rayez la mention inutile.

(2) À demander au notaire le cas échéant.

(3) Dans le cas d'indivision, joindre en annexe l'identité des copropriétaires.

(4) Lorsque le déclarant n'est pas le propriétaire, il doit néanmoins remplir le questionnaire, fût-ce partiellement, en formulant toutes réserves. S'il n'est plus propriétaire, il précisera à l'administration la nature et la date de l'acte de mutation ainsi que les nom et adresse du nouveau propriétaire.

Page 2 / 2

ANNEXE 3 Procès-verbal de synthèse

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur

Baden, le 4 juin 2026

Monsieur le Maire d'Allaire
Place de la Mairie
56350 Allaire

Objet : Procès-verbal de synthèse

Référence : Arrêté du 7 avril 2026 du préfet du Morbihan prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête prescrite par l'arrêté en référence.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations sous la forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur



Procès-verbal de synthèse remis au représentant de la commune d'Allaire en mains propres

Réceptionné par : J.F. NARY
Maire
iR

AVANT-PROPOS

Article R. 123-18 alinéa 2 du Code de l'environnement :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent document constitue le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire.

Le procès-verbal de synthèse :

- résume le déroulement de l'enquête ;
- dresse le bilan de la participation du public ;
- synthétise l'ensemble des contributions ;
- identifie par thèmes les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques, et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur ;
- formule les questions du commissaire enquêteur relatives à chacun des thèmes permettant à la commune d'Allaire de donner des éléments d'information complémentaires dans son mémoire en réponse.

I. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La présente enquête comporte deux volets : un volet déclaration d'utilité publique (DUP) et un volet enquête parcellaire.

Pour le volet DUP, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet de :

- assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers ;
- définir si la ZAC de la Bande du Moulin doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et les avantages l'emportant sur les inconvénients.

Pour le volet enquête parcellaire, l'enquête préalable à la détermination des parcelles à déclarer cessibles a pour objet de :

- déterminer avec précision les parcelles à déclarer cessibles pour le projet de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin, autrement dit identifier l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes) ;
- identifier avec exactitude les propriétaires, les titulaires des droits réels et les autres ayant droit à indemnité (locataires, fermiers).

Cette enquête a eu lieu du lundi 27 avril 2026 à 09h00 au vendredi 29 mai 2026 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier soumis à enquête en version numérique sur les sites internet suivants :

- le site des services de l'État dans le Morbihan à l'adresse <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Participation-du-public> ;
- le site de la commune d'Allaire à l'adresse <https://www.allaire.bzh> ;
- le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/>.

Le dossier soumis à enquête pouvait également être consulté en version papier :

- à la mairie d'Allaire – Place de la Mairie, les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 09h00 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés ;
- à la préfecture du Morbihan – Direction de la citoyenneté et de la légalité – Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – Place du Général de Gaulle à Vannes, du lundi au vendredi de 09h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h00, à l'exception des vendredis 1^{er} mai 2026 et 8 mai 2026 et des jeudi 14 mai 2026 et vendredi 15 mai 2026.

Le dossier soumis à enquête pouvait enfin être consulté sur un poste informatique en mairie d'Allaire – Place de la Mairie, les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 09h00 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés.

II. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse électronique enquete-publique-7248@registre-dematerialise.fr ;
- sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/7248/> ;
- sur le registre d'enquête publique coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à la mairie d'Allaire ;
- pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, coté et paraphé par le maire d'Allaire, tenu à disposition à la mairie d'Allaire ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie d'Allaire ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s’est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l’arrêté du préfet du Morbihan en date du 7 avril 2026 prescrivant l’ouverture de l’enquête (voir la liste des permanences ci-dessous).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Lundi 27 avril 2026	09h00-12h00	0
Samedi 9 mai 2026	09h00-12h00	1
Vendredi 29 mai 2026	14h00-17h00	2
Total		3

Tableau n° 1 : Bilan quantitatif de la participation du public
Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions
Registre papier d’enquête publique	3
Registre papier d’enquête parcellaire	1
Registre dématérialisé (courriel et web)	3
Courrier	0
Total	7

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions
Source : commissaire enquêteur

Fréquentation du site web dédié à l’enquête

Le bilan quantitatif de la fréquentation du site web dédié à l’enquête, qui proposait notamment un registre dématérialisé, est le suivant :

- 1 389 visiteurs ont consulté le site web ;
- 644 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier soumis à enquête, soit 46,3 % des visiteurs.

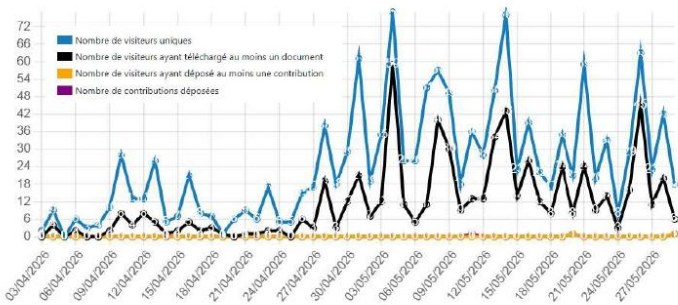


Figure n° 1 : Fréquentation du site web dédié à l’enquête
Source : Préambules

Bilan de la participation du public

L'enquête n'a suscité qu'une mobilisation limitée du public.

Concernant le volet DUP, cinq contributions ont été recueillies : trois sur le registre papier d'enquête publique – dont deux déposées par des contributeurs s'étant présentés aux permanences – et deux sur le registre dématérialisé. Elles émanaient de particuliers riverains résidant à proximité immédiate de la ZAC de la Bande du Moulin, ainsi que du conseil du propriétaire figurant sur l'état parcellaire, dont la contribution abordait également le volet parcellaire. Les sujets abordés, détaillés plus loin dans le document, portaient sur les modalités d'aménagement de la ZAC et de ses abords, ainsi que sur les impacts environnementaux. Aucune association, aucun collectif ne s'est exprimé sur ce volet de l'enquête.

S'agissant du volet enquête parcellaire, le seul propriétaire figurant sur l'état parcellaire s'est rendu à l'une des permanences. Il y a déposé une contribution sur le registre d'enquête parcellaire papier, accompagnée d'un courrier de deux pages et d'un document d'une page. Par la suite, il a réitéré sa contribution en l'adressant par courriel à l'adresse enquete-publique-7248@registre-dematerialise.fr. Son conseil, déjà mentionné pour le volet DUP, a également déposé une contribution sur le registre dématérialisé, couvrant ainsi les deux aspects de l'enquête.

Le site dédié à l'enquête a enregistré une fréquentation notable, eu égard à la taille de la population d'Allaire. Cela suggère un intérêt certain pour le projet, qui ne s'est cependant pas concrétisé par une participation très active, que ce soit lors des permanences ou via des contributions écrites.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin, lancé en 2008 et déjà en partie réalisé (tranches 1, 2 et 3), est probablement désormais bien connu des habitants, ce qui pourrait expliquer en partie cette faible mobilisation. Bien que la publicité autour de l'enquête ait été correctement assurée, elle n'a pas suffi à générer un engagement plus marqué, malgré une bonne diffusion de l'information, comme en témoigne la fréquentation du site.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les quelques participants aux permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie d'Allaire étaient parfaitement adaptées.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS

III.1. Préambule

Dans un premier temps, le commissaire enquêteur a analysé les contributions formulées par le public et en a réalisé une synthèse. Cette synthèse figure en annexe 1 du présent document.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur a organisé les observations par thèmes. Ces observations proviennent de l'expression du public lors de l'enquête, mais également des avis des personnes publiques, ainsi que de son propre examen du dossier.

Le cas échéant, il formule des questions à l'attention de la commune d'Allaire afin d'obtenir des informations complémentaires.

III.2. Analyse thématique et questions du commissaire enquêteur

Besoin en logements

La notice explicative évalue la compatibilité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Redon Agglomération.

Concernant les besoins en logements, il est précisé que le SCoT de Redon Agglomération, approuvé en 2010, fixait pour la commune d'Allaire un objectif de 652 logements sur la période 2010-2030. Depuis, ce schéma a été révisé, et une nouvelle version a été approuvée début 2026.

Par ailleurs, le PLH assigne à Allaire un objectif de 138 logements pour la période 2024-2030, dont

50 % en renouvellement urbain.

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin prévoit, quant à lui, la construction de 239 logements, dont 164 restent à réaliser à partir de 2026 (tranches 4 et 5).

Enfin, le besoin global en logements inclut non seulement les constructions en extension urbaine, comme dans le cadre de la ZAC, mais aussi celles issues de la densification et du renouvellement urbain, des changements de destination et de la résorption de la vacance.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de l'approbation du SCoT révisé début 2026 sur les objectifs de production de logements assignés à la commune d'Allaire ?

Comment se répartit le besoin en logements entre l'extension urbaine, la densification et le renouvellement urbain, les changements de destination et la résorption de la vacance ?

Dans quelle mesure le programme de construction de la ZAC de la Bande du Moulin s'articule-t-il avec les besoins identifiés dans le SCoT et le PLH, qui découlent des prévisions d'évolution démographique ?

Diversité des logements

Le programme de la ZAC de la Bande du Moulin prévoit la construction de 239 logements. Parmi ceux-ci, on compte 120 logements individuels, 11 logements individuels en éco-hameau, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupés intermédiaires ainsi que 20 logements sociaux destinés aux seniors ou aux familles. Ce programme précise par ailleurs que 15 % des logements sont des logements sociaux.

Les tranches 4 et 5, qui restent à construire, prévoient la création de 56 lots libres, 46 logements collectifs, 11 logements en éco-hameau et 46 logements intermédiaires, dont 14 logements seniors, pour un total de 164 logements (erreur dans le total indiqué).

Le PLH 2024-2030 de Redon Agglomération assigne à la commune d'Allaire un objectif de 15 % de logements sociaux, ainsi qu'un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve. Le SCoT, révisé début 2026, fixe quant à lui un objectif à terme de 25 % de logements sociaux et abordables.

Enfin, la notice explicative met en avant une réduction importante de la taille des ménages sur le territoire.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est le ratio actuel de logements sociaux dans la commune d'Allaire ?

Combien de logements locatifs sociaux et de logements à accession abordable sont prévus dans le programme de la ZAC de la Bande du Moulin, en distinguant les logements déjà réalisés de ceux restant à produire ?

Dans quelle mesure le programme de construction de la ZAC s'articule-t-il avec les objectifs fixés par le SCoT et le PLH ?

Quelle est la part des logements de petite surface (T1, T2, T3) dans ce programme, et dans quelle mesure cette part permet-elle d'améliorer l'adéquation entre le parc de logements actuels de la commune et la composition des ménages ?

Évolution de la ZAC de la Bande du Moulin

Le dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin a été approuvé en 2008. La définition du projet a ensuite été précisée lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en 2012. Enfin, en 2024, la commune d'Allaire a apporté au dossier de réalisation des modifications jugées non substantielles, n'en altérant ni le périmètre ni les objectifs fondamentaux.

Question du commissaire enquêteur :

Quelles sont les modalités et le calendrier de mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin ?

Périmètre de la ZAC et de la DUP

Concernant le périmètre de la ZAC et de la DUP, plusieurs points appellent des clarifications.

Dans la contribution C05, un couple de riverains rappelle avoir exprimé à plusieurs reprises leur opposition à l'inclusion, dans le périmètre de la ZAC, du chemin piéton et cyclable situé entre les parcelles ZP n° 364 et ZP n° 448 (secteur 1 sur la figure ci-dessous), entre le chemin du Clos et la ZAC. Ils soulignent que les documents du projet présentent des incohérences, ce chemin y figurant tantôt comme inclus, tantôt comme exclu.

Par ailleurs, le périmètre semble intégrer un chemin reliant la ZAC au village de Trouesnel (secteur 2 sur la figure ci-dessous). Or, le réseau de cheminements doux de l'étude d'impact actualisée n'en fait pas état.

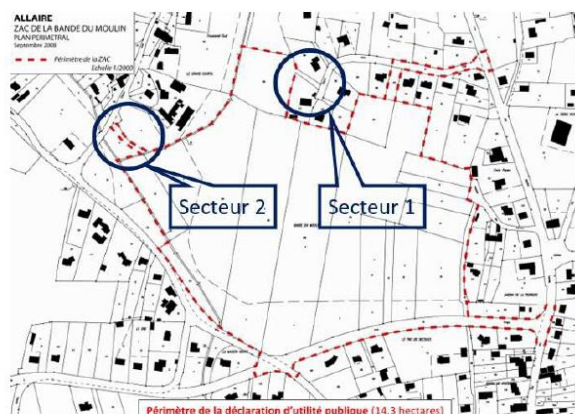


Figure n° 2 : Périmètre de la ZAC et de la DUP

La notice explicative mentionne également une parcelle ZP n° 212p, dont la trace ne semble pas exister dans le cadastre en ligne.

S'agissant des parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706, les documents disponibles ne permettent pas de déterminer avec certitude si elles sont ou non incluses dans le périmètre de la ZAC et de la DUP.

Enfin, la commune d'Allaire indique dans la notice explicative que la parcelle ZP n° 251, classée en zone naturelle au PLU – où les constructions sont par principe interdites –, ne sera pas acquise pour la ZAC de la Bande du Moulin. Son inclusion dans le périmètre est justifiée par sa mise en valeur, qui contribuerait à atteindre les objectifs de préservation des haies bocagères du projet. En revanche, la parcelle ZP n° 250, voisine et présentant des caractéristiques similaires (non construite, en zone N), en a été exclue.

Questions du commissaire enquêteur :

Les chemins situés entre, d'une part, le chemin du Clos et la ZAC, et, d'autre part, la ZAC et le village de Trouesnel, sont-ils bien compris dans le périmètre de la ZAC et de la DUP ? Dans l'affirmative, quelle est leur vocation ?

Où se situe la parcelle ZP n° 212p et qui en est propriétaire ?

Les parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706 font-elles partie du périmètre de la ZAC et de la DUP ? Si oui, qui en est propriétaire ?

En quoi consiste concrètement la « mise en valeur » de la parcelle ZP n° 251, est-elle envisageable sans acquisition par la commune, et quels sont les avantages à l'inclure dans le périmètre de la ZAC et de la DUP ?

Quelles sont les raisons ayant conduit à exclure la parcelle ZP n° 250 du périmètre, contrairement à la ZP n° 251 ?

Enfin, en synthèse, pourriez-vous joindre à votre mémoire en réponse un plan périmétral actualisé de la ZAC et de la DUP, ainsi que la composition cadastrale de ce périmètre, sur la base du cadastre actuel et non de celui de 2008, antérieur à la réalisation des tranches 1, 2 et 3 ?

Aménagement de la ZAC et de ses abords

La contribution C01, émanant d'un résidant du chemin du jardin de la Perrière – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate – souligne l'importance de la dimension environnementale du projet, jugée insuffisamment prise en compte dans les premières tranches. Elle pointe le déséquilibre entre la rareté des arbres et la profusion des clôtures, et s'interroge sur la possibilité d'imposer des clôtures végétales dans le règlement de lotissement. Enfin, elle déplore l'absence de terrains collectifs, tels que des terrains de boules ou de jeu, qui pourraient favoriser les échanges entre habitants.

De son côté, la contribution C02, émanant d'habitants résidant chemin du Clos – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate – relève que plusieurs habitations à l'entrée de cette voie ont pu être raccordées au réseau d'assainissement collectif lors des travaux de la tranche 3 de la ZAC. Elle exprime le souhait que soit étudié le raccordement des huit dernières maisons de l'impasse à ce même réseau. Elle propose également la création d'un réseau d'eaux pluviales chemin du Clos, afin de le connecter à celui du futur lotissement. Par ailleurs, elle signale l'insuffisance de l'éclairage public dans cette rue, où un seul point lumineux est actuellement en service, et suggère l'ajout d'un ou deux points supplémentaires pour améliorer la sécurité nocturne. Enfin, elle demande une réfection complète de la chaussée, aujourd'hui très dégradée, une fois les travaux terminés, rappelant que son entretien a été assuré jusqu'à présent par les riverains.

Enfin, les contributions C04 et C05 attirent l'attention sur une sous-estimation éventuelle de l'emprise de la zone humide située à l'ouest du projet. Elles précisent en particulier que la parcelle ZP n° 383, prévue pour accueillir un éco-hameau et traversée par un fossé d'écoulement des eaux du Quip, présente un degré d'humidité marqué : entre mi-octobre et début mai, elle devient marécageuse, et sa partie basse subit des inondations récurrentes en hiver. Selon ces contributions, cette situation interroge sur la faisabilité des constructions et sur l'impact d'un aménagement dans ce secteur.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune d'Allaire concernant les observations et propositions de la contribution C01 ?

Quelle est la position de la commune d'Allaire concernant les observations et propositions de la contribution C02 ?

Quelle est la position de la commune d'Allaire sur la faisabilité des constructions et l'impact de l'aménagement du éco-hameau sur la parcelle ZP n° 383 ?

Préservation de la biodiversité

Dans son avis, la CLE du SAGE Vilaine relève que l'étude d'impact mentionne la présence d'espèces invasives – laurier cerise, laurier sauce, vergerette du Canada, érable sycomore et bident feuillu – et préconise leur suppression par abattage et export, tout en soulignant que le dossier ne garantit pas explicitement la réalisation effective de cette mesure. Elle recommande que le porteur de projet prévoit explicitement l'arrachage des espèces invasives.

Par ailleurs, les contributions C04 et C05 mettent en avant la richesse écologique de la parcelle ZP n° 383, destinée à accueillir un éco-hameau. Cette zone, où de nombreuses espèces ont été observées, abrite en effet une grande diversité faunistique et floristique. La contribution C04 propose, à cet égard, de transformer cette parcelle en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés, afin d'en faire un lieu de fraîcheur et de détente. La contribution C05, quant à elle, signale des lacunes dans l'inventaire des arbres remarquables (chênes, châtaigniers, sureaux) et mentionne la présence d'un verger (pommiers, pêchers) ainsi que d'un mur en pierres abritant plusieurs espèces.

Enfin, l'étude d'impact indique que le projet de la ZAC de la Bande du Moulin prévoit la préservation de la majorité des éléments remarquables constituant des supports de biodiversité, tels que les zones humides, les cours d'eau, le réseau bocager ou encore un muret en pierres. Deux exceptions sont

cependant à noter : la suppression de la haie identifiée comme haie n° 4, à l'ouest du site, et l'ouverture d'une brèche dans la haie n° 6 pour aménager un accès à l'éco-hameau, même si des mesures correctives sont prévues, comme la plantation de 50 arbres ou la création de gîtes pour la faune.

Questions du commissaire enquêteur :

La recommandation de la CLE du SAGE Vilaine concernant la suppression des espèces invasives est-elle prise en compte, et si oui, selon quelles modalités ?

Quelle est la position de la commune d'Allaire concernant la proposition de transformer la parcelle ZP n° 383 en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés ?

Quel serait l'impact sur le projet, en termes de nombre de logements produits et d'équilibre financier de l'opération, d'une part, si la haie n° 4 était préservée, et d'autre part, si aucune construction n'était prévue sur la parcelle ZP n° 383 et la haie n° 6 conservée intégralement ?

Eaux usées

La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine et l'autorité environnementale soulignent que le dossier ne permet pas de vérifier si la station d'épuration, dont la capacité nominale est de 3 250 équivalents-habitants (extensible à 6 400), peut absorber les 750 équivalents-habitants supplémentaires générés par la ZAC sans altérer la qualité du milieu récepteur.

La CLE estime que, si la capacité actuelle suffit, le projet serait compatible avec le SAGE, mais que toute extension nécessaire de la station devra être achevée avant le démarrage des travaux de la ZAC. L'autorité environnementale, quant à elle, recommande de préciser la charge actuelle, la capacité restante et les modalités d'extension pour garantir que la station pourra traiter les nouveaux effluents tout en préservant la qualité des eaux.

Dans son mémoire en réponse à l'autorité environnementale, la commune d'Allaire indique que, dès sa conception, la station d'épuration a été conçue pour pouvoir être doublée et passer ainsi à une capacité de traitement de 6 400 équivalents-habitants. Le mémoire en réponse ajoute qu'en 2024, la station d'épuration présentait une charge maximale en entrée de 3 249 équivalents-habitants (Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr, données 2024), soit 51 % de sa capacité nominale, et en conclut que l'équipement en place est en mesure de recevoir les effluents de la future opération.

Or, si la source indiquée fait effectivement état d'une charge maximale en entrée de 3 249 équivalents-habitants en 2024, la capacité nominale est actuellement de 3 250 équivalents-habitants, et non de 6 400 équivalents-habitants (voir capture écran ci-dessous).

Données Clés 2024	
Station de traitement des eaux usées de ALLAIRE - LE COUTURIER	
Charge maximale en entrée	3 249 EH
Capacité nominale	3 250 EH

Figure n° 2 : Données 2024 de la station de traitement des eaux usées d'Allaire

Questions du commissaire enquêteur :

Faut-il prévoir des travaux d'extension de la station d'épuration pour absorber les 750 équivalents habitants supplémentaires générés par la ZAC ?

Dans l'affirmative, quels en seraient le calendrier et les modalités, et comment ces travaux s'articuleraient-ils avec ceux de la ZAC ?

Incidences du projet sur l'environnement

La contribution C06 estime que l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement. Elle relève, d'une part, que la version jointe à l'enquête publique, correspond à une étude d'impact notablement complétée à la suite de l'avis de l'autorité environnementale (une quarantaine de pages sur 146, de nouvelles annexes), sans avoir été à nouveau soumise à cette autorité. D'autre part, l'auteur de la contribution estime que les carences identifiées par l'autorité environnementale n'ont pas été corrigées sur le fond.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune concernant les difficultés à apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement soulevées dans la contribution C06 ?

Estimation sommaire des dépenses

La contribution C06 indique que, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation, le dossier soumis à enquête publique doit comporter une « appréciation sommaire des dépenses », l'objectif étant de permettre « à tous les intéressés de s'assurer que ces travaux ou ouvrages, compte tenu de leur coût réel total, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique ».

Elle précise qu'en l'espèce, si le dossier soumis à enquête publique comporte bien une appréciation sommaire de dépenses, évoquant un montant total de 4.911.817,07 € et dissocie le coût des acquisitions déjà réalisées et des acquisitions à réaliser, il se borne à faire état d'un coût global de travaux de 3.552.924,51 € HT sans faire aucune distinction entre les travaux réalisés et les travaux restant à engager.

Elle estime que cette absence de dissociation ne permet pas d'appréhender la réalité des coûts déjà engagés et des coûts restant à assumer dans le cadre de l'aménagement de la zone. En d'autres termes, que la lecture du tableau ne permet pas de comprendre le niveau d'engagement financier généré par la collectivité dans le cadre des travaux à mener ; et qu'elle ne permet pas donc d'apprécier, du point de vue financier, l'opportunité de l'expropriation.

Question du commissaire enquêteur :

Envisagez-vous d'apporter des précisions sur la répartition des coûts entre travaux réalisés et travaux restant à engager, ou considérez-vous que l'estimation actuelle est suffisante pour évaluer l'opportunité du projet ?

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

La notice explicative examine la conformité du projet de ZAC de la Bande du Moulin avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Redon Agglomération, approuvé en 2010. Or, ce schéma a depuis fait l'objet d'une révision, et une nouvelle version a été adoptée début 2026.

Questions du commissaire enquêteur :

Le projet de ZAC de la Bande du Moulin est-il compatible avec le SCoT de Redon Agglomération dans sa version approuvée début 2026 ?

En particulier, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue pour les tranches 4 et 5 respecte-t-elle l'enveloppe foncière allouée par le SCoT à la commune d'Allaire pour la période 2026-2031 ?

Volet parcellaire

Comme indiqué précédemment, le seul propriétaire figurant sur l'état parcellaire s'est rendu à l'une des permanences. Il y a déposé une contribution sur le registre d'enquête parcellaire papier, accompagnée d'un courrier. Il a réitéré sa contribution par courriel. Le courrier est signé du propriétaire identifié dans l'état parcellaire et de son épouse, se présentant comme les propriétaires de la parcelle ZP n° 208.

Dans cette contribution C03, ils indiquent rester ouverts à la cession de leur terrain. Ils dénoncent l'absence de véritable négociation amiable, soulignant qu'une offre définitive leur a été transmise en janvier 2025 sans aucune concertation préalable, alors qu'un engagement en ce sens avait été pris lors

d'un rendez-vous avec le maire et ses adjoints en octobre 2021. Ils jugent par ailleurs le prix proposé déconnecté de la réalité économique, car identique à celui de 2008, sans tenir compte de l'inflation ni de l'évolution du marché local, alors que la commune a, elle, augmenté les prix de revente des lots dans la même zone. Ils relèvent enfin que la superficie exacte de leur parcelle est de 20 201 m² et non de 20 000 m², s'appuyant sur un document joint à leur contribution. En conclusion, ils réaffirment leur volonté de céder leur bien, à condition que le prix reflète la valeur réelle du marché en 2026.

Par ailleurs, le conseil du propriétaire figurant sur l'état parcellaire, dans la contribution C06, regrette que la commune d'Allaire ait engagé une procédure lourde d'expropriation, alors que son client n'a jamais refusé de vendre son terrain, mais conteste simplement les conditions proposées, en particulier le prix de 121 000 €, qui, selon lui, ne reflète ni les spécificités du terrain ni l'évolution du marché foncier. Il précise également que la contenance de la parcelle est de 20 201 m², et non de 20 000 m², comme indiqué dans le dossier.

Questions du commissaire enquêteur :

Dans la notification individuelle du dépôt du dossier en mairie envoyée au propriétaire de la parcelle ZP n° 208 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un formulaire relatif à l'identité du propriétaire était joint, à renseigner et à retourner à la commune d'Allaire. Pouvez-vous confirmer que le formulaire a été retourné renseigné et préciser s'il confirme l'identité du propriétaire ?

La parcelle ZP n° 208 peut être acquise soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation. Quel est l'état d'avancement des discussions amiables avec le propriétaire ?

Comment la commune d'Allaire a-t-elle déterminé le montant de l'offre reçue par le propriétaire en janvier 2025, et ce montant est-il toujours valable aujourd'hui ?

Quelle est la position de la commune d'Allaire sur la contenance de la parcelle ZP n° 208 ?

ANNEXE 1 Synthèse des contributions

N°	Source	Auteur	Synthèse de la contribution
C01	Registre papier d'enquête publique	Hervé Guillemot	Le contributeur, résidant chemin du jardin de la Perrière Clos – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate –, souligne l'importance de la dimension environnementale du projet, qu'il juge insuffisamment prise en compte dans les premières tranches. Il pointe le déséquilibre entre la rareté des arbres et la profusion des clôtures, et s'interroge sur la possibilité d'imposer des clôtures végétales dans le règlement de lotissement. Enfin, il déplore l'absence de terrains collectifs, tels que des terrains de boules ou de jeu, qui pourraient favoriser les échanges entre habitants.
C02	Registre dématérialisé (web)	Thierry et Françoise Mann	Les contributeurs, résidant chemin du Clos – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate –, font observer que plusieurs habitations situées à l'entrée de leur rue ont pu être raccordées au réseau d'assainissement collectif à l'occasion des travaux de la tranche 3 de la ZAC. Ils formulent le vœu que soit examiné le raccordement des huit dernières maisons de leur impasse à ce même réseau. Ils proposent par ailleurs la création d'un réseau d'eaux pluviales chemin du Clos, afin de le relier à celui du futur lotissement. Par ailleurs, ils attirent l'attention sur l'insuffisance de l'éclairage public dans leur rue, où un seul point lumineux est actuellement en service. Ils suggèrent l'ajout d'un ou deux points supplémentaires, dans le but d'améliorer la sécurité nocturne. Enfin, ils demandent une reféction complète de la chaussée, aujourd'hui très dégradée, une fois les travaux achevés, rappelant que son entretien est assuré depuis des années par les riverains eux-mêmes.
C03	Registre dématérialisé (email) et registre papier d'enquête parcellaire	M. et Mme Raymond Noury	Les contributeurs, propriétaires de la parcelle ZP n° 208, contestent vivement les modalités financières d'acquisition de leur terrain dans le cadre du projet de la ZAC de la Bande du Moulin. Restant ouverts à la cession de leur terrain, ils dénoncent l'absence de véritable négociation amiable, soulignant qu'une offre définitive leur a été transmise en janvier 2025 sans aucune concertation préalable, alors qu'un engagement en ce sens avait été pris lors d'un rendez-vous avec le maire et ses adjoints en octobre 2021. Ils jugent par ailleurs le prix proposé déconnecté de la réalité économique, car identique à celui de 2008, sans tenir compte de l'inflation ni de l'évolution du marché local, alors que la commune a, elle, augmenté les prix de revente des lots dans la même zone. Ils relèvent enfin que la superficie exacte de leur parcelle est de 20 201 m² et non de 20 000 m². En conclusion, ils réaffirment leur volonté de céder leur bien, à condition que le prix reflète la valeur réelle du marché en 2026.
C04	Registre papier d'enquête publique	Elouan Morvan	Le contributeur, résidant chemin du Clos – en dehors du périmètre de la ZAC mais à proximité immédiate –, se déclare particulièrement sensible aux enjeux environnementaux et souhaite partager ses connaissances sur la parcelle ZP n° 383, destinée à accueillir un éco-hameau. Il précise que cette zone, traversée par un fossé d'écoulement des eaux du Quip, est très humide. Entre mi-octobre et début mai, elle devient marécageuse, et sa partie basse est régulièrement inondée en hiver, ce qui d'après lui soulève des questions sur les conditions de construction et l'impact d'un aménagement dans cette zone. Il souligne également la richesse écologique du site, où il a observé de nombreuses espèces, dont certaines classées vulnérables : triton

N°	Source	Auteur	Synthèse de la contribution
			palme, grand capricorne, triton alpestre, salamandre tachetée, grenouille rousse, azuré de la croisette, sympétrum noir, hérisson, chauves-souris, papillons, etc. Il ajoute que cette parcelle abrite des centaines d'espèces animales et végétales différentes. Face à ces constats, il propose de transformer la parcelle en parc naturel, valorisant les points d'eau et les espaces ombragés, afin d'offrir un espace de fraîcheur et de détente, jugé particulièrement utile en période de canicule comme celle de mai 2026. Enfin, il indique enfin avoir pris contact avec différentes associations et organismes de protection de l'environnement.
C05	Registre papier d'enquête publique	M. et Mme Frédéric Morvan	Les contributeurs, résidant chemin du Clos, à proximité immédiate mais en dehors du périmètre de la ZAC, rappellent s'être opposés à plusieurs reprises à l'inclusion dans ce périmètre du chemin piéton/cycliste tracé le long de leur parcelle ZP n° 364. Ils précisent que ce chemin, parfois présenté comme existant dans le dossier, n'a en réalité jamais existé, puisqu'il s'agissait autrefois d'un poulailler. Ils soulignent que, malgré leurs nombreux courriers et une confirmation orale de suppression en 2012 par le maire, les documents actuels du projet restent incohérents, le chemin y apparaissant tantôt inclus, tantôt exclu du périmètre. Ils réitèrent leur demande que cet accès soit définitivement supprimé de la définition de l'aménagement. Par ailleurs, ils signalent que l'emprise de la zone humide leur semble sous-estimée et s'étonnent que des constructions soient prévues sur la parcelle ZP n° 383, alors que ce terrain est régulièrement inondé sur une grande partie de sa surface, tout comme une partie de leur propre terrain. Enfin, ils relèvent des lacunes dans l'inventaire des arbres remarquables (chênes, châtaigniers, sureaux) et signalent la présence d'un verger (pommiers, pêchers), estimant que sa disparition serait préjudiciable. Ils mentionnent également un mur en pierres abritant plusieurs espèces.
C06	Registre dématérialisé (web)	Adrien Colas	Le contributeur, conseil du propriétaire de la parcelle ZP n° 208, regrette que la commune d'Allaire ait engagé une procédure lourde d'expropriation, alors que son client n'a jamais refusé de vendre son terrain, mais conteste simplement les conditions proposées, en particulier le prix de 121 000 €, qui, selon lui, ne reflète ni les spécificités du terrain ni l'évolution du marché foncier. Il précise également que la contenance de la parcelle est de 20 201 m², et non de 20 000 m², comme indiqué dans le dossier. S'agissant du dossier d'utilité publique, il relève des carences qui, selon lui, ne permettent ni au public ni à l'autorité administrative d'appréhender pleinement l'utilité publique de l'opération. D'une part, il estime que l'estimation globale des dépenses, qui ne distingue pas les travaux déjà réalisés de ceux à venir, empêche de comprendre précisément l'engagement financier de la collectivité et, partant, d'apprécier l'opportunité de l'expropriation. D'autre part, il souligne l'insuffisance substantielle de l'étude d'impact, jugée, selon lui, indigente par l'autorité environnementale. Bien que cette étude ait été actualisée de manière significative (40 pages sur 146) à la suite de cet avis, elle n'a pas été resoumise à l'autorité environnementale. Selon le contributeur, les carences identifiées n'ont pas été corrigées, ce qui ne permet pas d'apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement.

ANNEXE 4 Mémoire en réponse

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

*Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique
ZAC de la Bande du Moulin — Commune d'Allaire*

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 4 juin 2026, établi dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin sur le territoire de la commune d'Allaire.

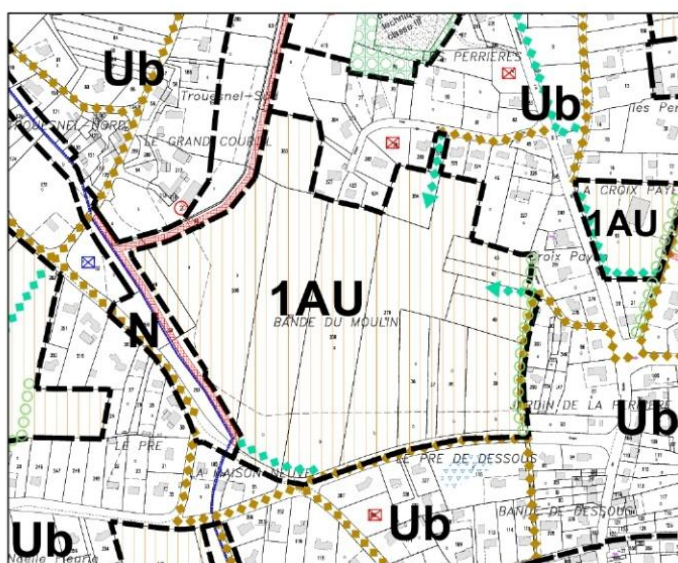
Référence : Arrêté préfectoral du 7 avril 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Enquête : Du lundi 27 avril 2026 au vendredi 29 mai 2026.

En application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, la commune d'Allaire produit le présent mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse communiqué par le commissaire enquêteur. Ce mémoire répond, point par point et dans l'ordre du procès-verbal, à l'ensemble des questions et observations formulées.

PROPOS INTRODUCTIF

Le projet soumis à enquête porte sur la poursuite de la réalisation de la ZAC de la Bande du Moulin, située au nord-ouest du centre-bourg d'Allaire, à 400 mètres de la place de l'église, sur un terrain d'assiette de 14,3 hectares. Le parcellaire concerné par le projet est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone naturelle (N).



Source : Règlement graphique – PLU d'Allaire

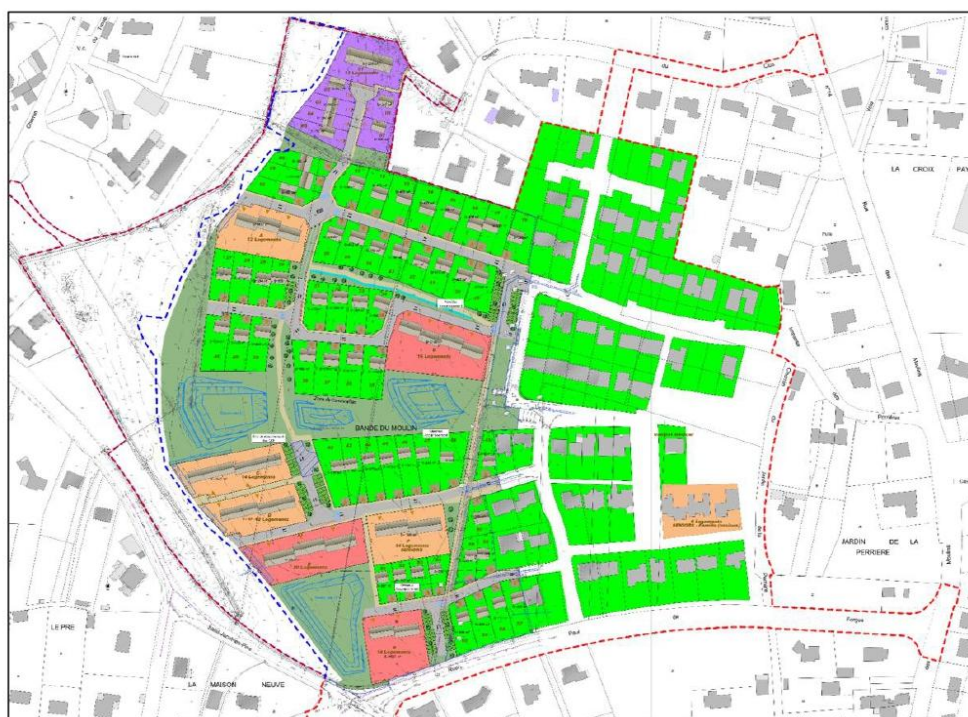
L'opération prévoit un programme de 243 logements de typologies diversifiées ainsi qu'un cabinet médical.

A ce jour, les tranches 1 à 3 sont achevées et représentent 71 logements, avec une surface moyenne de 411 m² par logement (hors cabinet médical).

Programmation (Tranches déjà réalisées)		
Logements libres	Logements intermédiaires	Equipement
65	6	1 cabinet médical

Les tranches 4 et 5 de la ZAC prévues initialement sont destinées à accueillir 172 logements avec une surface moyenne de 221 m² par logement, dont la commercialisation est prévue en fin d'année 2026.

Programmation (Tranches à aménager)			
Logements libres	Logements intermédiaires	Logements collectifs (logements sociaux)	Eco-hameau
53	52	50	17



Source : Plan de composition – ZAC « Bande de Moulin » - 16/06/2026

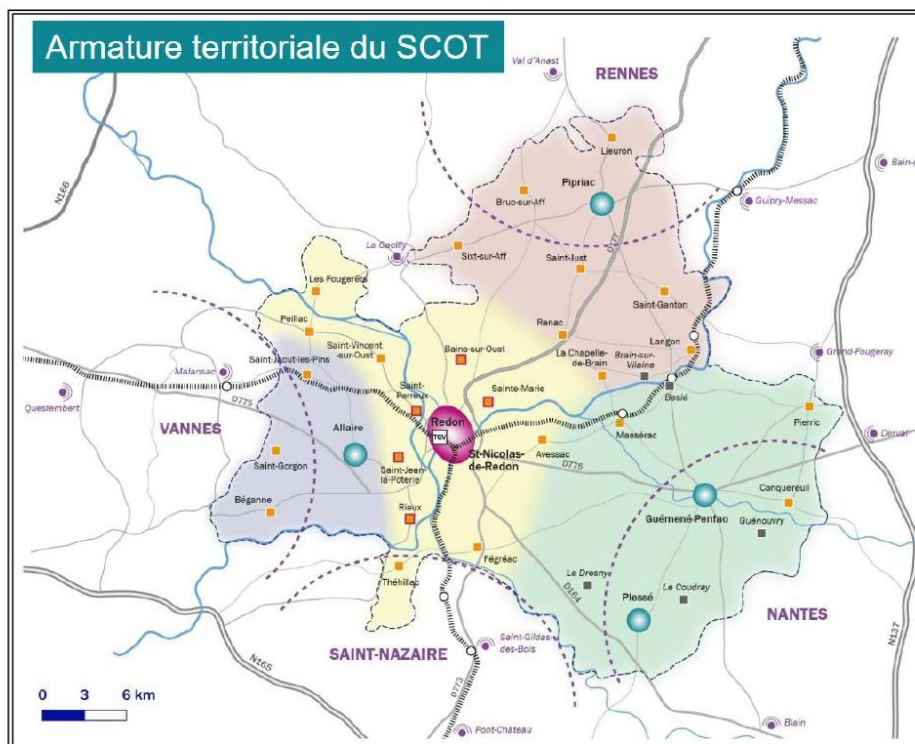
N.B : Le plan de composition ci-dessus intègre les modifications apportées par la commune afin de prendre en compte la préservation de la haie positionnée à l'Ouest.

I. BESOIN EN LOGEMENTS

1.1 Impact de l'approbation du SCoT révisé début 2026 sur les objectifs de production de logements assignés à la commune d'Allaire

1.1.1 Le SCoT révisé conforte le rôle d'Allaire en matière d'habitat

Le SCoT révisé de Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé par délibération du conseil de la communauté d'agglomération Redon Agglomération Bretagne Sud n° 5 en date du 26 janvier 2026, conforte et renforce le rôle de la commune d'Allaire dans l'armature territoriale. Jusqu'alors qualifiée de « pôle relais »¹, Allaire est désormais reconnue comme « **pôle d'équilibre** »², dont la justification des choix du SCoT identifie expressément comme l'une des communes appelées à un développement « plus marqué »³, sous l'influence des polarités que constituent la troisième couronne de Rennes et le cœur urbain redonnais.



Source : SCoT Redon Agglomération Bretagne Sud – Janvier 2026

Ce rôle de centralité est par ailleurs officiellement reconnu au niveau national : la commune d'Allaire a été labellisée le 22 décembre 2020 au titre du programme gouvernemental « Petites villes de demain »⁴, qui cible les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité à l'échelle de leur bassin de vie.

¹ Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 10 décembre 2010 et révisé le 13 décembre 2016, document d'orientations et d'objectifs, enjeu n° 1, pages 14 et 15 ; projet d'aménagement et de développement durable du SCoT, axe 4.1., page 21 ; notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, page 28.

² Schéma de cohérence territoriale (SCoT) dans sa version en vigueur, document d'orientation et d'objectifs, objectif 1.1. ; Armature territoriale du SCoT, page 17 ; projet d'aménagement stratégique du SCoT, axe 2, Armature territoriale - SCoT de REDON Agglomération, page 30.

³ Justification des choix du SCoT, Justifications de l'armature territoriale, 2. Les pôles d'équilibre, page 26.

⁴ Notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, page 28.

Cette reconnaissance se traduit concrètement par l'offre de services que la commune a développée au bénéfice de ses habitants et de ceux des communes environnantes : établissements d'enseignement (école primaire et collège), offre médicale et paramédicale, maison France Services permettant l'accès aux démarches administratives courantes dont la délivrance des cartes nationales d'identité et des passeports, commerces et équipements de proximité.

C'est précisément pour soutenir ces fonctions de centralité et accueillir les ménages souhaitant s'installer à proximité de ces services que le projet de ZAC de la Bande du Moulin présente un caractère d'utilité publique.

1.1.2 Une évolution de méthode et une trajectoire revue dans une logique de sobriété foncière

Cette évolution du statut s'accompagne d'une révision de la méthode de territorialisation des objectifs de logements : le SCoT révisé n'assigne plus un objectif chiffré par commune, mais territorialise la production à l'échelle du territoire de proximité d'Allaire (Allaire, Béganne, Saint-Gorgon et Saint-Jacut-les-Pins)⁵, la déclinaison communale étant renvoyée au futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

A l'échelle du territoire de proximité d'Allaire, l'objectif s'établit entre 30 et 32 logements par an⁶, soit 720 à 768 logements sur 2026-2050. Cette trajectoire traduit une inflexion à la baisse d'environ 35 à 39 % à l'échelle territoriale, cohérente avec l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

Le tableau ci-après synthétise les évolutions entre l'ancien SCoT (2010-2030) et le SCoT révisé (2026-2050) sur les principaux indicateurs concernant la commune d'Allaire :

Indicateur	SCoT période 2010-2030	SCoT révisé (2026-2050)
Statut d'Allaire	Pôle relais	Pôle d'équilibre (rôle conforté ; développement « plus marqué »)
Production assignée à la commune	652 logements ⁷	Plus de chiffre par commune (objectif territorialisé, décliné au futur PLUi)
Production du territoire de proximité	Environ 1 183 logements	30 à 32 logt/an, soit 720 à 768 logements (≈ - 35 à 39 %)
Densité minimale à Allaire	17 logements/ha en moyenne pour les zones AU (12 logements/ha min. par opération) ⁸	30 logements/ha en moyenne (20 logements/ha min. par opération d'ensemble)
Foncier en extension (territoire de proximité d'Allaire)	Environ 67 ha ⁹	26 ha (- 61 %)
Objectif de renouvellement urbain	Non défini	50 % de la production pour les pôles d'équilibre

Les objectifs de logements sont maintenus à un niveau élevé, recentrés sur les polarités, avec des exigences renforcées en densité, en renouvellement urbain et en logement social (jusqu'à 25 % à horizon 2050).

⁵ Document d'orientation et d'objectifs du SCoT, objectif 2.3 Territorialiser la trajectoire de sobriété foncière, page 29.

⁶ Document d'orientation et d'objectifs du SCoT, objectif 2.4., page 31.

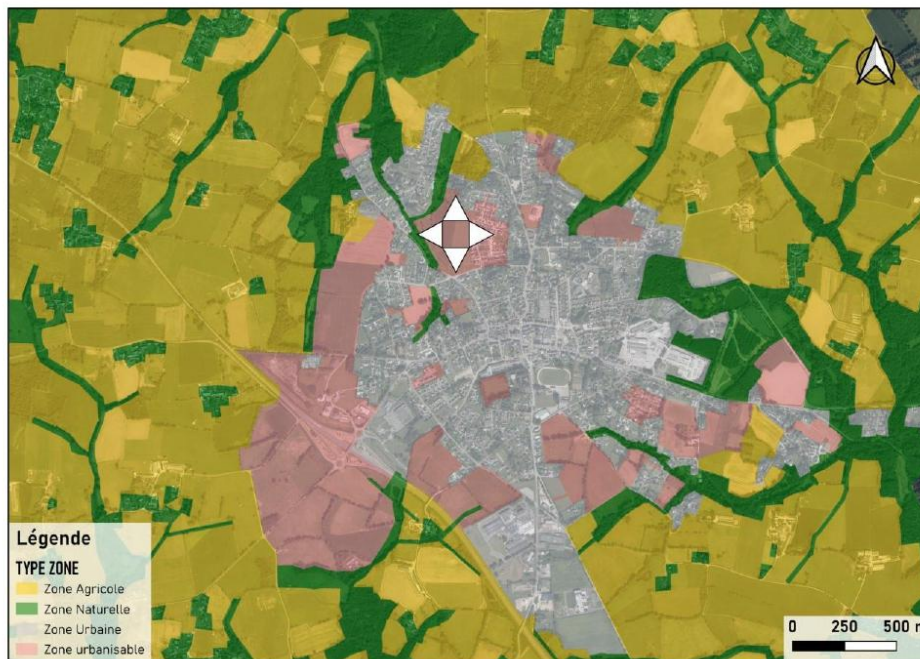
⁷ Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT, axe 4.1., page 21 ; notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, page 56.

⁸ Document d'orientation et d'objectifs du SCoT, enjeu 6.1., page 38.

⁹ Document d'orientation et d'objectifs du SCoT, enjeu 11, page 79.

1.1.3 La ZAC de la Bande du Moulin s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT révisé

La commune souligne que le projet répond précisément aux priorités affirmées par le SCoT révisé. L'opération comble une dent creuse classée 1AU, raccordée à l'assainissement collectif, ce qui correspond exactement à la logique de densification, de continuité urbaine et de limitation de l'étalement et du mitage que le SCoT révisé entend promouvoir.



Source : Positionnement de la ZAC à l'échelle du centre-bourg – QUARTA

Les 172 logements restant à réaliser au titre des tranches 4 et 5 sont d'une ampleur mesurée au regard des 720 à 768 logements attendus sur le territoire d'Allaire à l'horizon 2050. Ils contribuent ainsi directement, et sans excès, à la trajectoire fixée par le SCoT révisé.

Cette compatibilité avec les orientations du SCoT révisé revêt une importance d'autant plus grande que les possibilités de construction sur le territoire communal se réduisent rapidement et de manière irréversible. Dans les villages et hameaux, les constructions diffuses et les opérations groupées sur terrains privés seront elles aussi progressivement résorbées par la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière. C'est ainsi dès les prochaines années que la ZAC de la Bande du Moulin constituera la quasi-totalité de la réserve foncière urbanisable de la commune.

Cette réalité est d'ailleurs déjà effective à ce jour. Comme le rappelle la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au point 1.3.1. (pages 14 à 19), tous les autres secteurs classés en zone 1AU par le règlement graphique du PLU sont soit déjà aménagés ou en cours d'urbanisation (La Bande Neuve, Montgué, Les Perrières), soit frappés d'une contrainte environnementale rendant leur urbanisation juridiquement ou techniquement impossible — présence d'une zone humide à La Ville Garel et à La Bande de l'Alouette, présence d'une espèce strictement protégée à La Bande de l'Alouette.

La commune ne dispose par ailleurs d'aucun autre foncier raccordé au réseau d'assainissement collectif : la ZAC de la Bande du Moulin est le seul secteur du territoire disposant à la fois d'un classement en zone à urbaniser (1AU) et d'un assainissement collectif déjà prévu, condition indispensable à toute nouvelle opération de logements.

Dans ce contexte, la ZAC de la Bande du Moulin n'est pas seulement compatible avec les objectifs de production de logements assignés à la commune : elle en est l'unique vecteur possible à court et moyen terme.

Tout retard dans sa réalisation se traduirait directement par une incapacité de la commune à répondre à la demande de logements de son bassin de vie, au détriment des ménages souhaitant s'établir à proximité des services que la commune a développés en tant que pôle d'équilibre.

1.1.4 Le point relatif à la densité ne remet pas en cause la compatibilité du projet au schéma de cohérence territoriale

La commune reconnaît que le SCoT révisé porte la densité moyenne minimale sur le territoire de la commune d'Allaire à 30 logements par hectare. Il convient toutefois de distinguer les deux seuils que fixe le document d'orientation et d'objectifs : d'une part, une densité minimale par opération d'ensemble de 20 logements par hectare ; d'autre part, une densité moyenne minimale de 30 logements par hectare, appréciée à l'échelle de la commune entière, tous secteurs de développement confondus.

Les secteurs 1 à 3 de la ZAC ont permis la réalisation de 71 logements et 1 cabinet médical, y compris voiries, sur une emprise foncière de 6,1 ha.

Tableau des densités			
	ZAC	Tranche Ouest (À aménager)	Tranche Est (Déjà réalisée)
Nombre de logements	243 logements	172 logements	71 logements
Densité globale (hors zone humide)	19,1 logements/ha	26 logements/ha	11,6 logements/ha
Densité brute hors zone non artificialisée	21,1 logements/ha	31,9 logements/ha	

* Périmètre total de la ZAC : 14,3 ha

* Zone déjà urbanisée : 6,1 ha

La zone restant à aménager est de 8,2 ha dont 1,6 ha en zone humide, soit une superficie de 6,6 ha restant à aménager. A l'intérieur de cette zone restant à aménager, les surfaces sont réparties comme suit :

Tableau de répartition des surfaces	Surfaces
Voirie + stationnement + espaces verts	1,6 ha
Coulée verte	1,2 ha
Lots privés	3,8 ha

Le projet développé sur la zone restant à aménager est compatible avec les orientations du SCoT. Ce résultat est possible grâce à une mixité de logements sur la zone restant à aménager. En effet, l'offre développée (tranche Est) sur la zone déjà aménager visait l'accueil quasi exclusif de logements individuels ; ce qui se traduit par une faible densité (11,6 log/ha).

Le SCoT prévoit expressément que ces objectifs peuvent être modulés par site, dès lors que le cumul des opérations permet de respecter la moyenne communale. La densité de la ZAC n'avait donc pas vocation à atteindre, à elle seule, 30 logements par hectare.

La densité brute apparemment modérée à l'échelle de l'emprise totale n'est donc que la traduction du choix de préserver la zone humide, le ruisseau du Quip et la trame bocagère. Or cette préservation répond précisément aux exigences du SCoT révisé, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)¹⁰ Vilaine et de l'avis de la mission régionale d'autorité

¹⁰ Notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, 2.5.2., page 79 et suivantes.

environnementale du 14 novembre 2025. La commune ne saurait se voir reprocher une densité réduite alors que le foncier correspondant est consacré aux objectifs environnementaux que ces mêmes documents prescrivent.

Enfin, et en tout état de cause, la ZAC est une opération créée dès 2008 et en cours de réalisation depuis 2012, dont trois tranches sont achevées sur la base d'une densité fixée sous l'empire du précédent SCoT ; une densité adoptée en 2026 ne saurait lui être imposée rétroactivement.

1.2 Répartition du besoin en logements

1.2.1 Répartition renouvellement urbain / Extension

Le besoin global en logements s'articule entre extension urbaine, renouvellement urbain, densification, changements de destination et résorption de la vacance.

Le DOO du SCoT révisé de Redon Agglomération (janvier 2026) fixe pour les pôles d'équilibre, dont Allaire, un objectif minimum de 50 % de la production de logements réalisée en renouvellement urbain. La commune d'Allaire prend acte de cet objectif et entend y répondre de manière progressive et transparente.

Situation actuelle : la commune a recensé, à ce jour, 99 logements en cours d'étude ou de réalisation en renouvellement urbain, répartis sur cinq opérations distinctes dans le tissu urbain existant.

Ces opérations contribuent directement à la densification du bourg et à la remobilisation du foncier déjà artificialisé, en pleine conformité avec les objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience.

Opération de renouvellement urbain	Nb logements	Statut
Allée de la Forge	13	En cours de réalisation
Allée Louise Michel	22	En cours de réalisation
Îlot de La Poste	32	En cours de réalisation
La Bouletterie	22	En cours de réalisation
Chanoine Dréano	10	En cours de réalisation
TOTAL renouvellement urbain	99	—

Analyse de la répartition renouvellement urbain / extension : en rapportant ces 99 logements en renouvellement urbain aux 172 logements en extension des tranches 4 et 5, la production totale identifiée s'élève à 271 logements, se répartissant comme suit :

Catégorie	Logements	Part observée	Objectif SCoT
Renouvellement urbain (99 logements)	99	36,5 %	≥ 50 %
ZAC — tranches 4 et 5 (172 logements)	172	63,5 %	≤ 50 %
Total	271	100 %	—

La commune reconnaît que, sur la base des seuls programmes actuellement recensés, la part du renouvellement urbain (36,5 %) est en deçà de l'objectif de 50 % fixé par le SCoT révisé. Plusieurs éléments de contexte permettent cependant d'apprécier cette situation avec nuance :

- 1° Un inventaire non exhaustif : les 99 logements recensés en renouvellement urbain représentent les seules opérations formellement identifiées à ce jour. D'autres opportunités de densification, de remobilisation de logements vacants ou de recyclage de foncier déjà artificialisé sont susceptibles d'émerger au fil des années, notamment dans le cadre du futur PLUi intercommunal et des outils opérationnels du PLH 2024-2030.
- 2° Une référence temporelle différente : le SCoT fixe un objectif à atteindre à l'échelle de l'horizon 2050. L'évaluation de la conformité s'appréciera sur la totalité de la période 2026-2050, et non sur les seuls programmes engagés en 2026. La commune s'engage à intensifier ses efforts en matière de renouvellement urbain à mesure que les outils de planification et les financements disponibles le permettront.

1.2.2 Un potentiel supplémentaire de renouvellement urbain en cours d'identification :

Au-delà des 99 logements déjà recensés, la commune a commencé à identifier de nouvelles opportunités de renouvellement urbain dans le tissu bourg existant : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), divisions parcellaires, densification de dents creuses.

Ces gisements fonciers déjà artificialisés permettraient de dégager environ 100 logements supplémentaires, sur une emprise estimée à environ 3 hectares (sur la base d'une densité de 30 logements/ha, conformément à la densité minimale fixée pour Allaire par le SCoT révisé), sans consommation de foncier agricole ou naturel supplémentaire. En intégrant ce potentiel supplémentaire, la répartition de la production de logements à l'horizon 2050 évolue significativement et permet à la commune d'Allaire d'atteindre et de dépasser l'objectif de 50 % fixé par le SCoT :

La répartition projetée à l'horizon 2050, intégrant ce potentiel supplémentaire, s'établit comme suit :

Catégorie	Logements	Part projetée	Objectif SCoT
RU identifié (programmes en cours)	99	—	—
RU potentiel supplémentaire (OAP, divisions parcellaires...)	Env.100	—	—
Total renouvellement urbain	199	53,6 %	≥ 50 % ✓
ZAC — tranches 4 et 5	172	46,4 %	
Total production 2026–2050	371	100 %	—

La commune d'Allaire atteint et dépasse ainsi l'objectif de 50 % fixé par le SCoT révisé pour les pôles d'équilibre.

1.2.3 Une demande réelle que le seul renouvellement urbain ne suffit pas à satisfaire :

Malgré les efforts menés en matière de renouvellement urbain, une offre en extension reste nécessaire pour répondre à la pression de la demande locale. La dernière opération de lotissement réalisée sur la commune proposant des lots libres à bâtir et deux petits immeubles collectifs, a été entièrement commercialisée en moins d'un an.

Cette absorption quasi immédiate de l'offre disponible témoigne d'une demande soutenue et non satisfaite qui ne peut pas être couverte par les seules opérations de renouvellement urbain, par nature plus contraintes, plus longues à monter et produisant des logements de typologies plus réduites. Elle démontre la nécessité de maintenir une offre diversifiée, complémentaire du renouvellement urbain, pour assurer la vitalité démographique et économique de la commune.

1.3 Articulation du programme de la ZAC avec les prévisions démographiques, le SCoT et le PLH

1.3.1 Trajectoire démographique d'Allaire

1.3.1.1 Une croissance historique confirmée par les recensements successifs

La commune d'Allaire connaît une croissance démographique continue depuis plus d'un demi-siècle. Les données de recensement de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en attestent sans équivoque : la population communale est passée de 2 219 habitants en 1968 à 3 875 habitants en 2021 (population municipale, recensement publié le 28 décembre 2023)¹¹, soit une hausse de + 74,6 % en cinquante ans.

Les données du recensement 2024, dont les résultats constitueront la population légale applicable au 1er janvier 2027, font état de 3 875 habitants, confirmant la poursuite de cette dynamique positive. Le tableau ci-après synthétise l'évolution historique de la population municipale :

Année	Population municipale	Variation de période
1968	2 219	—
1982	2 686	+ 20,9 %
1999	3 188	+ 18,7 %
2010	3 658	+ 14,7 %
2021	3 875	+ 5,9 %
2022	3 906	+ 0,8 %
2023	3 955	+ 1,25 %

1.3.2 La trajectoire démographique fixée par le SCoT révisé : une croissance différenciée selon le statut des polarités

Le SCoT révisé de Redon Agglomération, approuvé en janvier 2026, prévoit l'évolution de la population jusqu'en 2050. Il fixe des objectifs de croissance différents selon la place de chaque commune dans le territoire. Ces prévisions s'appuient sur les estimations de l'INSEE.

Le SCoT révisé fixe ainsi deux trajectoires de référence distinctes :

— Trajectoire globale du SCoT (ensemble du territoire de Redon Agglomération) : + 0,4 % par an¹², correspondant à l'objectif de croissance moyen retenu pour l'ensemble des 31 communes du périmètre, compatible avec les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

— Trajectoire spécifique des pôles d'équilibre, dont Allaire : + 0,60 % par an¹³, reflet du rôle d'accueil renforcé reconnu à ces communes. Cette orientation traduit une volonté de renforcer leur rôle dans l'armature territoriale et implique un développement démographique relativement plus important.

La différence entre le taux de croissance du territoire (+ 0,4 % par an) et celui d'Allaire (+ 0,60 % par an) montre que le développement des logements est surtout prévu dans les communes les mieux équipées et les plus faciles d'accès, comme Allaire. Cela permet de limiter l'étalement urbain et le développement dispersé des constructions.

1.3.1.2 Projection de la population d'Allaire à l'horizon 2050

Sur la base de la population municipale de référence de 2021 (3 875 habitants, dernière donnée publiée au sens du recensement exploité dans les documents du SCoT révisé) et du taux de croissance annuel de + 0,60 % retenu pour Allaire en tant que pôle d'équilibre, la projection s'établit comme suit :

¹¹ Notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, 1.2., page 8.

¹² Justifications des choix du SCoT, Trajectoire démographique, page 37.

¹³ Justifications des choix du SCoT, Les clés de répartitions, page 39.

Formule appliquée : $P(2050) = P(2021) \times (1 + 0,0060)^{29}$

Soit : $3\,875 \times (1,0060)^{29} = 3\,875 \times 1,1907 \approx 4\,614$ habitants en 2050

Indicateur	2021 (réf.)	2035 (étape)	2050 (projection)
Population municipale	3 875	≈ 4 173	≈ 4 614
Taux annuel appliqué	—	+ 0,60 %/an	+ 0,60 %/an
Variation/2022	—	+ 7,7 %	+ 19.1 %

Cette projection aboutit à une population estimée de 4 614 habitants à l'horizon 2050, soit une hausse de + 19.1 % par rapport à la population municipale de 2021. Cette évolution représente un accroissement net de 739 habitants supplémentaires à accueillir sur le territoire communal en vingt-huit ans, ce qui confère à la question du logement une acuité stratégique de premier ordre.

1.3.1.3. Incidence de cette trajectoire sur les besoins en logements

Cette évolution démographique décrite précédemment entraîne des besoins importants en logements. Avec la poursuite du phénomène de décohabitation — la taille moyenne des ménages est appelée à descendre à 1,95 personne par ménage en 2050 selon le SCoT révisé¹⁴ — cette croissance démographique génère un besoin en logements nouveaux qui excède sensiblement le seul effet du desserrement des ménages.

Il convient en effet de distinguer deux composantes du besoin en logements à l'horizon 2050 :

— Le besoin lié à la croissance démographique : 739 habitants supplémentaires à loger, ce qui, sur la base d'une taille moyenne de ménage de 1,95 en 2050, représente environ 379 logements nouveaux liés à la seule hausse de population. Le nombre de logement à produire par an serait de 2027 à 2050 de l'ordre de 16 logements /an.

— Le besoin lié au desserrement des ménages : même sans croissance démographique, la taille moyenne des ménages à Allaire diminue régulièrement (de 2,7 personnes par ménage en 1999 à 2,25 en 2022), sous l'effet des séparations, du vieillissement et de la décohabitation des jeunes. Le SCoT projette une poursuite de cette baisse jusqu'à 1,95 personne par ménage en 2050. Concrètement, cela signifie que pour loger le même nombre d'habitants, il faut davantage de logements chaque année.

Le PLH 2024-2030 de Redon Agglomération chiffre ce besoin à environ 90 logements par an à l'échelle intercommunale¹⁵, ce qui représente, pour Allaire seule, un besoin structurel d'environ 5 à 7 logements par an, avant même de prendre en compte l'accueil de nouveaux habitants.

La ZAC de la Bande du Moulin, avec les 172 logements restant à réaliser dans les tranches 4 et 5, s'inscrit directement dans la réponse à ces besoins. Elle couvre une part significative, mais mesurée, du volume de logements nécessaires pour accompagner la croissance attendue à l'horizon 2050, en utilisant un foncier déjà classé en zone à urbaniser, raccordé à l'assainissement collectif et façonné dans le strict respect des prescriptions environnementales applicables.

1.3.2. Évolution de la taille des ménages et besoin en logements

La taille moyenne des ménages allairiens connaît une diminution continue et significative depuis plus de quinze ans, phénomène attesté par les données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), reprises par l'Observatoire de l'habitat du département du Morbihan (ADIL 56 - cf **Annexe 1**). Cette dynamique résulte de plusieurs facteurs structurels — vieillissement de la population, augmentation du nombre de personnes vivant seules, progression des familles monoparentales, séparations conjugales et décohabitation des jeunes adultes — dont aucun n'est conjoncturel.

Année de référence	Taille moyenne des ménages (Allaire)	Résidences principales pour 1 000 habitants
2008	2,51	399

¹⁴ Justifications des choix du SCoT, Le calcul des besoins en logements, page 41.

¹⁵ Document d'orientations du programme local de l'habitat 2024-2030, page 19.

Année de référence	Taille moyenne des ménages (Allaire)	Résidences principales pour 1 000 habitants
2013	2,42	413
2019	2,28	439
2020	2,26	443
Projection 2050 (SCoT révisé)	1,95	—

Cette baisse entraîne une conséquence mécanique : pour loger un nombre d'habitants constant, le territoire doit produire davantage de logements. En 2008, 1 000 habitants étaient logés dans 399 résidences principales ; ils en occupent désormais 443. L'agglomération de Redon retient d'ailleurs explicitement, dans la justification des choix de son schéma de cohérence territoriale approuvé en janvier 2026, l'hypothèse d'une poursuite de cette décohabitation jusqu'à une taille moyenne de 1,95 personne par ménage à horizon 2050, phénomène qualifié de générateur d'un « besoin important en résidences principales pour maintenir le même nombre d'habitants ».

Cette évolution se traduit, à Allaire, par une transformation des profils de ménages. En 2021, les ménages d'une personne représentent **32,3 % des ménages allairiens** (529 ménages sur 1 636), contre 25,9 % en 2010 : leur part a ainsi progressé de plus de 6 points en une décennie. Parallèlement, les couples avec enfant(s) ont vu leur poids reculer significativement : ils représentaient 32,9 % des ménages en 2010 (469 ménages), contre seulement 26,9 % en 2021 (441 ménages), soit un recul de 6 points en onze ans.

Ce double mouvement — progression des petits ménages, recul des familles — est la traduction locale d'un **phénomène national de décohabitation**. La ZAC de la Bande du Moulin, en proposant un programme diversifié incluant des **logements** adaptés à ces nouvelles configurations familiales (logements seniors, individuels groupés, collectifs, logements sociaux), répond directement à cette transformation structurelle.

1.3.3 Articulation avec le PLH 2024-2030

La commune précise enfin que le SCoT révisé, désormais approuvé, constitue le **document de planification de rang supérieur auquel les documents de programmation de l'habitat doivent se conformer**. À ce titre, le programme local de l'habitat (PLH) 2024-2030 de Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé par délibération du conseil communautaire n° 24 en date du 30 septembre 2024 sous l'emprise du SCoT antérieur, **a vocation à être mis en compatibilité avec les orientations du SCoT révisé**, conformément à l'obligation de prise en compte du schéma de cohérence territoriale par le programme local de l'habitat. Le SCoT révisé prévoit d'ailleurs expressément qu'un nouveau PLH fixera les objectifs de production de logements pour **la période 2031-2050**.

Le PLH 2024-2030 reste le document de référence pour la période en cours : il fixe pour Allaire un objectif de **138 logements, dont 28 logements locatifs sociaux¹⁶ sur 6 ans**. Ces objectifs conservent toute leur actualité : le SCoT révisé s'y réfère lui-même explicitement pour la décennie 2021-2031, notamment pour l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve¹⁷.

En revanche, il serait erroné de comparer directement les 172 logements des tranches 4 et 5 aux 138 logements du PLH : ces deux chiffres ne portent pas sur les mêmes horizons temporels.

Le PLH couvre **6 ans (2024-2030)** ; les tranches 4 et 5 de la ZAC s'échelonnent sur **20 ans (2027-2047)**.

Ramenés à une année, ces 172 logements représentent **8,6 logements par an**, soit une contribution très inférieure à l'objectif annuel du PLH ($138 \div 6 = 23$ logements/an). Le projet ne dépasse donc aucun plafond : il s'inscrit de manière mesurée dans une trajectoire de production de logements confirmée à la fois par le PLH pour le court terme, et par le SCoT révisé jusqu'en 2050.

¹⁶ Document d'orientations du programme local de l'habitat 2024-2030, page 20 ; notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, 2.5.5., page 60.

¹⁷ Document d'orientations et d'objectifs dy SCoT, objectif 2.4., page 31.

1.3.4 Phasage opérationnel

Le dossier d'enquête mentionne une commercialisation des tranches 4 et 5 « prévue en fin d'année 2026 ». Cette formulation appelle une précision essentielle : cette date correspond uniquement au **lancement opérationnel** de la première phase, et non à la livraison de l'ensemble des 172 logements. La réalité opérationnelle est celle d'un programme échelonné en **quatre phases successives s'étalant de 2027 à 2047**, soit sur une durée totale de vingt ans. Ce phasage, décidé pour s'adapter au rythme réel du marché immobilier local et prévenir tout effet de suroffre, démontre la maîtrise et le réalisme de la démarche communale.

Phase	Période	Logements	Rythme moyen/an	Rapport à la prod. locale (30 à 32 logements par an)
Tranche 4a	2027 – 2031 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
Tranche 4b	2032 – 2036 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
Tranche 5a	2037 – 2041 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
Tranche 5b	2042 – 2047 (5 ans)	43	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale
TOTAL	2027 – 2047 (20 ans)	172	8,6 logements/an	26.8 % de la production annuelle locale

Ce tableau appelle plusieurs observations. En premier lieu, le rythme moyen de réalisation des tranches 4 et 5 s'établit à **8,6 logements par an**, soit une contribution qui représente **26.8 % de la production annuelle actuelle** du pôle de proximité d'Allaire, qui s'établissait à **43 logements autorisés par an en moyenne sur la commune d'Allaire sur la période 2023–2025** (128 logements autorisés sur trois ans, représentant 69.2 % de l'ensemble des autorisations du pôle de proximité). **La ZAC ne constitue donc nullement un accélérateur de production : elle en est un complément régulier, modéré et parfaitement absorbé par le marché local.**

En second lieu, ce phasage démontre que la commune **n'entend pas produire massivement ni brutalement**. Chaque phase est calibrée pour correspondre à la capacité d'absorption du marché local et aux capacités financières de la régie communale.

Enfin, une mise en perspective s'impose à l'échelle de la période 2026–2050. En prolongeant la tendance de production observée sur la commune d'Allaire entre 2023 et 2025 (43 logements autorisés par an), la **demande potentielle totale de construction sur vingt-cinq ans s'élèverait à environ 1 075 logements** (43 × 25 ans). Dans ce contexte, les **172 logements des tranches 4 et 5 ne représentent que 16 % de cette demande potentielle.**

La ZAC de la Bande du Moulin apparaît ainsi pour ce qu'elle est réellement : non pas un projet surdimensionné ou précipitant une urbanisation excessive, mais une réponse partielle, maîtrisée et échelonnée, à un besoin de logements que le territoire génère structurellement, indépendamment du projet lui-même.

Cf Annexe 2 - Bilan ADS

II. DIVERSITÉ DES LOGEMENTS

2.1 Ratio actuel de logements sociaux dans la commune d'Allaire

Le parc locatif social d'Allaire compte **103 logements** au 1er janvier 2025 (source RPLS — Répertoire du parc locatif social, DREAL), gérés principalement par Morbihan Habitat, Néotoa, Espacil Habitat et BSB Les Foyers. Le parc de la commune géré par le CCAS compte **32 logements sociaux**, et le **parc privé compte également des logements sociaux (18% soit 345 logements)**. Ainsi sur un total de **1 919 logements** sur le territoire d'Allaire, il y a 480 logements sociaux représentant un ratio sur la commune de 25% de logements sociaux.

Concernant le **parc locatif social géré par les bailleurs sociaux**, sa composition, héritée des décennies de construction antérieures (64 % du parc construit entre 1977 et 2012), présente une inadéquation marquée avec la demande contemporaine.

Typologie	Part dans le parc social actuel	Part dans la demande en cours
T1 / Chambre	0 %	8 %
T2	26 %	35 %
T3	45 %	36 %
T4	26 %	14 %
T5 et plus	3 %	8 %

Plus significatif encore, le parc social existant est composé à **96 % de maisons individuelles**, alors que les ménages demandeurs sont à **52 % des personnes seules** et à **29 % des familles monoparentales avec enfant(s) à charge** (CREHA Ouest, 2023- cf Annexe 3). L'inadéquation est donc double : en typologie (manque de T1/T2/T3) et en forme urbaine (insuffisance de logements adaptés aux petits ménages, situés en cœur de bourg, à proximité immédiate des services).

Le parc privé ne constitue pas davantage une réponse satisfaisante à cette demande.

Selon le diagnostic du PLH 2024-2030 de Redon Agglomération, 74 % des résidences principales du territoire sont composées de 4 pièces ou plus, et 44 % des maisons sont en situation de sous-occupation. Le parc allairien suit la même logique : les T1 et T2 ne représentent que 7 % des résidences principales, contre 78 % pour les T4 et T5+. Cette structure, héritée d'un modèle familial qui n'est plus celui des ménages d'aujourd'hui, ne peut absorber la demande de petits logements à loyer maîtrisé.

Les trois premières tranches de la ZAC de la Bande du Moulin ont suivi le modèle actuel à savoir une grande majorité de grands logements.

Les tranches 4 et 5 auront pour objectif de répondre à un marché local défaillant, en apportant des typologies manquantes (T1/T2/T3), à destination des publics les plus représentés dans la demande (personnes seules, familles monoparentales).

La programmation sur les tranches 4 et 5 est la suivante :

Programmation			
Logements libres	Logements intermédiaires	Logements collectifs (logements sociaux)	Eco-hameau
53	52	50	17

La typologie des logements intermédiaires et des logements en collectifs ne peut être connue à ce stade du projet.

Toutefois, celle-ci pourrait être la suivante :

Typologie de logement	Logements intermédiaires	Logements collectifs (logements sociaux)
T1	9	9
T2	16	16
T3	20	20
T4 et +	6	6

2.2 Logements locatifs sociaux et logements à accession abordable prévus dans la ZAC

Le PLH 2024-2030 de Redon Agglomération, approuvé le 30 septembre 2024, affirme dans son document d'orientations stratégiques et son règlement des aides à l'habitat une priorité explicite en faveur des petites typologies. Les financements communautaires en PLAI et PLUS sont accordés en priorité aux logements de type T2 et T3, afin d'adapter l'offre sociale à l'évolution des ménages et des besoins résidentiels identifiés. Cette ambition est confirmée et renforcée par le document d'orientations et d'objectifs du SCoT révisé, qui fixe, à horizon 2030, un objectif d'au moins 40 % de T2/T3 dans la production sociale, assorti d'un ratio de financement de 30 % de PLAI, 60 % de PLUS et 10 % de PLS, à destination prioritaire des ménages d'une ou deux personnes, des jeunes actifs, des seniors et des familles monoparentales.

La ZAC de la Bande du Moulin s'inscrit précisément dans cette logique. Le programme retenu comprend une diversité de typologies (individuels, individuels groupés intermédiaires, collectifs, éco-hameau, logements seniors et logements sociaux), à même d'offrir des réponses adaptées aux personnes seules, aux familles monoparentales, aux jeunes actifs en début de parcours résidentiel et aux seniors souhaitant libérer une maison devenue surdimensionnée. La part de 23 % de logements sociaux prévue par le programme contribuera directement à résorber la file d'attente locative documentée ci-avant, en privilégiant les financements PLAI et PLUS conformes au profil de ressources des demandeurs.

ZAC de la Bande du Moulin	Nombre de logements locatifs sociaux
Logements déjà réalisés	6
Logements restant à produire	50

Le projet de ZAC, par son programme diversifié et la part de logements sociaux qu'il prévoit, constitue ainsi la traduction opérationnelle, à l'échelle communale, des objectifs explicitement portés par le PLH 2024-2030 et le SCoT révisé en matière d'adaptation typologique de l'offre. Son intérêt général, sous ce nouvel angle, en sort renforcé : tout retard ou abandon du projet se traduirait par une incapacité durable de la commune à répondre à des besoins réels, documentés et croissants.

2.3 Articulation avec les objectifs du SCoT et du PLH — Part des petites typologies

2.3.1 Une demande locative sociale en croissance soutenue, concentrée sur les petites typologies

Les données issues du Fichier de la demande locative sociale (FDLS), exploitées par le Centre de ressources sur l'habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) et l'Observatoire départemental de l'habitat, attestent d'une croissance régulière et significative de la pression locative sociale sur la commune d'Allaire au cours des cinq dernières années.

Date de référence	Demandes en cours sur Allaire (choix n° 1)
1er janvier 2021	67
1er janvier 2022	81
1er janvier 2023	91
1er janvier 2026	104 (et 280 tous choix confondus)

En cinq ans, le nombre de demandes de logement social positionnant Allaire en premier choix a augmenté de **plus de 55 %**, traduisant l'attractivité résidentielle effective du pôle d'équilibre. **Surtout, lorsque les choix secondaires sont intégrés, ce sont 280 ménages qui ont exprimé un souhait d'installation ou de maintien dans la commune au 1er janvier 2026.**

Cette tension est confirmée par les indicateurs d'attribution : **13 attributions** seulement ont été réalisées en 2025 pour **104 demandes**, soit un ratio de 8 demandes pour 1 attribution, et un délai moyen d'attribution de près de **14 mois**.

L'analyse de la structure typologique de la demande, présentée ci-après, est particulièrement éclairante au regard du programme retenu pour la ZAC :

Typologie	Demandes en cours	Attributions 2025	Délai moyen (mois)	Demandes pour 1 attribution
Chambre / T1	8 (7,7 %)	0	—	∞
T2	36 (34,6 %)	3	21	12,0
T3	37 (35,6 %)	5	13	7,4
T4	15 (14,4 %)	5	11	3,0
T5 et plus	8 (7,7 %)	0	—	∞
Total	104	13	14	8,0

Les typologies **T2** et **T3** concentrent à elles seules **70 % de la demande en cours** (73 demandes sur 104), ce qui constitue un signal démographique sans équivoque. Le délai d'attente moyen toutes typologies confondues atteint 15,8 mois ; il s'élève à 14,3 mois pour les demandeurs externes, tandis qu'il s'établit à 19,9 mois pour les mutations internes au parc social.

Sur les **T2** spécifiquement, ce délai atteint **21 mois** et le ratio s'établit à 12 demandes pour 1 attribution : la file d'attente est aujourd'hui structurellement saturée sur ces formats. L'ancienneté de la demande illustre cette saturation : 32,7 % des demandeurs attendent depuis plus de douze mois, dont 19,2 % (20 ménages) depuis plus de vingt-quatre mois.

2.3.2 Un profil de demandeurs qui valide précisément la programmation retenue

Les données CREHA Ouest au 1er janvier 2026 dressent un portrait précis des **104 demandeurs de logement social positionnant Allaire en premier choix**. Ce profil confirme que la programmation de la ZAC répond à un public réel, identifié et local, et non à une projection théorique.

Catégorie d'analyse	Indicateur	Valeur (au 1er janvier 2026)
Nature du ménage	Personne seule	47,1 %
	Personne seule + autre(s) (familles monoparentales)	36,5 %
	Famille (couple avec enfants)	12,5 %
	Couple sans enfant	3,8 %
Origine géographique	Même commune (Allaire)	33,7 %
	Même EPCI (Redon Agglo. hors Allaire)	45,2 %
	Même département (Morbihan)	6,7 %
	Hors département	12,5 %
Âge du demandeur	30 à 49 ans (ménages actifs)	49,0 %
	60 ans et plus (séniors)	25,0 %

Catégorie d'analyse	Indicateur	Valeur (au 1er janvier 2026)
Ressources financières	Ménages au minima social (RSA, AAH, mini-vieillesse)	40,4 %
	Ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS	60,5 %

Trois enseignements majeurs se dégagent de ce profil :

— Premièrement, les ménages composés d'une seule personne ou des familles monoparentales représentent à eux seuls 83,6 % de la demande. Les couples sans enfant ne pèsent que 3,8 %. Cette structure de demande, caractéristique des dynamiques contemporaines de décohabitation et de monoparentalité, justifie pleinement la production de T2 et T3 qui constitue l'un des piliers du programme de la ZAC.

— Deuxièmement, 78,9 % des demandeurs résident déjà sur le territoire de Redon Agglomération. La ZAC ne répond donc pas à une demande spéculative ou d'attractivité lointaine : elle s'adresse en tout premier lieu à un bassin de vie local, à des ménages qui souhaitent rester sur leur territoire ou y évoluer dans leur parcours résidentiel.

— Troisièmement, le profil socio-économique des demandeurs justifie la production de logements financés en PLAI et en PLUS, conformément aux ratios fixés par le SCoT révisé (30 % de PLAI / 60 % de PLUS / 10 % de PLS). 40,4 % des ménages demandeurs perçoivent un minima social, 22,1 % disposent de ressources nulles au regard des plafonds PLUS et 60,5 % se situent sous 60 % de ces plafonds. La part de logements sociaux prévue dans la ZAC contribuera ainsi à résorber une demande financièrement contrainte qui ne trouve pas, à ce jour, de réponse sur le marché privé local.

L'analyse des motifs invoqués par les demandeurs confirme cette lecture : les trois premières raisons exprimées sont le divorce ou la séparation (15,4 %), un logement actuel devenu trop petit (14,4 %) et un logement actuel devenu trop cher (12,5 %). Ces trois motifs, qui pèsent ensemble pour 42,3 % de la demande, traduisent directement les effets de la décohabitation, du vieillissement et de la tension du marché immobilier — trois phénomènes auxquels la ZAC entend répondre.

III. ÉVOLUTION DE LA ZAC DE LA BANDE DU MOULIN

3.1 Modalités et calendrier de mise à jour du dossier de réalisation

Le dossier de création de la ZAC de la Bande du Moulin a été approuvé par délibération du 26 septembre 2008. Le dossier de réalisation a été approuvé le 17 février 2012.

Préalablement au démarrage de la **tranche 4**, le dossier de réalisation fera l'objet d'une mise à jour qui intégrera notamment :

- les évolutions programmatiques intervenues depuis la dernière version du dossier et pour tenir compte du rapport d'observations du commissaire enquêteur ;
- la **modification de l'emprise des trois lots constructibles concernés** afin de conserver l'intégralité des chênes constituant les haies existantes, conformément à l'engagement pris à l'issue de la visite de terrain du samedi 13 juin 2026 par quatre élus, dont Monsieur le Maire ;
- les conditions d'articulation avec le doublement programmé de la capacité de la station de traitement des eaux usées (capacité prévue : 6 400 équivalent-habitant - EH).

Le calendrier précis de cette mise à jour sera arrêté par délibération du Conseil municipal d'Allaire.

IV. PÉRIMÈTRE DE LA ZAC ET DE LA DUP

4.1 Les chemins situés entre le chemin du Clos et la ZAC, et entre la ZAC et le village de Trouesnel

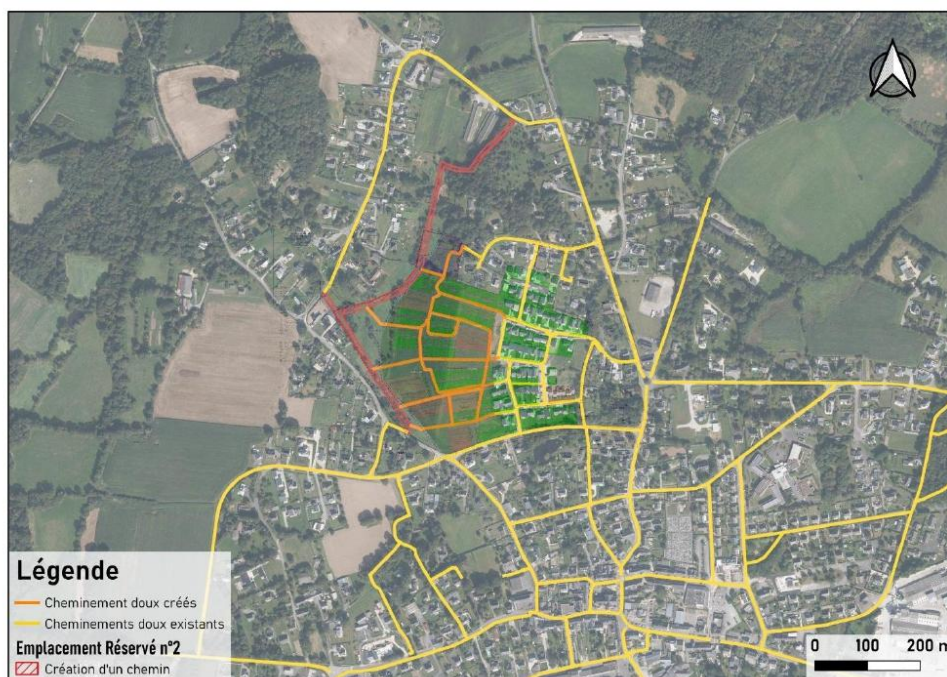
La commune confirme que ces emprises sont **bien maintenues dans le périmètre de la ZAC et de la DUP**, non pour permettre une urbanisation supplémentaire, mais afin de préserver la cohérence d'ensemble du projet et de conserver la possibilité de créer, à terme, des liaisons douces piétonnes et cyclables.

Liaison ZAC — Chemin du Clos (secteur 1) : L'emprise évoquée, située sur la parcelle ZP n° 383 entre la parcelle ZP n° 364 au nord et la parcelle ZP n° 448 au sud (issue de l'ancienne parcelle ZP n° 377), est conservée dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique afin de maintenir une possibilité de connexion douce entre la ZAC et le chemin du Clos. La commune précise que l'observation des riverains relative à la tranquillité sera prise en compte.

Liaison ZAC — Village du Haut-Four (secteur 2) : La commune maintient également dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique l'emprise située sur la parcelle ZP n° 212 permettant d'envisager, à terme, une **liaison douce piétonne** en direction du village Haut-Four, afin d'améliorer la connectivité du futur quartier et d'éviter des itinéraires uniquement par la voirie automobile. Le cas échéant, cette liaison pourra être réalisée sous forme d'aménagement léger, y compris par une passerelle sur pilotis si nécessaire au regard de la zone humide du site.

In fine, l'objectif de ces cheminements est également renforcé au regard des aménagements prévus dans la ZAC et notamment de l'usage de la zone humide et de la réalisation de la coulée verte. En effet, ces espaces ont vocation à devenir des espaces naturels de convivialité à l'échelle du centre-bourg d'Allaire, ce qui justifie d'autant plus la mise en réseau viaire de ces quartiers.

De ce fait, ces emprises seront conservées dans le périmètre de la ZAC.



Source : cheminement doux à l'échelle du centre-bourg – QUARTA

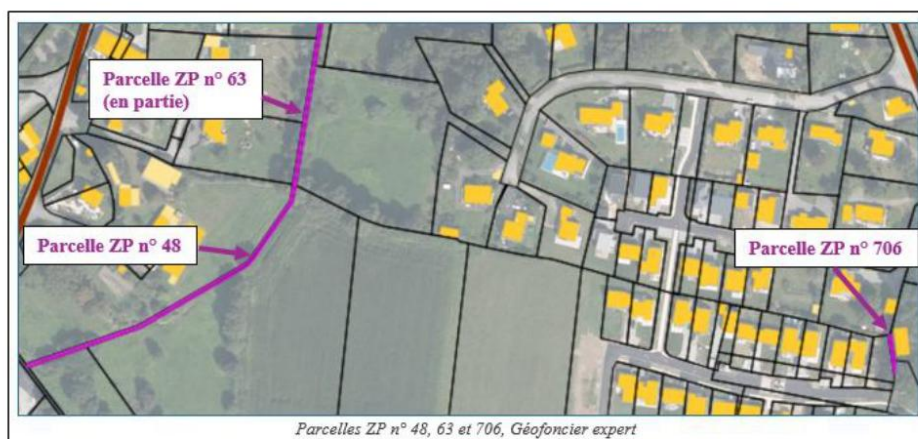
4.2 Parcelle ZP n° 212p

La référence « ZP n° 212p » correspond à une **parcelle envisagée en division** pour permettre de créer à terme une liaison douce entre le village de Trouesnel et la ZAC. La commune maintient cette emprise dans le périmètre de la ZAC afin de préserver la capacité de connexion douce entre le quartier et les villages existants. La référence cadastrale actuelle correspond à une division potentielle de la parcelle « ZP n° 212 », pour permettre la liaison douce vers le village de Trouesnel. L'identité du propriétaire, figurent dans la composition cadastrale actualisée jointe en **Annexe 4** du présent mémoire.

4.3 Parcelles ZP n° 48, ZP n° 63 (en partie) et ZP n° 706

Ces trois parcelles sont **incluses dans le périmètre de la ZAC et de la DUP** sont **propriété de la commune d'Allaire**, issues d'anciennes parcelles de l'association foncière de remembrement, dissoute à la fin des années 1990, et intégrées ensuite au domaine communal.

- **ZP n° 48** : propriété communale ; il s'agit de l'emprise d'un petit cours d'eau.
- **ZP n° 63 (en partie)** : propriété communale ; il s'agit également de l'emprise d'un petit cours d'eau.
- **ZP n° 706** : propriété communale ; sa présence est liée à une **servitude d'eaux pluviales** au bénéfice de la parcelle ZP n° 596, issue d'une division parcellaire de la tranche 3.



Les relevés de propriété sont joints en **annexe 4** du présent mémoire.

4.4 Parcelle ZP n° 251 — Mise en valeur et éventuelle acquisition

La notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique prévoit que :

« 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 poursuivis par le projet. » (page 29) ;

« 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. » (page 69).

Compte tenu de la volonté exprimée par le propriétaire de conserver cette parcelle en état naturel, la commune d'Allaire décide de maintenir la **parcelle ZP n° 251** dans le **périmètre de la DUP**.

La « mise en valeur » de cette parcelle, mentionnée dans le dossier mis à l'enquête et accueillant la haie n° 1 mentionnée dans l'étude d'impact actualisée en page 18 (point 4.2.), s'entend comme le **maintien et la valorisation écologique de cet espace naturel de proximité**, et non sa transformation ou son urbanisation.

La commune confirme qu'il s'agit :

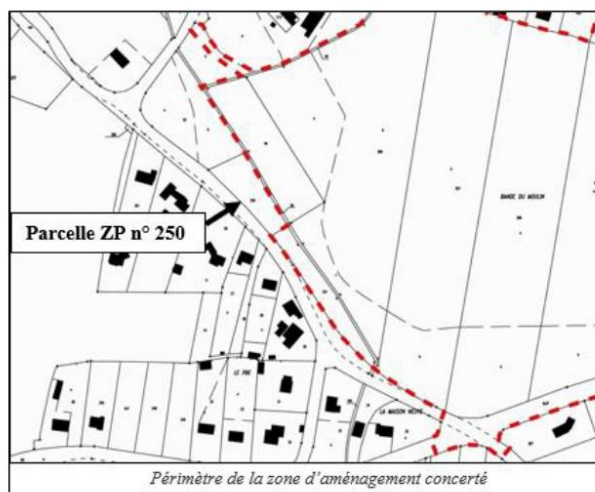
- du maintien en espace naturel de proximité (usage actuel) ;
- d'une **protection réglementaire en maintenant la parcelle en zone N du PLU** ;
- éventuellement, d'une gestion écologique laissée au propriétaire (éco-pâturage, fauche tardive, non-intervention), sans travaux publics.

La parcelle pourrait faire l'objet d'une convention de servitude pour un passage vers un cheminement piéton envisagé conformément à l'emplacement réservé n° 2 du PLU en vigueur, celui-ci pourra être modifié en fonction des hypothèses futures de réalisation issues du dossier de création.

L'inclusion de cette parcelle dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique est pleinement en rapport avec l'opération d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin puisqu'elle se situe dans le périmètre de la ZAC et qu'elle permet d'assurer sa mise en valeur, dans le cadre des objectifs de préservation des haies bocagères poursuivis par le projet.

4.5 Parcelle ZP n° 250 — Raisons de l'exclusion

La parcelle ZP n° 250 n'est pas incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté créée le 26 septembre 2008, à la différence de la parcelle ZP n° 251 au sud de celle-ci.



La commune confirme l'exclusion de la **parcelle ZP n° 250** du périmètre de la DUP.

4.6 Plan périmétral et composition cadastrale actualisés

Conformément à la demande du commissaire enquêteur, la commune joint au présent mémoire :

- **Annexe 5** : Plan périmétral de la ZAC

V. AMÉNAGEMENT DE LA ZAC ET DE SES ABORDS

5.1 Réponse aux observations de la contribution C01 (M. Guillemot)

La contribution C01, émanant d'un riverain du chemin du jardin de la Perrière, souligne l'importance de la dimension environnementale du projet, jugée insuffisamment prise en compte dans les premières tranches. Elle pointe le déséquilibre entre la rareté des arbres et la profusion des clôtures, et s'interroge sur la possibilité d'imposer des clôtures végétales dans le règlement de lotissement. Elle déplore enfin l'absence de terrains collectifs.

Sur les clôtures

Pour la tranche 3, la commune a imposé des modèles spécifiques de clôtures avec piquets bois, avec des plantations réalisées directement par la commune et des clôtures implantées en retrait de la limite séparative, assorties d'une obligation d'entretien à la charge des acquéreurs.

Pour les futures tranches, les cahiers des charges de cession de terrain intégreront des prescriptions similaires, portant notamment sur :

- l'obligation de recourir à des **clôtures de type piquets bois** ou à des matériaux d'aspect naturel compatibles avec le caractère bocagère du secteur ;
- l'implantation des clôtures **en retrait**, pour permettre le développement des haies végétales ;
- une **obligation d'entretien de la végétation par les acquéreurs**, afin de garantir la cohérence paysagère de l'ensemble du quartier sur la durée.

Le règlement du PLU d'Allaire prévoit par ailleurs que les clôtures en plaques de béton préfabriqué excédant 0,50 m de hauteur sont interdites¹⁸, et que les aspects et matériaux tiennent compte en priorité des clôtures avoisinantes.

Sur les équipements de convivialité

La commune confirme que le projet intégrera des espaces dédiés à la rencontre et à la vie de quartier :

- Un **terrain de boules** prévu à proximité de la tranche 1 / secteur des logements seniors ;
- Un **espace non bâti** destiné à accueillir des aménagements de proximité (aire de jeux pour enfants, espaces de détente) ;
- La **trame d'espaces verts** et de cheminements internes permettant des usages quotidiens.
- Une **coulée verte** en partie centrale des tranches 4 et 5 permettant de créer un véritable espace naturel de respiration en centre-bourg. Cet îlot pourra jouer un rôle de fraîcheur pour les habitants (plantation d'arbres et mise en œuvre de mobiliers urbains) et ainsi lutter contre les îlots de chaleur urbain. Cet espace aura également vocation à recueillir les eaux pluviales du secteur ce qui permettra d'améliorer la situation concernant les effets liés aux phénomènes météorologiques (épisodes pluvieux).
- La zone humide sera également valorisée. A titre d'exemples, il est possible d'y réaliser de l'écopâturage, des jardins partagés, ou tout autre usage qui serait compatible avec la présence de cette zone humide et qui permettrait de développer la convivialité pour les habitants de la ZAC et des quartiers périphériques.

5.2 Réponse aux observations de la contribution C02 (M. et Mme Mann)

La contribution C02, émanant d'habitants du chemin du Clos, formule quatre demandes : raccordement au réseau d'assainissement collectif, création d'un réseau d'eaux pluviales, amélioration de l'éclairage public, et réfection de la chaussée.

Sur le réseau d'eaux pluviales chemin du Clos

La commune confirme que ce dispositif **n'est pas prévu et n'est pas retenu**, pour les raisons suivantes :

- Absence de nécessité technique identifiée : le chemin du Clos conserve son fonctionnement hydraulique actuel.

¹⁸ Article 1 AU 11.2 du règlement écrit du plan local d'urbanisme d'Allaire.

- Principe de ne pas augmenter artificiellement les débits vers la ZAC : créer un réseau de collecte depuis le chemin du Clos reviendrait à concentrer les volumes dirigés vers les ouvrages de la ZAC, alors que le projet vise au contraire à limiter les transferts et à gérer les eaux au plus près de leur point de chute.
- Gestion des eaux pluviales de la ZAC par des dispositifs dédiés (noues, infiltration à la parcelle, ouvrages de rétention/infiltration internes), dimensionnés pour les besoins du quartier et sans dépendre d'apports extérieurs.

Il pourrait toutefois être examiné un raccordement vers le cours d'eau situé en contrebas lors de la réalisation de l'opération.

S'agissant du raccordement au réseau d'assainissement collectif, de l'éclairage public et de la réfection de la chaussée, ces demandes, qui relèvent de la gestion de la voirie communale, feront l'objet d'un examen dans le cadre de la programmation des travaux de la commune, indépendamment du projet de ZAC.

5.3 Position sur la parcelle ZP n° 383 et l'éco-hameau

Les contributions C04 et C05 attirent l'attention sur le caractère humide et régulièrement inondé de la parcelle ZP n° 383 (notamment entre mi-octobre et début mai) et sur les risques associés aux constructions envisagées.

La délimitation des zones humides sur l'emprise du projet a été réalisée sur la base de la méthode prévue par 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 et fait l'objet du point 4.6. de l'étude d'impact actualisée.

La commune prend acte de ces observations et précise que la **zone humide identifiée sur le site¹⁹ est intégralement exclue de l'urbanisation**. Le cadre naturel (haies bocagères, cours d'eau dans la partie basse...) est particulièrement intéressant pour accueillir un éco-hameau.

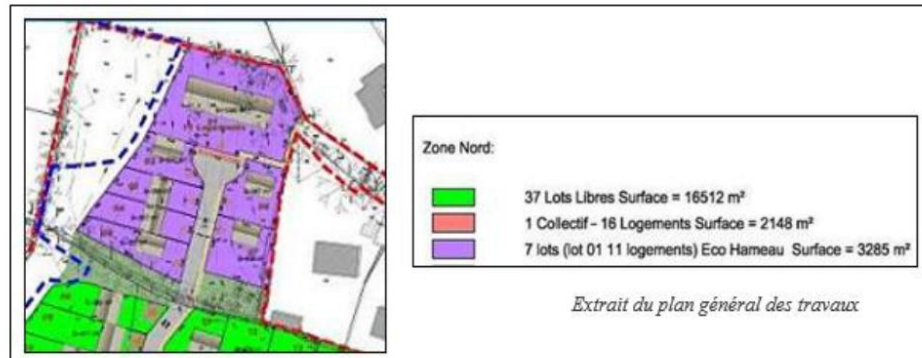
Les modalités précises des constructions envisagées sur la parcelle ZP n° 383, notamment l'éco-hameau, feront l'objet d'une étude technique approfondie (contraintes hydrauliques, zones humides, risques d'inondation) qui sera intégrée à la mise à jour du dossier de réalisation préalablement à l'engagement de la tranche concernée.

Notons tout de même que les voiries ont été positionnées assez loin de la zone humide afin d'éviter tout assèchement en phase travaux. Par ailleurs, les constructions envisagées sont également éloignées de la zone humide ce qui permettra de contribuer à l'alimentation et au maintien de cette zone humide dans le temps en cohérence avec les objectifs du SAGE.



Extrait de l'étude d'impact actualisée, page 71

¹⁹ Étude d'impact actualisée, 4.6.2.4., illustration n° 46, page 71.



VI. PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

6.1 Prise en compte de la recommandation de la CLE du SAGE Vilaine sur les espèces invasives

La commune d'Allaire confirme que la recommandation formulée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) chargée du suivi de l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine concernant la **suppression des espèces invasives** est prise en compte. L'étude d'impact mentionne la présence des espèces invasives suivantes : Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*), Laurier sauce (*Laurus nobilis*), Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) et Bident feuillu (*Bidens frondosa*)²⁰. L'étude d'impact prévoit l'arrachage des espèces invasives²¹ et la vérification systématique de l'absence de végétation invasive²², accompagnée si nécessaire d'actions ciblées de lutte contre les espèces invasives²³.

Le tableau des espèces invasives élaboré dans le cadre du SAGE Vilaine sera annexé au dossier, dans le cadre du suivi de l'absence d'espèce invasive et des actions ciblées de lutte contre les espèces identifiées **Annexe 6**

6.2 Position sur la proposition de transformer la parcelle ZP n° 383 en parc naturel

La contribution C04 propose de transformer la parcelle ZP n° 383 en parc naturel, en valorisant ses points d'eau et ses espaces ombragés. La commune prend acte de la richesse écologique signalée par les contributeurs (Triton palmé, Grand capricorne, Titon alpestre, Salamandre tachetée, Grenouille rousse, Hérisson, Chauve-souris, etc.) et de la diversité faunistique et floristique de ce secteur, et rappelle que des diagnostics ont été réalisés en 2024 afin d'identifier les espèces présentes sur l'emprise du projet. Ces richesses de biodiversité se situent au niveau de la haie bocagère et dans la partie basse qui est en zone humide. Elles seront préservées dans le cadre du projet.

6.3 Impact de la conservation de la haie n° 4 et de l'absence de construction sur ZP n° 383

Il est rappelé que 9 haies sont incluses dans le projet, lesquelles devaient être intégralement préservées à l'exception de la haie n° 4 et d'une percée dans les haies n° 6 et 9, selon l'étude d'impact actualisée²⁴.

²⁰ Étude d'impact actualisée, 4.5.1.2., page 59.

²¹ Étude d'impact actualisée, 6.3.3, MC03, page 142.

²² Étude d'impact actualisée, 6.4.1 MS01, page 143.

²³ Étude d'impact actualisée, 6.4.1 MS01, tableau n° 32, page 145.

²⁴ Étude d'impact actualisée, 4.2., page 18 ; 6.3.2., MC02, page 141.



La conservation de la haie n° 4 implique que trois lots (lots n° 27, 43 et 44), représentant 3 logements, ne pourront être réalisés aux emplacements prévus. L'absence de production de ces logements n'a pas vocation à impacter l'équilibre financier de l'opération.

Dès lors, il est décidé de conserver intégralement la haie n° 4 en modifiant l'emplacement des trois lots concernés.

Ensuite, en l'absence de toute construction sur la parcelle ZP n° 383, l'éco-hameau, à savoir 7 lots, représentant 17 logements soit 7% de l'offre de logement de la ZAC, ne pourraient être livrés, ce qui affecterait par ailleurs l'équilibre financier de l'opération.

L'éco hameau portera sur le 2/3 de la parcelle hors zone humide et hors secteur de préservation du bocage.

Également, en l'absence de percée au sein de la haie n° 6, l'éco-hameau ne pourrait être relié à la majeure partie de la zone d'aménagement concerté, située au sud et se trouverait enclavée.

Dès lors, la commune décide de maintenir le projet d'éco-hameau au nord de l'opération, nécessitant une percée dans la haie n° 6.

La commune rappelle que plus du tiers de la parcelle ZP n° 383 ne fera l'objet d'aucune urbanisation et que 50 arbres seront plantés au sein de l'opération à titre de mesure compensatoire (MC02).

6.4 Engagements fermes de la commune en matière de biodiversité

La commune rappelle et formalise dans le présent mémoire les engagements suivants :

Préservation des chênes et de la trame bocagère. À la suite de la visite de terrain conduite le **samedi 13 juin 2026** par **quatre élus, dont Monsieur le Maire**, la commune a décidé de proposer au Conseil municipal une modification du dossier de réalisation de la ZAC afin de **conserver l'intégralité des chênes** de la haie n° 4. Les emprises des **trois lots constructibles concernés** (lots n° 27, 43 et 44) seront modifiées afin de conserver les arbres, qui ne pourront donc pas être abattus pour des constructions. Cet engagement est ferme. Les trois lots seront déplacés et maintenus dans la programmation.

Préservation des zones humides. La zone humide identifiée sur le site est **intégralement exclue de l'urbanisation**. Elle sera valorisée par des plantations de type bocagère, tout en conservant son fonctionnement écologique. La gestion des eaux pluviales par techniques alternatives (noues, ouvrages de rétention/infiltration) contribuera à créer des milieux divers (zones temporairement humides, végétation) favorables notamment aux insectes et à la microfaune.

Maillage bocager et plantations. La commune souligne son engagement sur le bocage : à l'échelle communale, **1 200 mètres linéaires de haies bocagères** ont été plantées ces trois dernières années, à titre volontaire et indépendamment des obligations liées à la ZAC, dans le cadre de chantiers participatifs.

Atlas de la Biodiversité Communale finalisé en début 2026. La commune s'inscrit dans une démarche structurée via l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), avec des actions concrètes en faveur de la faune, notamment des opérations de sauvegarde des amphibiens. Une **Annexe 7** détaillant ces actions est jointe au présent mémoire.

Plantation participative. Un projet de plantation, en concertation avec les habitants, sera lancé sur la partie est de la ZAC, déjà aménagée.

VII. EAUX USÉES / STATION D'ÉPURATION

7.1 Nécessité de travaux d'extension de la station d'épuration

La commune d'Allaire **confirme que des travaux d'extension de la station d'épuration (STEP) sont nécessaires** pour absorber les 750 équivalents-habitants (EH) supplémentaires générés par les tranches 4 et 5 de la ZAC.

En l'état actuel, la STEP d'Allaire présente la situation suivante :

- **Capacité nominale actuelle** : 3 250 EH
- **Pollution actuelle domestique traitée par la station d'épuration** : 1 917 EH (source : Redon agglomération)
- **Taux d'utilisation** : pratiquement 59 %
- **Charge maximale** : 3 249 EH

La station d'épuration, dimensionnée pour 3 250 EH, est capable de traiter les effluents actuels et futurs.

D'un point de vue hydraulique, la station est en surcharge par temps de très fortes pluies, nappe haute. Le supplément sera de $826 \text{ EH} \times 150 \text{ L/EH/j} = 124 \text{ m}^3/\text{j}$, soit un volume total de $1\,071 + 124 = 1\,195 \text{ m}^3/\text{j}$ (charge maximum), supérieure à la capacité de la station ($640 \text{ m}^3/\text{j}$). Cependant, des travaux sont prévus sur le réseau de collecte pour réduire les apports en eaux parasites.

La station est donc quasi à saturation uniquement en période de fortes pluies, ces problèmes sont en cours de résolution par des contrôles chez les propriétaires afin de déconnecter leur réseau d'eaux pluviales de du réseau d'eau usée par ailleurs des travaux de remplacement de canalisation eaux usées usagers sont prévus afin de supprimer l'introduction d'eau parasite et d'être en mesure d'absorber durablement les **750 EH supplémentaires** susceptibles d'être générés par la poursuite de l'aménagement de la ZAC.

Le projet d'extension, sous maîtrise d'ouvrage de **Redon Agglomération**, compétente en matière d'assainissement en vertu de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, vise un **doublement de la capacité nominale à 6 400 EH** par ajout d'un clarificateur. Un courrier de Redon Agglomération en ce sens est joint au présent mémoire. **Annexe 8.**

Ces travaux devront être programmés en amont de la mise en service de nouveaux logements sur la bande du moulin.

Actuellement deux entreprises ont des conventions de rejet d'eau de process dans le réseau d'assainissement. L'entreprise AQUATONALE quitte la commune au 1^{er} juillet 2026 et l'entreprise KATELL envisage de créer sa propre station d'épuration ce qui ramènera du potentiel de traitement au niveau de la STEP d'Allaire.

7.2 Calendrier, modalités et articulation avec les travaux de la ZAC

La commune d'Allaire prend l'**engagement formel de conditionner le démarrage effectif des nouvelles tranches de la ZAC à la disponibilité effective de la capacité de traitement correspondante** (mise en service de l'extension de la STEP ou garanties opposables de réalisation). Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme liée aux tranches 4 et 5 n'engendrant de raccordement au réseau d'assainissement collectif ne sera délivrée avant que l'extension de la STEP soit réceptionnée et mise en service.

Un calendrier prévisionnel sera communiqué par Redon Agglomération à la commune concernant l'extension de la STEP (phases d'études, enquête préalable le cas échéant, marché de travaux, délai d'exécution et date de mise en service).

VIII. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1 Position sur les observations de la contribution C06

La contribution C06, émanant du conseil du propriétaire de la parcelle ZP n° 208 formule deux observations sur le fond du dossier d'utilité publique : d'une part, l'insuffisance alléguée de l'étude d'impact et, d'autre part, l'absence de nouvelle soumission à l'autorité environnementale après son actualisation.

S'agissant de l'absence d'obligation d'une nouvelle saisine de l'autorité environnementale :

Aucune disposition du code de l'environnement n'impose de soumettre à l'autorité environnementale les éléments complémentaires produits à la suite d'un avis qu'elle a rendu, en vue d'assurer une meilleure information du public et de l'autorité chargée de statuer sur la demande d'autorisation, en l'occurrence le préfet du Morbihan.

La commune rappelle que les compléments produits après l'avis de l'autorité environnementale ont permis d'apporter des éléments de réponse précis et documentés aux points soulevés par celle-ci, énumérés dans le mémoire en réponse réalisé le 19 mars 2026, et que ces éléments constituent la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale prévue par les articles L. 122-1 et R. 122-9 du code de l'environnement.

S'agissant du caractère suffisant de l'étude d'impact actualisée :

Le conseil du propriétaire de la parcelle ZP n° 208 soutient dans son observation que :

- L'étude d'impact actualisée n'aurait donné lieu à aucune réévaluation du niveau d'incidences du projet sur la biodiversité ;

- L'étude d'impact n'aurait donné lieu à aucune réévaluation de l'aire d'étude contribuant à tenir compte des continuités écologiques au-delà du périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
- Aucun élément du dossier ne permettrait d'apprécier l'incidence du projet sur le paysage ni ne ferait état de la prise en compte des enjeux de préservation de la qualité paysagère ;
- Aucune analyse ne serait dressée quant aux incidences du projet sur les fonctionnalités des sols ;
- L'étude d'impact n'aurait pas été réalisée à l'échelle globale du projet.

- **Concernant la biodiversité :**

Ainsi que l'indique le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, l'étude d'impact a été complétée afin de renforcer la prise en compte du projet sur la biodiversité au chapitre 4.7. et les mesures d'évitement, de réduction et de suivi ont été précisées (ME03, ME08 et MS01).

- **Concernant les continuités écologiques :**

L'étude d'impact a bien évalué les continuités écologiques au-delà du périmètre de la zone d'aménagement concerté (point 4.7), en indiquant notamment que le schéma régional de cohérence écologique de Bretagne adopté le 2 novembre 2015 par le préfet de région localise l'emprise du projet dans le grand ensemble de perméabilité n° 23 « Des crêtes de Saint-Nolff à l'estuaire de la Vilaine » et que le projet est localisé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune d'Allaire par la trame verte et bleue du SCoT en vigueur, et en procédant à une évaluation à l'échelle de la commune au point 4.7.3.

- **Concernant le paysage :**

Les incidences du projet sur le paysage sont décrites au point 5.5 de l'étude d'impact et les mesures d'évitement et de réduction correspondantes sont prévues (MR02, renvoyant notamment aux ME03 et ME04, et MR06). Le mémoire en réponse fait état au point 2.6. des dispositions intégrées au projet et visant à réduire son impact sur le paysage.

- **Concernant les sols :**

Les incidences du projet sur les fonctionnalités des sols sont décrites aux points 5.7.5., 5.10.2. et 5.13. de l'étude d'impact actualisée.

Ainsi que l'indique le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale à son point 2.2.1. une mesure de réduction (MR05, renvoyant également aux mesures applicables ME02, ME03, MR01 et MR06) est prévue dans l'étude d'impact actualisée (positionnement et réduction de la largeur des voiries, poches de stationnement semi-perméables, modalités de gestion des eaux pluviales notamment).

Les mesures prévues permettent, d'une part, de limiter l'artificialisation des sols par rapport à l'emprise totale du projet de 14,3 hectares et, d'autre part, d'atténuer l'impact de l'artificialisation sur les fonctionnalités des sols.

- **Concernant le périmètre du projet :**

Ainsi que l'indique l'étude d'impact actualisée²⁵, celle-ci a bien été réalisée sur l'emprise globale du projet de zone d'aménagement concerté dont la déclaration d'utilité publique est sollicitée et évalue ainsi l'ensemble des incidences du projet.

Il convient par ailleurs de rappeler qu'un inventaire faune-flore complet a été réalisé sur les quatre saisons préalablement à la mise à jour de l'étude d'impact. Les résultats de cette étude ont fait l'objet d'un rapport étayé et d'une saisine auprès de la MRAE pour avis.

Extrait de l'avis de la MRAE :

²⁵ Etude d'impact actualisée, pages 6, 7, 8, 14, 88, 126.

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.

IX. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Il est rappelé qu'**aucune disposition législative ou réglementaire n'impose de ventiler l'estimation sommaire** entre travaux réalisés et travaux restant à réaliser. L'article R. 112-5 du Code de l'expropriation n'exige qu'une « estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser », sans détail interne (CAA Marseille, 25 juin 2018, n° 16MA03286 ; CE, 9 février 1979, n° 02966). L'absence de ventilation ne saurait vicier la procédure au regard de la jurisprudence Danthony (CE, Ass., 23 décembre 2011, n° 335033) dès lors que l'estimation reflète de manière sincère le coût total de l'opération (CAA Bordeaux, 3 octobre 2024, n° 22BX02339).

Il est rappelé que le dossier soumis à enquête publique fait état d'un montant total de **4 911 817,07 €**, dissociant le coût des acquisitions déjà réalisées et des acquisitions à réaliser, ainsi qu'un coût global de travaux de **3 552 924,51 € HT**.

X. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

10.1 Compatibilité avec le SCoT révisé de Redon Agglomération approuvé en janvier 2026

La commune d'Allaire confirme que le projet de ZAC de la Bande du Moulin est **pleinement compatible avec le SCoT révisé de Redon Agglomération approuvé en janvier 2026**, ainsi qu'il est démontré aux sections I et II du présent mémoire.

Le SCoT révisé a été pris en compte à plusieurs niveaux :

- **Objectifs de production** : le rythme de 8 à 9 logements par an (tranches 4 et 5) est cohérent avec la trajectoire de 30 à 32 logements par an assignée au territoire de proximité, complétée par les apports du renouvellement urbain (54,8 % de la production) ;
- **Densité** : les tranches 4 et 5 atteignent 26 logements par hectare (brut) et 31,9 logements par hectare (net), au-delà du plancher de 20 logements par hectare par opération et proche de la moyenne communale de 30 logements par hectare ;
- **Renouvellement urbain** : la part de 54,8 % dépasse l'objectif de 50 % ;
- **Logements sociaux** : la part de 15 % prévue dans la ZAC, couplée aux objectifs du PLH, s'inscrit dans la trajectoire vers 25 % à horizon 2050.

Par ailleurs, la ZAC est une opération créée en 2008 et en cours de réalisation depuis 2012, dont trois tranches sont achevées. Une densité adoptée en 2026 ne saurait lui être imposée rétroactivement.

10.2 Respect de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT pour 2026-2031

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue dans le cadre des tranches 4 et 5 **s'inscrit dans l'enveloppe foncière allouée par le SCoT révisé à la commune d'Allaire**. Le SCoT révisé fixe pour le territoire de proximité d'Allaire une enveloppe de **26 hectares** à destination résidentielle en extension à l'horizon 2050 (contre 67 hectares dans l'ancien SCoT, soit une réduction des surfaces artificialisées de – 61 %). L'emprise des tranches 4 et 5, d'environ **6,6 hectares (hors coulée verte)**, s'inscrit dans cette enveloppe, compte tenu des surfaces déjà consommées par les tranches antérieures.

La stratégie de renouvellement urbain conduite parallèlement (199 logements en renouvellement urbain) contribue à réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles périphériques.

Enfin la renaturation de plusieurs espaces (dont des parties friches) localisées en centre-bourg permettra de respecter facilement cette enveloppe. Un travail est en cours avec le projet « Petites villes de demain » sur l'ilot de la poste, l'allée du Parc et Chanoine Dréano avec la prise en compte d'espace de renaturation dans ce projet.

XI. VOLET PARCELLAIRE — PARCELLE ZP N° 208

11.1 Retour du formulaire d'identité du propriétaire

Le formulaire d'identité joint à la notification individuelle a bien été retourné par les propriétaires de la parcelle ZP n° 208. Ce formulaire présente cependant deux **imperfections formelles** : le propriétaire n'a pas inscrit son nom et prénom dans la bonne rubrique (il a renseigné la case « conjoint » à la place), et il n'a pas signé le formulaire.

Ces imperfections ne remettent pas en cause la validité de l'état parcellaire, pour trois raisons concordantes :

- **Sur le fond** : l'acte authentique de propriété en date du 24 octobre 1981, document de premier rang dans la hiérarchie des sources de l'état parcellaire, établit de manière irréfutable la qualité du propriétaire (M. Raymond Noury). L'administration se fonde sur cet acte pour établir l'état parcellaire exact.
- **Sur la procédure** : M. Noury s'est vu notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie par courrier du 10 avril 2026, a participé à l'enquête publique comme à l'enquête parcellaire et est parfaitement identifié par son titre.
- **Sur la pratique** : si cela est jugé nécessaire, la commune peut solliciter un formulaire corrigé et signé de M. Noury, ou joindre la copie de l'acte authentique en mentionnant expressément que c'est sur ce fondement que l'état parcellaire a été établi.

11.2 État d'avancement des discussions amiables

Des démarches amiables ont été engagées par la commune : **plusieurs courriers ont été adressés à M. et Mme Noury** en vue d'ouvrir la négociation. Pendant l'enquête publique, la commune a relancé par courrier en demandant explicitement au propriétaire, M. Noury, de formuler un prix.

À ce jour, **aucune proposition chiffrée n'a été transmise par M. Noury**, ni directement, ni via son conseil. La commune réaffirme qu'elle reste ouverte à une négociation amiable : toute offre de prix sera examinée « avec bienveillance » et présentée en commission ou bureau municipal.

11.3 Détermination et validité de l'offre à 5 €/m²

L'offre amiable de **janvier 2025** a été fixée à partir de deux références complémentaires, conformément au droit de l'expropriation.

- **Consultation obligatoire de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE). (Annexe 9) – Mise à jour**

Pour une collectivité engagée dans une procédure d'expropriation, la saisine préalable de la DIE est une obligation légale avant toute offre amiable. La commune a donc sollicité la DIE, qui a estimé le bien à **5 €/m²**. Cette estimation, actualisée à la date de saisine, repose sur l'analyse du marché foncier local en secteur IAU et de transactions comparables récentes. Cet avis reste indicatif mais constitue un repère objectif émanant d'un service spécialisé de l'État.

- **Méthode par comparaison.**

L'offre a été vérifiée par comparaison avec des ventes récentes de terrains situés sur la commune :

- Acquisition du foncier de **La Bouletterie**, en zone IAU, située à moins de 300 mètres de la Place de l'Église : **5 €/m²**, intervenue il y a moins de deux ans ;
- Acquisition communale en **zone UL**, située à 400 mètres de la Place de l'Église : **3,20 €/m²**.

- **Validité actuelle de l'offre.**

La commune a sollicité une **nouvelle évaluation de la DIE en mai 2026**. Cette nouvelle évaluation maintient le même montant et produit deux effets essentiels : elle régularise la validité temporelle de l'estimation en la renouvelant à une date récente ; et elle confirme la **stabilité du marché foncier local** — la reconduction du même montant entre janvier 2025 et mai 2026 atteste qu'aucune évolution significative des valeurs foncières n'a affecté la parcelle sur cette période.

L'offre de **5 €/m²** transmise en janvier 2025 est donc **valable et maintenue** au jour du présent mémoire. Le Conseil d'État a par ailleurs jugé qu'une nouvelle saisine formelle des Domaines n'est pas nécessaire (CE, 3 février 2016, n° 387140).

Il est rappelé que, devant le juge de l'expropriation, la **date de référence** s'agissant d'un bien soumis en périmètre de droit de préemption urbain, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme (article L. 213-4, a) alinéa 6, du code de l'urbanisme) se distingue de la **date d'évaluation de la valeur**, qui est celle de la décision du juge de première instance (article L. 322-2, alinéa 1^{er}, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; Cass. civ. 3ème, 28 octobre 1980, n° 79-70.447). La double confirmation par la DIE du même montant à seize mois d'intervalle démontre la robustesse de l'offre sur l'ensemble de cette période.

11.4 Position sur la contenance de la parcelle ZP n° 208

La commune relève l'existence d'un **écart de 201 m²** entre la contenance cadastrale de la parcelle ZP n° 208 portant au plan cadastral — soit **20 000 m²** — et la surface allouée par M. Noury de **20 201 m²**.

La surface de **20 000 m²** résulte tant du cadastre que des avis de la direction de l'immobilier de l'Etat et du plan parcellaire établi par le géomètre désigné.

Il est d'ailleurs précisé que cette surface correspond à celle mentionnée lors de l'enquête parcellaire réalisée du 23 mai au 23 juin 2012, sans que le propriétaire n'ait formulé d'observation sur ce point à cette date, et que l'ordonnance d'expropriation n° 12/00019 du 10 janvier 2013 mentionnait cette même surface.

En tout état de cause, cet écart, qui représente moins de **1 % de la surface totale**, ne constitue pas un vice de procédure de nature à entacher d'illégalité la DUP ou l'arrêté de cessibilité.

Sur le **plan réglementaire**, l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation exige que l'état parcellaire comprenne la superficie des parcelles concernées telle qu'elle résulte des données cadastrales.

Sur le **plan jurisprudentiel**, la commune souligne plusieurs décisions concordantes :

- La Cour de cassation a jugé qu'un désaccord sur la superficie exacte des terrains expropriés ne fait pas obstacle à l'expropriation des parcelles dont l'identité n'est pas contestée (Cass. civ. 3ème, 11 juin 1965, n° 62-70.220) ;
- Une erreur de contenance de 50 m² dans le plan parcellaire n'est pas de nature à vicier la procédure d'expropriation (Cass. civ. 3ème, 3 déc. 1970, n° 69-70.279) ;
- Le Conseil d'État a confirmé qu'une erreur matérielle sur la contenance figurant dans l'état parcellaire annexé à un arrêté de cessibilité n'en entache pas l'illégalité si les indications fournies permettent aux propriétaires d'identifier la parcelle (CE, 4 mars 1994, n° 116724).

Il ressort par ailleurs sans ambiguïté du plan parcellaire et de l'état parcellaire que la déclaration de cessibilité est demandée pour l'ensemble de la parcelle ZP n° 208, de sorte que le bien en cause est clairement identifié.

En conclusion, la discordance de 201 m² entre la superficie cadastrale et la superficie réelle n'affecte pas la régularité de la procédure.

XII. Bilan pertes-gains biodiversité

L'analyse des incidences du projet montre que les principaux impacts concernent la consommation d'espaces agricoles et la suppression ponctuelle d'une partie du réseau bocager. En revanche, les milieux présentant les enjeux écologiques les plus importants, notamment la zone humide et le cours d'eau, sont intégralement préservés.

La mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) permet de limiter significativement les impacts résiduels et, pour certaines composantes, d'obtenir un gain écologique à l'échelle du site.

12.1 Flore et habitats naturels

L'impact principal du projet concerne la disparition d'environ 6,6 ha de parcelles agricoles cultivées (au centre) et de prairies sèches situées à l'Est et au Nord du site. Toutefois, ces milieux présentent un faible enjeu écologique, étant fortement anthropisés et régulièrement perturbés par les pratiques agricoles (parcelle labourée pour la culture de maïs). Aucun cortège floristique remarquable n'a été identifié.

Afin de limiter l'artificialisation des sols, le projet prévoit le maintien d'une coulée verte représentant 1,2 ha, soit près de 18 % de la superficie de la tranche concernée (hors zone humide). Cette évolution résulte principalement de la préservation de la haie n° 4 située à l'ouest du site ainsi que de la substitution en espaces verts de trois lots initialement destinés à l'urbanisation.

À cela s'ajoutent les places de stationnements semi-perméables réalisés en pavés à joints engazonnés.

La conception du projet a également permis de réduire la largeur des voiries à environ 7 m au lieu des 10 m initialement envisagés.

Ainsi, sur les 6,6 ha d'emprise du projet, seuls 5,4 ha seront concernés par des aménagements imperméables. En tenant compte des jardins privatifs et d'un taux moyen d'imperméabilisation de 40 % des surfaces cessibles, la surface réellement imperméabilisée est estimée à environ 2,7 ha.

Le bilan écologique net pour cette composante est considéré comme **faible** compte tenu du caractère peu patrimonial des habitats concernés et des importantes mesures de réduction mises en œuvre.

12.2 Cours d'eau

Aucune destruction ni modification du cours d'eau n'est prévue. Celui-ci est intégralement conservé dans son état actuel.

La mesure ME03 prévoit la préservation complète de son environnement immédiat grâce à la conservation de la zone humide associée, à la mise en place d'une zone tampon végétalisée et au maintien de son fonctionnement hydraulique.

Le bilan écologique net est positif.

12.3 Zone humide

La zone humide identifiée sur le site est intégralement conservée. Aucun remblaiement ni aucune altération de son fonctionnement hydrologique ne sont prévus.

Les mesures ERC comprennent la mise en place d'une zone tampon (ME03), le maintien de l'alimentation hydrique via la gestion des eaux pluviales (MR06), le balisage préalable à l'ouverture du chantier (ME05) et la mise en œuvre d'une gestion écologique par écopâturage.

Ces dispositions assurent le maintien, voire l'amélioration, des fonctionnalités écologiques de la zone humide.

Le bilan écologique net est positif.

12.4 Haies bocagères

Le projet entraîne la suppression d'environ 15 mètres linéaires de haies bocagères correspondant à trois arbres au Nord (un arbre dans la haie n°6 et 2 arbres isolés au Nord).

Toutefois, l'essentiel du réseau bocager est conservé et protégé grâce à la mesure ME02 prévoyant un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis des haies maintenues. Le balisage des linéaires conservés sera également réalisé avant le démarrage des travaux (ME05).

En compensation, cinquante arbres d'essences locales seront plantés afin de renforcer le maillage bocager (MR03). Avec cinquante arbres plantés pour trois supprimés, le projet génère un gain net de quarante-sept arbres à l'échelle du site.

Le bilan écologique net est considéré comme positif.

12.5 Continuités écologiques

La suppression partielle des haies entraîne une fragmentation locale du réseau bocager. Toutefois, les principales continuités écologiques sont conservées (ME02).

La trame bleue est intégralement maintenue grâce à la préservation du cours d'eau et de la zone humide (ME03).

La trame verte est renforcée par la conservation des haies principales, les plantations compensatoires et la création de corridors verts traversant la ZAC d'Est en Ouest afin d'assurer la connexion entre les espaces verts du projet et les milieux naturels situés à l'Ouest (MR03/MC02).

Les fonctionnalités écologiques sont ainsi maintenues à l'échelle du site.

Le bilan écologique net est neutre.

12.6 Mammifères terrestres

Le projet engendre une perte diffuse d'habitats terrestres liée à l'urbanisation d'une partie du site.

Le maintien des continuités écologiques, la conservation des espaces verts (ME02) et la limitation des perturbations pendant les travaux (ME07/ME08) permettent toutefois de préserver les possibilités de déplacement des espèces.

Le bilan écologique net est neutre.

12.7 Chiroptères

Les impacts concernent principalement une réduction partielle des habitats de déplacement et de chasse associés aux haies.

Le maintien des arbres conservés (ME02), le renforcement du réseau bocager (MR03/MC02), l'installation de trois gîtes artificiels (MC01) ainsi qu'une gestion adaptée de l'éclairage public (MR04) permettent de limiter fortement les incidences. L'éclairage sera exclusivement implanté le long des voiries et orienté vers le sol, tandis que les espaces verts et cheminements doux resteront non éclairés.

Le bilan écologique net est neutre.

12.8 Avifaune

Le projet entraîne une perte ponctuelle d'habitats de nidification et de repos liée à la suppression d'environ 15 mètres linéaires de haies.

Les principales haies sont néanmoins conservées et renforcées par des plantations compensatoires (ME02/MR03). Des corridors verts sont créés et des nichoirs installés (MC01). Les travaux seront réalisés hors période de nidification afin d'éviter toute destruction d'individus ou de nids (ME08).

Le bilan écologique net est neutre.

12.9 Insectes

L'impact principal réside dans l'altération locale de certains habitats de lisière.

Les mesures prévues comprennent la conservation de la zone humide (ME03), la gestion différenciée des espaces verts (MC03), l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires (ME06), la création de bandes fleuries et l'installation de deux hôtels à insectes (MC01).

Ces mesures permettent de diversifier les habitats disponibles et d'améliorer les ressources alimentaires pour l'entomofaune.

Le bilan écologique net est neutre à positif.

12.10 Reptiles

Les impacts concernent essentiellement la perte ponctuelle d'habitats favorables situés au niveau des haies et des murets.

Le maintien du muret en pierre (26 ml cumulés) (ME04), sa protection pendant les travaux (ME05), la conservation des haies (ME02) et la création d'un hibernaculum compensatoire (MC01) permettent de maintenir les fonctionnalités d'accueil du site.

Le bilan écologique net est neutre.

12.11 Amphibiens

Les amphibiens pourraient être affectés par une perturbation de leurs déplacements terrestres.

Toutefois, la conservation intégrale de la zone humide, du cours d'eau et des continuités hydrauliques (ME03) garantit le maintien de leurs habitats de reproduction et de leurs déplacements.

Le bilan écologique net est positif.

12.12 Mollusques

Aucun enjeu particulier n'a été identifié pour ce groupe.

Aucune mesure spécifique n'est nécessaire.

Le bilan écologique net est neutre.

12.13 *Espèces exotiques envahissantes*

Six espèces exotiques envahissantes ont été recensées sur le site.

La mise en œuvre d'une gestion écologique des espaces verts (MC03), l'absence de recours aux produits phytosanitaires (ME06) ainsi qu'un suivi écologique spécifique (MS01) permettront de contrôler leur développement et de favoriser les espèces locales.

Le projet devrait ainsi contribuer à une amélioration de l'état écologique global des habitats concernés.

Le bilan écologique net est positif.

12.14 *Conclusion*

Le projet induit principalement la consommation d'espaces agricoles à faible valeur patrimoniale et la suppression ponctuelle de 15 mètres linéaires de haies bocagères. En revanche, les milieux à plus fort enjeu écologique, à savoir le cours d'eau, la zone humide et leurs fonctionnalités associées, sont intégralement préservés.

Les nombreuses mesures ERC mises en œuvre permettent de réduire fortement les incidences initiales du projet : limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des continuités écologiques, création de corridors verts, plantations compensatoires, gestion différenciée des espaces verts et amélioration de la qualité écologique générale du site.

À l'issue de l'application de ces mesures, le bilan écologique net du projet est globalement neutre à positif à l'échelle du site, avec un maintien des principales fonctionnalités écologiques et plusieurs gains environnementaux liés au renforcement du bocage, à la préservation de la zone humide et à la gestion écologique des espaces naturels.

Tableau 1: Bilan écologique net

Composante	Bilan écologique net
Flore / habitats	Faible impact résiduel
Cours d'eau	Positif
Zone humide	Positif
Haies bocagères	Neutre à positif
Continuités écologiques	Neutre
Mammifères (hors chiroptères)	Neutre
Chiroptères	Neutre
Avifaune	Neutre

Composante	Bilan écologique net
Insectes	Neutre à positif
Reptiles	Neutre
Amphibiens	Positif
Mollusques	Neutre
Espèces exotiques envahissantes (EEE)	Positif

Légende :

Positif : gain écologique ou amélioration attendue de la composante.

Neutre à positif : impact compensé avec amélioration locale des fonctionnalités écologiques.

Neutre : absence d'impact résiduel significatif après mise en œuvre des mesures ERC.

Faible impact résiduel : impact résiduel limité, concernant principalement des habitats de faible enjeu écologique.

XIII. Mise à jour des mesures E-R-C

À la suite des remarques formulées par le commissaire enquêteur, ainsi que les avis et observations du public, le projet a légèrement évolué, tout comme les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) initialement prévues.

Ces évolutions sont favorables sur le plan environnemental. En effet, la haie située à l'ouest, dont la suppression était initialement envisagée, est désormais conservée. Par ailleurs, un espace vert est créé à proximité de celle-ci, en remplacement des lots à bâtir initialement prévus dans ce secteur.

Ces modifications permettent de renforcer la préservation des éléments paysagers existants et d'améliorer l'intégration environnementale du projet.

13.1 ME01 : Evolution du plan du projet

Pour rappel, l'évolution du plan de composition entre mars 2024 et novembre 2024, a notamment permis de prendre en compte la nouvelle limite de la zone humide expertisée en 2024, et d'intégrer les évolutions réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales.



1- Plan de composition (Source : Quarta, 14/03/2024)

2- Plan de composition (Source : Quarta, 05/11/2024)

En juin 2026, à la suite des observations formulées par le commissaire enquêteur concernant la suppression de la haie n° 4 située à l'Ouest du site, il a été décidé de supprimer les trois lots n° 27, 43 et 44 qui impactaient directement cet élément paysager, afin d'en assurer la préservation. Par ailleurs, le lot A a été reconfiguré de manière à éviter toute atteinte à cette haie. Les lots projetés ainsi supprimés seront remplacés par un espace vert contribuant au renforcement de la trame paysagère et écologique du secteur.



3- Plan de composition (Source : Quarta, 16/06/2026)

13.2 ME02 : Préservation des éléments arborés

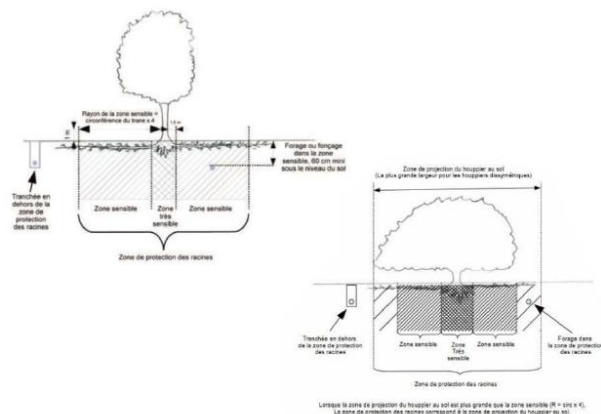
Le projet prévoit la conservation de la majeure partie du réseau bocager existant, notamment en grande partie la haie localisée au nord du site, qui constitue un habitat potentiel pour de nombreuses espèces protégées.

Par ailleurs, grâce à la mise en œuvre d'une mesure d'évitement ayant conduit à une évolution du projet, la haie n° 4 située à l'Ouest du périmètre sera également intégralement préservée. Son maintien permet de renforcer les continuités écologiques et d'assurer une zone de transition fonctionnelle en amont de la zone humide.

De ce fait, le projet insiste sur la réalisation d'un recul de 5 mètres (minimum) des aménagements par rapport aux haies.

Au-delà de la protection des spécimens qui le composent, le maintien du bocage implique également une préservation de ses abords. En effet, des travaux de terrassement trop proches du réseau bocager sont susceptibles d'endommager le système racinaire pouvant conduire à le fragiliser, pouvant entraîner un dépérissement prématuré, voire la mort de certains spécimens. Afin d'assurer la préservation des haies, plusieurs règles d'intervention doivent être respectées :

- Zone très sensible : Aucune intervention dans la zone dite « très sensible » correspondant à un rayon de 1,5 m autour de la périphérie externe du tronc (mesure prise à 1 m de hauteur)
- Zone sensible : Forage ou fonçage possible à 60 cm minimum de la surface du sol. Deux modes de calcul :
 - Rayon de la zone sensible (depuis la périphérie externe du tronc à 1 m de hauteur) = circonférence du tronc (mesurée à 1 m de hauteur) X 4
 - Projection du houppier au sol
- Zone extérieure : Intervention libre.



Définir l'aire de protection des arbres (source : CAUE 77)

De plus, la norme AFNOR NF P 98-332 interdit de couper les racines de diamètre supérieur à cinq centimètres. Ainsi, le projet a été composé en conséquence, veillant à garantir un retrait inconstructible de 5 mètres de la haie Nord et Ouest. Ce recul permettra également de favoriser les circulations de la faune le long de ces axes.



Protection du réseau de haies (Source : Quarta ; Fond : IGN Ortho)

13.3 ME03 : Préservation de la zone humides

Le projet prévoit la conservation intégrale de la zone humide expertisée. Une zone tampon constituée d'un espace vert sera maintenue en périphérie de celle-ci afin de préserver son fonctionnement écologique et de limiter les risques de perturbation liés aux futurs aménagements. Son alimentation hydrique sera également assurée par le rejet maîtrisé des eaux pluviales du projet.

Par ailleurs, la mesure d'évitement mise en œuvre pour préserver la haie n° 4 située à l'ouest du périmètre a conduit à son maintien intégral ainsi qu'à la création d'un espace vert à proximité immédiate.

Cet aménagement contribue à renforcer l'intégration paysagère du projet, à consolider les continuités écologiques entre la haie et la zone humide et à améliorer la fonctionnalité du corridor écologique. Il participe également à la limitation des transferts de polluants vers la zone humide grâce au rôle filtrant de la végétation et du système racinaire, favorisant ainsi une dépollution naturelle des eaux de ruissellement.



Protection de la zone humide (Source : Quarta ; Fond : IGN Ortho)

13.4 ME05 : Balisage préventif des zones sensibles

Les secteurs sensibles seront clairement identifiés et protégés avant le démarrage des 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, réduire le risque de collision, éviter la circulation des engins de chantier, ...

À la suite de la décision de maintenir intégralement la haie n°4 située à l'ouest du périmètre du projet, le dispositif de balisage des zones sensibles a été étendu afin d'intégrer cet élément écologique.



Localisation du balisage préventif (Source : Quarta, Fond : IGN Ortho)

13.5 MR03 : Corridors verts

Dans l'objectif de maintenir et de renforcer les corridors écologiques présents sur le site, un réseau d'espaces verts sera aménagé au sein de l'opération. Ces espaces participeront à la création d'un maillage écologique favorable aux espèces associées aux milieux ouverts (insectes, avifaune, petits mammifères, etc.) et contribueront à la restauration des continuités écologiques ainsi qu'aux déplacements de la faune à l'échelle du site.

Ces espaces verts seront connectés entre eux ainsi qu'aux principaux réservoirs de biodiversité du secteur, notamment à la zone humide située à l'ouest du projet, favorisant ainsi les déplacements des espèces selon un axe est-ouest.

À la suite des observations formulées par le commissaire enquêteur, le projet a évolué afin de préserver intégralement la haie n° 4 située à l'ouest du périmètre. Cette mesure d'évitement a conduit à la suppression des lots n° 27, 43 et 44, ainsi qu'à l'adaptation du tracé de la voirie. Les surfaces initialement destinées à l'urbanisation seront remplacées par un espace vert créant une zone tampon entre les aménagements projetés et la haie conservée.

Cette évolution permet de renforcer l'intégration paysagère du projet, de consolider le corridor écologique reliant la haie bocagère à la zone humide voisine et de limiter les risques de perturbation ou de transfert de polluants vers celle-ci. Elle complète les mesures déjà prévues de conservation de la haie bocagère d'intérêt située au nord-ouest ainsi que de la zone humide ouest et de ses fonctionnalités hydrauliques et écologiques, notamment grâce à son alimentation par les surverses des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Enfin, un recul des aménagements et des travaux est appliqué au droit des arbres et haies conservés, sur une distance au minimum équivalente à la projection au sol du houppier. Cette disposition vise à limiter les incidences sur les systèmes racinaires et à préserver les fonctionnalités écologiques des éléments arborés. Elle est complétée par un balisage renforcé et des mesures de protection physique mises en œuvre pendant toute la durée du chantier.



Espaces verts projetés (Source : Quarta ; Fond : IGN Ortho)

13.6 MR05 : Limiter l'imperméabilisation des sols

À la suite des observations formulées par le commissaire enquêteur en juin 2026, le projet a fait l'objet d'une évolution visant à préserver intégralement la haie n° 4 située à l'ouest du périmètre d'aménagement. Cette mesure d'évitement a conduit à la suppression des lots n° 27, 43 et 44, ainsi qu'à l'adaptation du tracé de la voirie. Les surfaces initialement destinées à l'urbanisation ont été remplacées par un espace vert.

Cette modification permet de réduire les surfaces artificialisées au profit d'espaces perméables, de renforcer la continuité écologique entre la haie bocagère et la zone humide située à l'ouest du site et d'améliorer l'intégration paysagère de l'opération. Cet espace vert constitue également une zone tampon favorable à la préservation des fonctionnalités écologiques de la haie et de la zone humide, tout en contribuant à la limitation des transferts de polluants vers ces milieux sensibles.

Cette évolution du projet s'inscrit pleinement dans la démarche d'évitement et de réduction des impacts en renforçant la préservation des sols naturels, des continuités écologiques et des fonctionnalités hydrologiques du secteur.



Aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (Source : Quarta ; Fond : IGN Ortho)

Ainsi, à l'échelle de la tranche Ouest, les surfaces dédiées aux espaces verts y compris zone humide représentent désormais environ 2.8 ha, soit près de 34 % de la superficie de la tranche (8.2 ha). Cette augmentation résulte notamment de la préservation de la haie n°4 avec la création d'un espace vert en remplacement de trois lots initialement prévus à l'urbanisation.

13.7 MC02 : Renforcement du bocage

À la suite de l'évolution mineure du projet visant à préserver intégralement la haie n° 4 située à l'ouest du site (environ 110 ml), les impacts sur le réseau bocager ont été significativement réduits. Les incidences résiduelles concernent uniquement les percées ponctuelles nécessaires à la desserte du projet au sein de la haie Nord (environ 10 ml) et de la haie Nord-Est (environ 5 ml), soit un impact total limité à environ 15 ml de haies.

Afin de renforcer la trame arborée du site et d'améliorer son intégration paysagère, le projet prévoit néanmoins la plantation d'environ 50 arbres au sein de l'opération. Ces plantations contribueront au développement de nouveaux habitats pour la faune, au renforcement des continuités écologiques et à la pérennisation des fonctionnalités paysagères et écologiques du secteur.



Plantations projetées (Source : Quarta ; Fond : IGN Ortho)

CONCLUSION

Le présent mémoire en réponse a eu pour objet d'apporter au commissaire enquêteur des éléments de réponse précis et circonstanciés aux onze thématiques formulées dans son procès-verbal de synthèse du 4 juin 2026.

Il ressort de l'ensemble des éléments développés dans le présent mémoire que le **projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin à Allaire présente un caractère d'utilité publique évident**, fondé sur les constats suivants :

- Une **réponse avérée à des besoins en logements** clairement identifiés par le SCoT révisé de Redon Agglomération et le PLH 2024-2030, dans une commune reconnue comme pôle d'équilibre du territoire, avec une demande locative sociale en croissance soutenue (+ 55 % en cinq ans, 14 mois de délai d'attribution).
- Un **programme diversifié et adapté** aux évolutions sociodémographiques (privilégiant les typologies T2/T3 qui concentrent 70,2 % de la demande), avec une programmation étalée sur 20 ans à un rythme de 8,6 logements par an.
- Une **maîtrise exemplaire de la consommation foncière**, avec une part de renouvellement urbain en dehors de la ZAC de 53,6 % dépassant l'objectif de 50 % fixé par le SCoT révisé.
- Des **engagements fermes en matière de biodiversité** : modification du dossier de réalisation pour préserver les chênes et la trame bocagère, exclusion de toute urbanisation des zones humides, gestion alternative des eaux pluviales, et plantation de 1 200 mètres linéaires de haies bocagères ces trois dernières années.

- Un engagement sur une **articulation calendaire** entre le doublement de la STEP (doublement de capacité à 6 400 EH, sous maîtrise d'ouvrage de Redon Agglomération) et le démarrage des nouvelles tranches de construction.
- Une **procédure d'expropriation régulière** pour la parcelle ZP n° 208, fondée sur une offre de 5 €/m² objective, établie sur l'avis de la DIE et des comparaisons locales, actualisée et confirmée en mai 2026.

La commune d'Allaire sollicite en conséquence Monsieur le commissaire enquêteur de bien vouloir émettre un **avis favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin, en sa double composante — DUP et enquête parcellaire. La commune reste à la disposition du commissaire enquêteur pour tout élément complémentaire qu'il jugerait utile de solliciter avant l'émission de son rapport et de ses conclusions motivées.

*Fait à Allaire, le 18 juin 2026
Pour la commune d'Allaire*

Jean Francois MARY



ADIL

ADIL OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Commune d'Allaire — Enquête publique

ANNEXE 1

JUIN 2026



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Tableaux de bord des indicateurs

2022

Participations
Emploi
Habitat
Parc locatif social

COMMUNE ► Allaire

EPCI ► CA Redon Agglomération

DÉMOGRAPHIE

► TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE (2019)



3 886 HABITANTS

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2013-2019

0,7 %

+27 HABITANT(S) / AN (2013-2019)



31 %

DE + DE 60 ANS



24 %

DE - DE 20 ANS



78,3

INDICE DE
JEUNESSE

► COMPOSITION DES MÉNAGES (2019)



1 613 MÉNAGES

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2013-2019

31 % DE PERSONNES SEULES

4,1 %



33 % DE COUPLES SANS ENFANT

2,1 %



28 % DE COUPLES AVEC ENFANT(S)

-1,1 %



6 % DE FAMILLES MONOPARENTALES

-0,5 %

► ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR PÉRIODE

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2008	2008 2013	2013 2019
Taux de variation annuel moyen	1,09 %	1,66 %	1,35 %	0,71 %	1,26 %	0,87 %	0,7 %
dû au solde naturel	0,75 %	0,56 %	0,2 %	0,03 %	-0,18 %	-0,34 %	-0,82 %
dû au solde migratoire	0,34 %	1,1 %	1,15 %	0,69 %	1,44 %	1,21 %	1,52 %

► RÉPARTITION DES HABITANTS PAR TRANCHE D'ÂGE

	Moins de 15 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	Plus de 90 ans
2019	18 %	13 %	16 %	22 %	19 %	10 %	2 %
2013	20 %	13 %	19 %	20 %	17 %	9 %	1 %

► TAILLE DES MÉNAGES

2,51 personnes par ménages en 2008	►	399 résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2008
2,42 personnes par ménages en 2013	►	413 résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2013
2,28 personnes par ménages en 2019	►	439 résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2019

EMPLOI

► ACTIFS ET EMPLOIS (2019)



1 708 ACTIFS

1 111 EMPLOIS

► POPULATION 15-64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITÉ (2019)



► RELATIONS RÉSIDENCES / EMPLOIS (2019)

525 ACTIFS **TRAVAILLENT SUR LE TERRITOIRE**
ET HABITENT À L'EXTÉRIEUR

54 % DES ACTIFS DU TERRITOIRE

1 039 ACTIFS **HABITENT SUR LE TERRITOIRE**
ET TRAVAILLENT À L'EXTÉRIEUR

70 % DES HABITANTS DU TERRITOIRE

► Allaire

HABITAT

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (2019)



► CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2019)

	T1	T2	T3	T4	T5+
RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	0 %	7 %	15 %	23 %	55 %
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE (2013-2019) PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	-15,1 %	2,1 %	1,3 %	2,1 %	1,5 %
	Avant 1919	1919 1945	1946 1970	1971 1990	1991 2005
RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	11 %	6 %	12 %	30 %	17 %
					Après 2006
					4 %

► OCCUPATIONS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2019)



► CONSTRUCTION NEUVE (date de prise en compte, 2021)

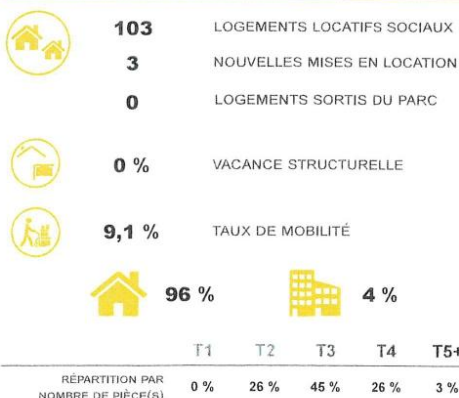


► MARCHÉ DE L'EXISTANT (2021)



PARC LOCATIF SOCIAL

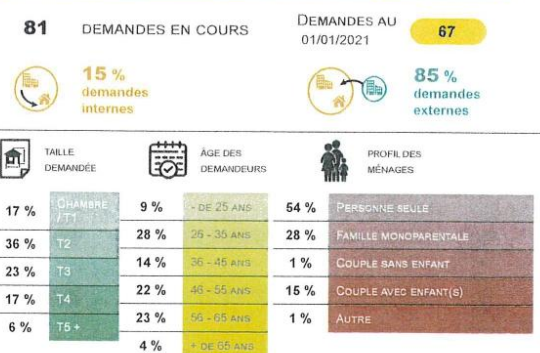
► LE PARC (RPLS) AU 1er JANVIER 2021



► TYPES DE FINANCEMENTS DES LOGEMENTS

	PARC ACTUEL	MISES EN SERVICE 2016-2020
PLAI	32 %	17 %
PLUS	64 %	33 %
PLS	4 %	50 %

► CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE au 1er janvier 2022



► PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS 2021



DONNÉES

Fichier de la Demande Locative Sociale - CREHA Ouest	2021 > 2022
INSEE**	1998 > 2019
Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) - DREAL	2016 > 2021
Recensement SRU - DDTM	2021
Demande de Valeur Foncière (DVF)	2021
SITADEL 2	2020 > 2021
	(date de prise en compte)

**À noter que du fait de la crise sanitaire, l'INSEE a dû adapter son recensement et de fait, les résultats 2019 doivent être comparés à ceux de 2013, soit un millésime antérieur de 6 ans, contre 5 ans habituellement.

RÉALISATION

ADIL DU MORBIHAN - JUILLET 2022
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

CONTACT

ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Elia Maillet
56 000 VANNES
02 97 47 02 30 - www.adil56.org





OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Tableaux de bord des indicateurs

2023

Démographie
Emploi
Habitat
Parc locatif social

COMMUNE ► Allaire

EPCI ► CA Redon Agglomération

DÉMOGRAPHIE

► TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE (2020)



3 882 HABITANTS

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2014-2020

0,6 %

+22

HABITANT(S) / AN (2014-2020)



31 %

DE 60 ANS ET +



23 %

DE - DE 20 ANS



74

INDICE DE
JEUNESSE

► COMPOSITION DES MÉNAGES (2020)



1 625 MÉNAGES

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2014-2020

32 % DE PERSONNES SEULES

4,1 %



33 % DE COUPLES SANS ENFANT

2,0 %



27 % DE COUPLES AVEC ENFANT(S)

-1,3 %



6 % DE FAMILLES MONOPARENTALES

-0,6 %

► ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR PÉRIODE

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2008	2008 2014	2014 2020
Taux de variation annuel moyen	1,09 %	1,66 %	1,35 %	0,71 %	1,26 %	0,77 %	0,6 %
dé au solde naturel	0,75 %	0,56 %	0,2 %	0,03 %	-0,18 %	-0,44 %	-0,91 %
dé au solde migratoire	0,34 %	1,1 %	1,15 %	0,69 %	1,44 %	1,22 %	1,48 %

► RÉPARTITION DES HABITANTS PAR TRANCHE D'ÂGE

	Moins de 15 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	Plus de 90 ans
2020	18 %	13 %	16 %	22 %	20 %	10 %	2 %
2014	20 %	13 %	19 %	20 %	17 %	9 %	1 %

► TAILLE DES MÉNAGES

2,48	personnes par ménages en 2009	►	403	résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2009
2,41	personnes par ménages en 2014	►	416	résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2014
2,26	personnes par ménages en 2020	►	443	résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2020

EMPLOI

► ACTIFS ET EMPLOIS (2020)



1 703 ACTIFS

1 134 EMPLOIS

► POPULATION 15-64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITÉ (2020)



► RELATIONS RÉSIDENCES / EMPLOIS (2020)



31 %

PART DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE
QUI TRAVAILLE DANS SA COMMUNE DE
RÉSIDENTE

-481

SOLDE ENTRE LES ACTIFS ENTRANTS ET
SORTANTS DU TERRITOIRE

► Allaire

HABITAT

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (2020)



► CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2020)

	T1	T2	T3	T4	T5+		
RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	0 %	7 %	15 %	23 %	55 %		
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE (2014-2020) PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	-15,1 %	2,1 %	1,2 %	2,0 %	1,4 %		
Avant 1919	1919 1945	1946 1970	1971 1990	1991 2005	2006 2017	Après 2017	
RÉPARTITION PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	12 %	6 %	12 %	30 %	19 %	21 %	0 %

► OCCUPATIONS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2020)



► CONSTRUCTION NEUVE (date de prise en compte : 2022)



► MARCHÉ DE L'EXISTANT (2022*)

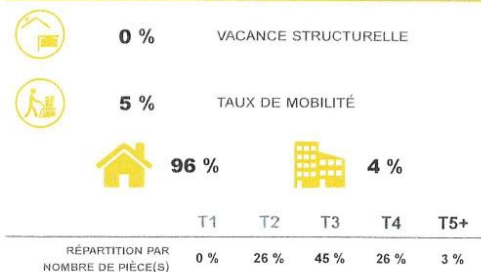


PARC LOCATIF SOCIAL

► LE PARC AU 1er JANVIER 2022



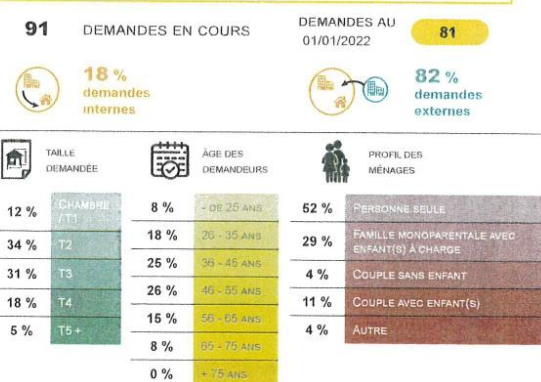
► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (RPLS)



► TYPES DE FINANCEMENTS DES LOGEMENTS

	PARC ACTUEL	MISES EN SERVICE 2017-2021
PLAI	32 %	- %
PLUS	64 %	- %
PLS	4 %	- %

► CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE au 1er janvier 2023



► PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS 2022



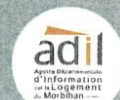
DONNÉES

Fichier de la Demande Locative Sociale - CREHA Ouest	2021 > 2023
INSEE**	1968 > 2020
Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) - DREAL	2017 > 2022
Recensement SRU - DDTM	2022
Demande de Valeur Foncière (DVF)	2022
SITADEL 2	2021 > 2022 (date de prise en compte)

**À noter que du fait de la crise sanitaire, l'INSEE a dû adapter son recensement et de fait, les résultats 2020 doivent être comparés à ceux de 2014, soit un millésime antérieur de 6 ans, contre 5 ans habituellement.

RÉALISATION ADIL DU MORBIHAN - JUILLET 2023 OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

CONTACT **ADIL du Morbihan**
Parc d'Activités de Larocheau
14, rue Ella Mailan
56 000 VANNES
02 97 47 02 30 - www.adil56.org





NOTE SYNTHÉTIQUE

BILAN CHIFFRÉ SERVICE COMMUN ADS

Bilan d'activité — Service commun ADS

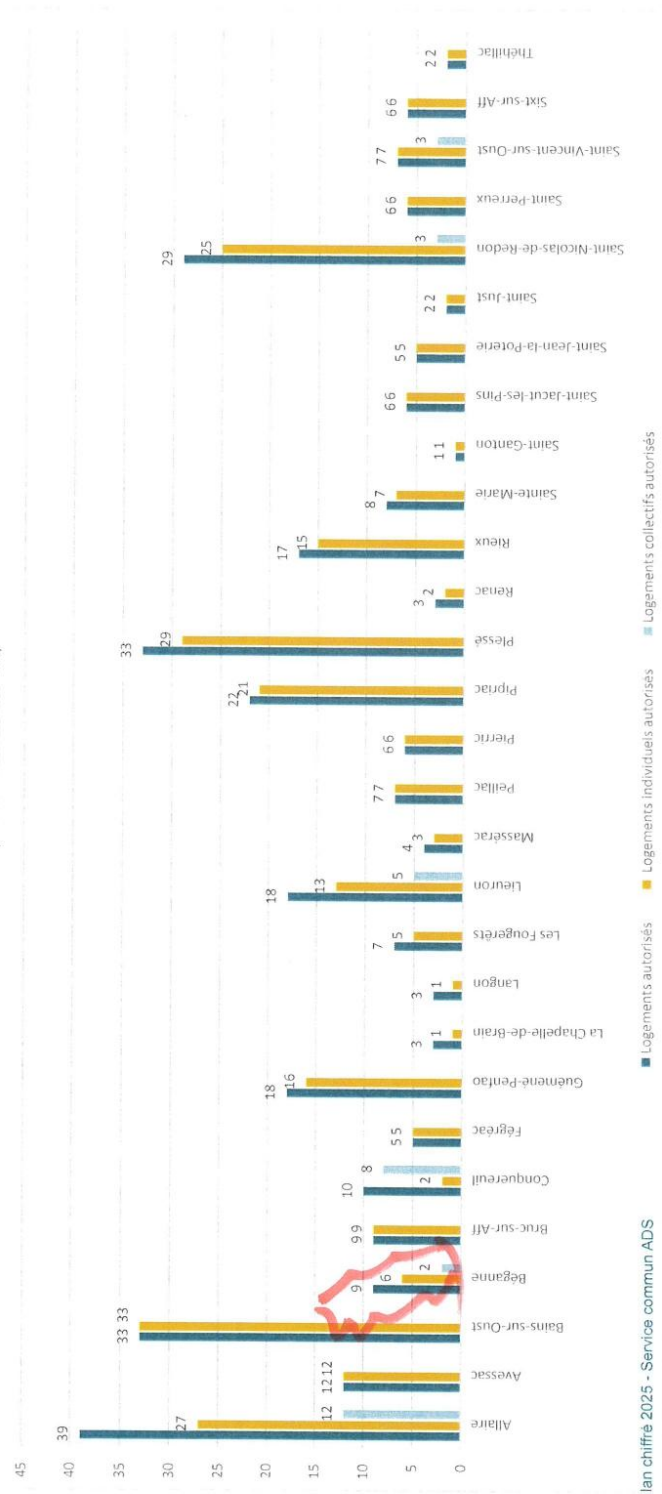
ANNEXE 2

JUIN 2026

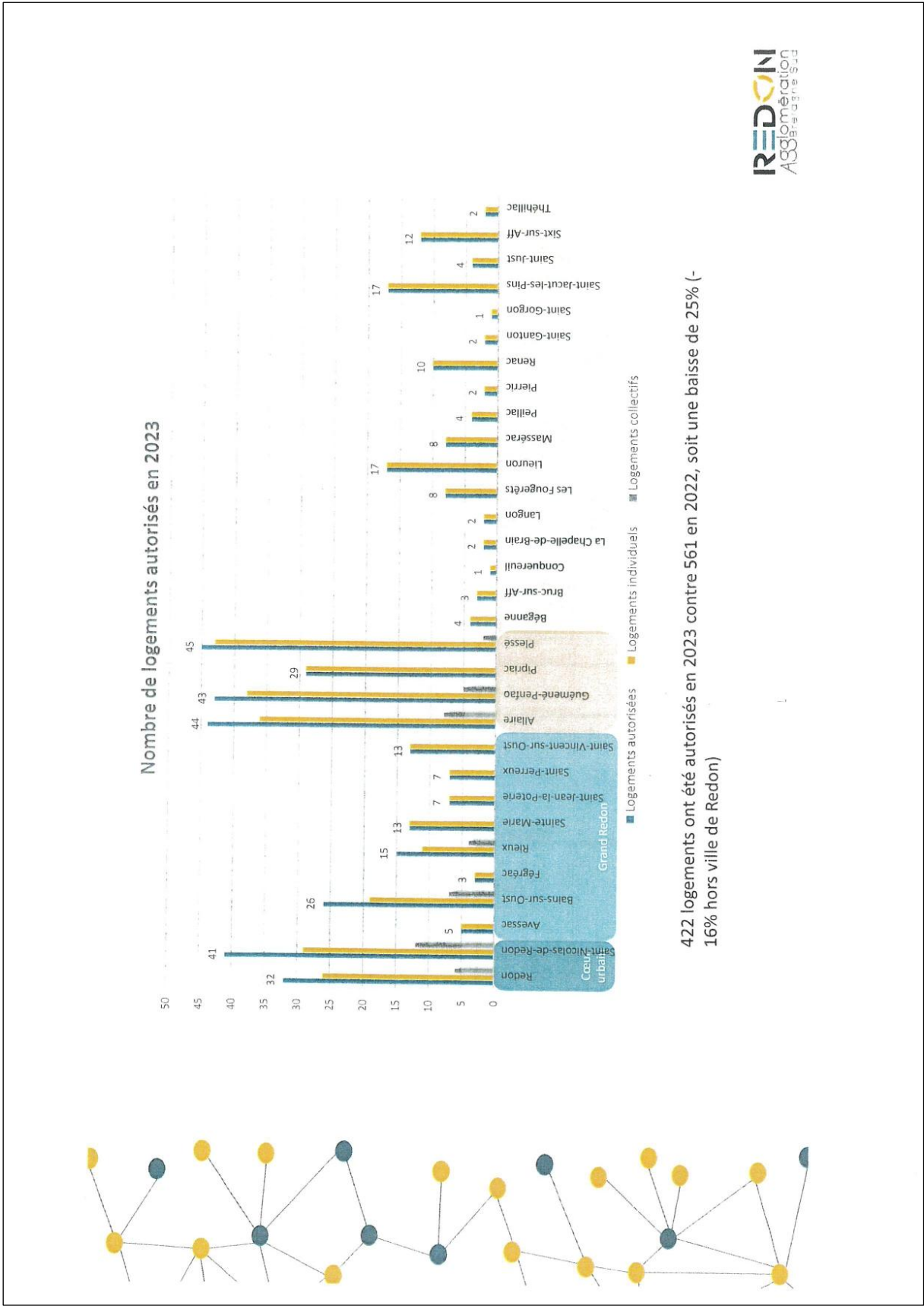
1 – BILAN 2025

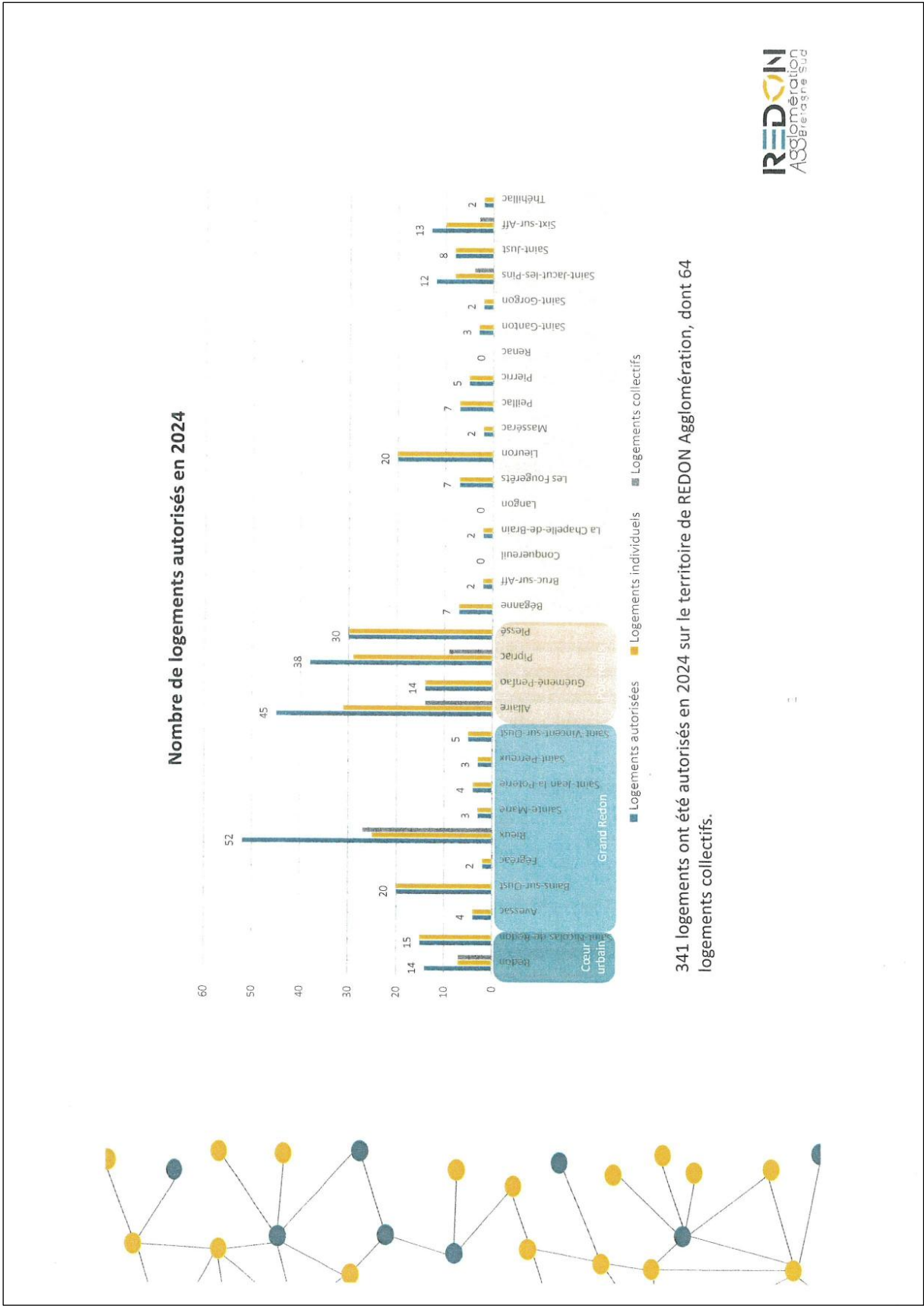
LOGEMENTS AUTORISÉS

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR COMMUNE EN 2025
(HORS VILLE DE REDON)



Bilan chiffré 2025 - Service commun ADS







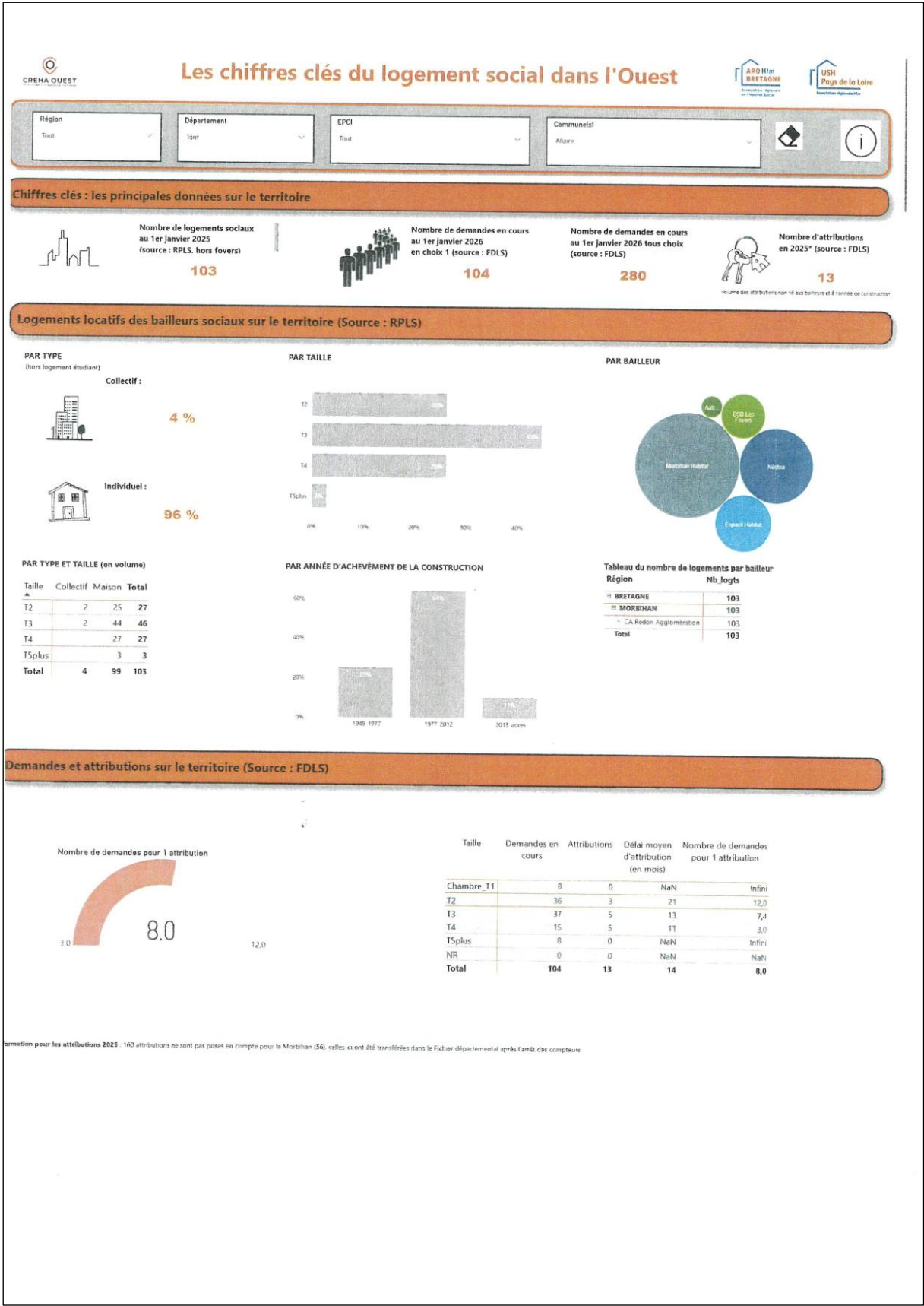
FICHER CREHA OUEST
**FICHER CREHA OUEST
DEMANDE LOCATIVE SOCIALE
BRETAGNE**

Commune d'Allaire — Enquête publique

ANNEXE 3

JUIN 2026

[illegible]





RELEVÉS PARCELLAIRES

RELEVÉS PARCELLAIRES DES PARCELLES IDENTIFIÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commune d'Allaire — Enquête publique

ANNEXE 4

JUIN 2026



Relevé parcellaire

le 17/06/2026

PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0212
Section	ZP
Adresse	LE GRAND COURTIL
Contenance	10 030 m ²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	M NOURY MARCEL JEAN MARIE
Adresse	128 TROUESNEL / 56350 ALLAIRE
Propriétaire(s)	M NOURY MARCEL JEAN MARIE PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION





Relevé parcellaire

le 17/06/2026

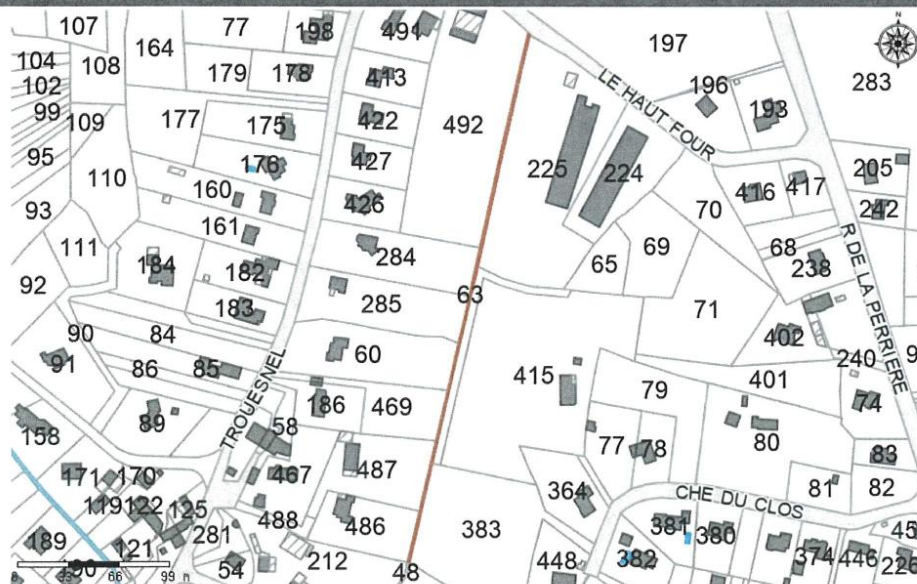
PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0063
Section	ZP
Adresse	LES PERRIERES
Contenance	650 m²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	COM COMMUNE DE ALLAIRE
Adresse	MAIRIE / LE BOURG / 56350 ALLAIRE
Propriétaire(s)	COMMUNE DE ALLAIRE PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION





Relevé parcellaire

le 17/06/2026

PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0048
Section	ZP
Adresse	BANDE DU MOULIN
Contenance	600 m²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	COM COMMUNE DE ALLAIRE
Adresse	MAIRIE / LE BOURG / 56350 ALLAIRE
Propriétaire(s)	COMMUNE DE ALLAIRE PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION



**Relevé parcellaire**

le 17/06/2026

PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0250
Section	ZP
Adresse	BANDE DU MOULIN
Contenance	1 671 m ²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	M TAVARSON ERIC CLAUDE JEAN MARIE
Adresse	675 RTE DE DEIL / 56350 ALLAIRE
Propriétaire(s)	M TAVARSON ERIC CLAUDE JEAN MARIE PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION



Relevé parcellaire

le 17/06/2026

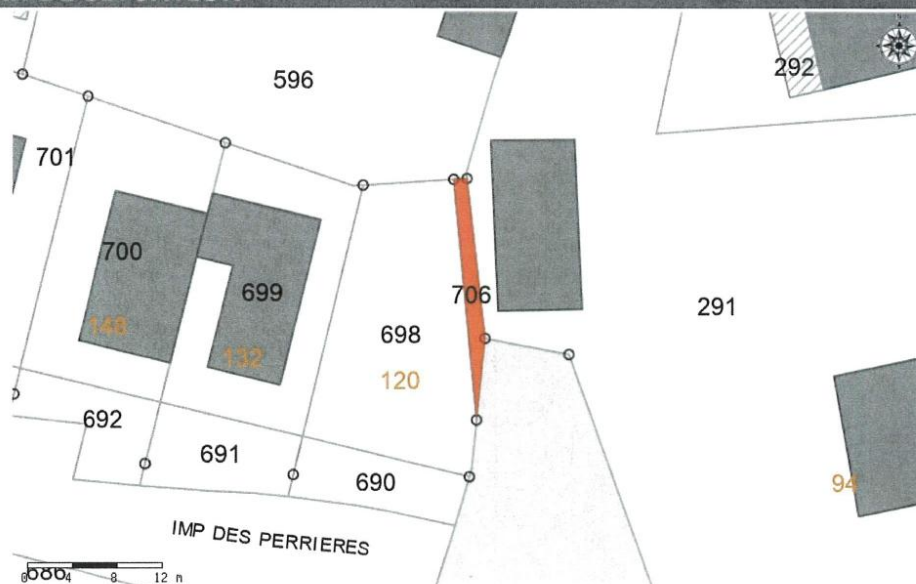
PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0706
Section	ZP
Adresse	BANDE DU MOULIN
Contenance	24 m ²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	COM COMMUNE DE ALLAIRE	
Adresse	MAIRIE / LE BOURG / 56350 ALLAIRE	
Propriétaire(s)	COMMUNE DE ALLAIRE	PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION



**Relevé parcellaire**

le 17/06/2026

PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0212
Section	ZP
Adresse	LE GRAND COURTIL
Contenance	10 030 m ²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	M NOURY MARCEL JEAN MARIE
Adresse	128 TROUESNEL / 56350 ALLAIRE
Propriétaire(s)	M NOURY MARCEL JEAN MARIE PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION

**Relevé parcellaire**

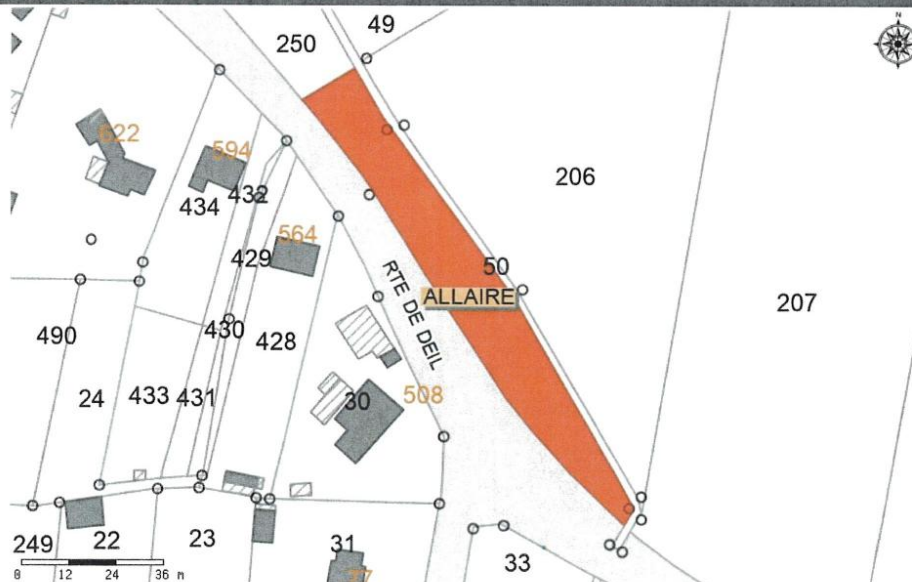
le 17/06/2026

PARCELLE

Commune	ALLAIRE
Référence cadastrale	ZP0251
Section	ZP
Adresse	BANDE DU MOULIN
Contenance	1 749 m ²

PROPRIETAIRE(S)

Interlocuteur fiscal	M DEQUI CLAUDE JEAN FRANCOIS
Adresse	508 RUE DE DEIL / 56350 ALLAIRE
Propriétaire(s)	M DEQUI CLAUDE JEAN FRANCOIS PROPRIETAIRE

PLAN DE SITUATION



PLAN PÉRIMÉTRAL

PLAN PÉRIMÉTRAL DE LA ZAC

Commune d'Allaire — Enquête publique

ANNEXE 5

JUIN 2026

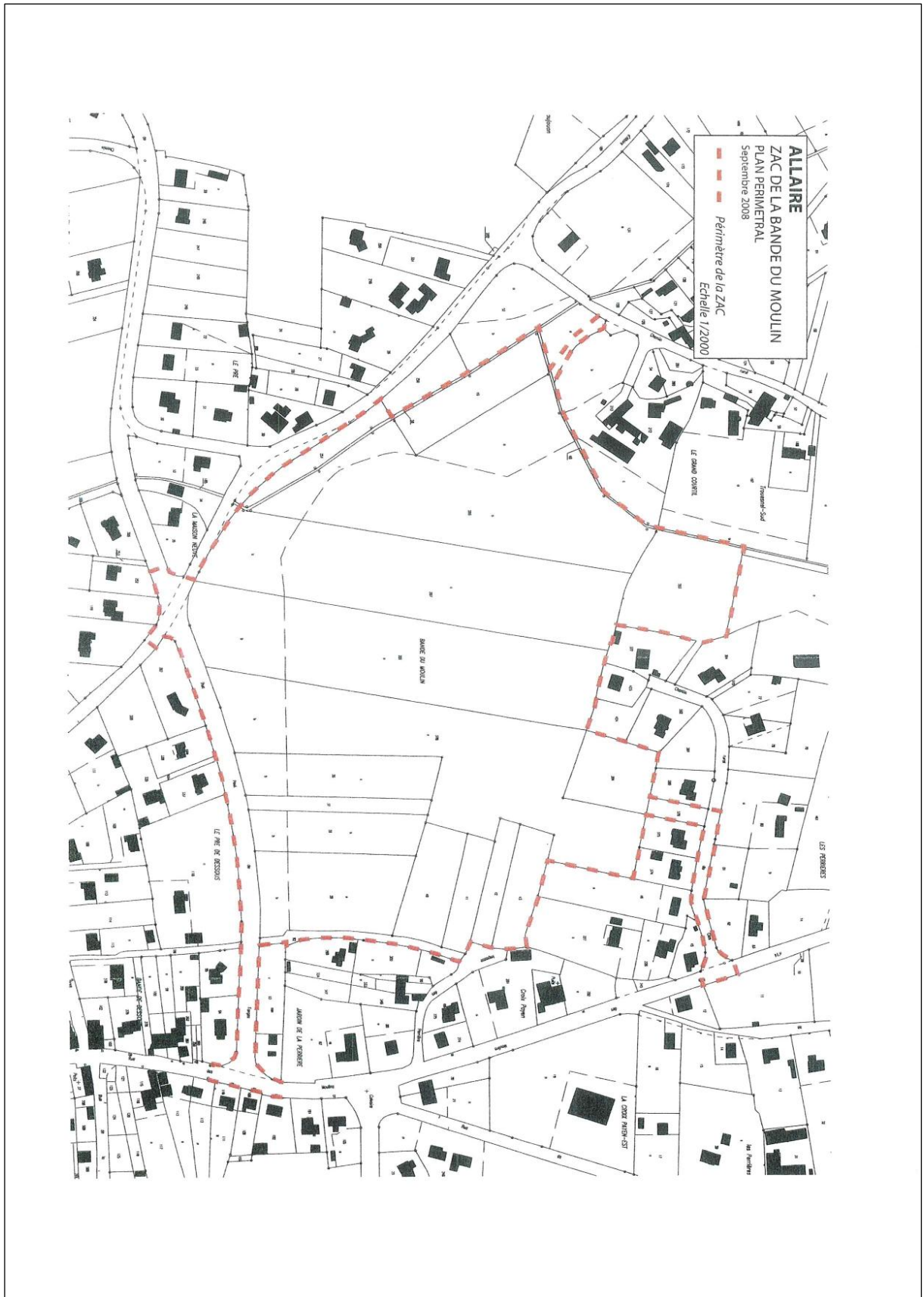




TABLEAU DES ESPÈCES INVASIVES

TABLEAU DES ESPÈCES INVASIVES

Commune d'Allaire — Enquête publique

JUIN 2026



Ce que dit le SAGE Vilaine

Le SAGE Vilaine est le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Vilaine. C'est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau : il définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux locaux.

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES CONNAISSANCES

Disposition 136 : Mettre à jour les connaissances des espèces invasives.

Les espèces classées en priorité 1 sont invasières préférentiellement.

Disposition 137 : Assurer une veille scientifique et technique sur les espèces invasives.

LEPTB Vilaine est en charge d'une veille scientifique et technique sur les espèces invasives et les moyens de gestion.

ORIENTATION 2 : LUTTER CONTRE LES ESPÈCES INVASIVES

Disposition 138 : Respecter des règles d'action communes.

L'intervention précoce, et rapide après détection, permet souvent les actions les plus efficaces et les moins coûteuses.

Disposition 139 : Organiser la lutte autour des structures et territoires adaptés.

Les actions de lutte peuvent être assurées par divers organismes, publics, privés ou associatifs.

Il s'agit de trouver la bonne complémentarité entre les porteurs de programme de bassin et les autres gestionnaires.

Disposition 140 : Intégrer la lutte contre les espèces invasives dans la gestion des milieux aquatiques.

Les espèces invasives sont prises en compte dans les réflexions menées sur les autres thématiques (eau, plan d'eau, TVB).

Disposition 141 : Respecter des règles d'action communes.

L'utilisation des espèces mentionnées dans l'annexe 4 (voir liste ci-dessous) est à proscrire. La CLE préconise aux collectivités :
- d'éviter la mise en place de ces espèces invasives (...)
- de proscrire en compte cette liste dans leurs pratiques (...)
- de proscrire en compte cette liste dans leurs pratiques (...)
- de proscrire en compte cette liste dans leurs pratiques (...)
- de proscrire en compte cette liste dans leurs pratiques (...)

Disposition 142 : Apporter une assistance technique aux structures gestionnaires.

LEPTB Vilaine apporte son assistance aux maîtres d'ouvrage concernés afin de les aider dans leur gestion des espèces invasives.

Les espèces végétales invasives du bassin versant de la Vilaine

S'engager ensemble pour mieux lutter

Les espèces invasives (espèces exotiques envahissantes), par leur développement excessif et leur propagation rapide, impactent directement ou indirectement les espèces locales et les milieux, qu'ils soient naturels ou anthropisés. Pour certaines espèces, les effets négatifs sont aussi avérés sur les activités humaines et même la santé. Cette problématique est donc d'actualité de tous - collectivités publiques, acteurs privés et monde associatif - et nécessite un travail partenarial pour avancer efficacement sur un territoire aussi vaste que le bassin de la Vilaine.

Ainsi, il faut partager au mieux nos connaissances pour savoir reconnaître les principales espèces, mais aussi les espèces émergentes, et participer activement et de manière complémentaire à l'effort d'inventaire. L'information, la sensibilisation et la formation, facilitent la compréhension et permettent de prévenir et anticiper au mieux de nouvelles colonisations. Tout cela implique, la non utilisation et la non dispersion des espèces invasives participant à ralentir la progression des espèces présentes et limiter l'installation de nouvelles espèces.

En terme de loi, les interventions précoce et rapide sont privilégiées car elles permettent les actions les plus pertinentes, gages de réussite et de maîtrise des coûts. Mais avant d'agir, il est important de réaliser un bon diagnostic, en se posant les bonnes questions. Pour cela EPTB Vilaine assure une assistance technique sur cette thématique, s'appuyant selon les besoins sur les réseaux d'acteurs du bassin Loire Bretagne et des Pays de la Loire.

Ainsi, c'est en travaillant ensemble, de manière partenariale et en complémentarité sur nos territoires et les différents milieux, que nous pourrions obtenir les meilleurs résultats.

Liste des espèces invasives du SAGE Vilaine

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin	Nom Français	Priorité	Type de végétaux	Nom Latin	Nom Français
1	Hydrophyte émergente	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Azolle fausse fougère	2	Hydrophyte immerse	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée
	Amphibie ovale	<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms		Herbacée annuelle	<i>Juncus acutiflorus</i>	Junce
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Vergettes</i>	Vergerettes
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Bere caucasica</i>	Bère de Caucase
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Renouea asiatica</i>	Renouées asiatiques
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Renouea nimbriosa</i>	Renouée nombreux
	Herbacée perennelle	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële		Herbacée vivace	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
2	Herbacée vivace	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële	3	Arbustive	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
	Arbustive	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële		Arbustive	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
	Arbustive	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële		Arbustive	<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële
		<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële			<i>Hydrocotyle sphenoloba</i>	Hydrocotille fausse renouële

Cette liste d'espèces peut être intégrée dans vos cahiers des charges, comme espèces à ne pas utiliser !

Si vous localisez une de ces plantes, contactez nous :
benjamin.bottin@eptb-vilaine.fr 02 99 90 90 19 / 02 99 90 90 23

 **EPTB Vilaine**
Bâtiment Public Territorial de Bassin
Boulevard de la République - 35110
56 130 LA ROCHE BERNARD
Tél : 02 99 90 90 19 / Fax : 02 99 90 90 23
Mail : contact@eptb-vilaine.fr

www.eptb-vilaine.fr

Des espèces déjà bien présentes

Le bassin versant de la Vilaine

Certaines espèces invasives sont bien connues et largement distribuées à l'échelle du bassin de la Vilaine. Ainsi, depuis plus de 30 ans, la Jussie (*Ludwigia grandiflora*) est présente sur le bassin. Elle est actuellement présente sur la Vilaine, l'Arzon, l'Ouche, et les rivières du Don et de l'Isère. On la retrouve aussi sur les zones humides des marais de Robion et sur divers plans d'eau répartis sur l'ensemble du bassin.

Les renouées asiatiques (*Renouea sp.*) sont elles aussi répandues sur le territoire du SAGE. On les trouve souvent en bord de cours d'eau et de bord de route, mais également en zone urbaine ou dans les parcs. Elles sont très faciles à reconnaître par leur forme et leur couleur.

Pour ces espèces, il faut contenir leur dispersion et, localement, agir pour réduire leurs impacts.

Des espèces émergentes qui s'installent

D'autres espèces invasives sont arrivées plus récemment sur le bassin de la Vilaine : on peut citer notamment l'Hydrocotille fausse renouële (*Hydrocotyle sphenoloba*) et la Crassule de Helms (*Crassula helmsii*) que l'on ne trouve pour le moment qu'en quelques sites localisés. Sur ces espèces, des actions de gestion sont indispensables pour réduire les risques de propagation ou limiter leur installation. Par son réseau de cours d'eau important (plus de 12 000 km) et les connexions aux bassins de l'Eure au sud, du Blavet à l'ouest, et de la Rance au nord, le bassin de la Vilaine peut être considéré comme un territoire propice à l'installation d'espèces invasives. À cela, s'ajoute les axes de transport routier et ferroviaire et les agglomérations qui offrent des possibilités de propagations aux nouvelles espèces. Une veille active doit donc s'organiser pour tenter de limiter l'arrivée de nouvelles espèces et éviter les impacts sur la biodiversité et les usages.



NOTE SYNTHÉTIQUE

Atlas de la biodiversité communale

Synthèse des actions engagées et des orientations opérationnelles

Commune d'Allaire

ANNEXE 7

JUIN 2026 •



NOTE SYNTHÉTIQUE — ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ COMMUNALE

1. Contexte général

La commune d'Allaire a engagé la réalisation de son Atlas de la biodiversité communale (ABC) afin de mieux connaître son patrimoine naturel, d'identifier les enjeux écologiques du territoire et de disposer d'un cadre d'action pour intégrer davantage la biodiversité dans les politiques locales.

Cette démarche s'inscrit dans une logique à la fois de connaissance, de sensibilisation, de préservation et d'aide à la décision publique. Elle vise à améliorer l'inventaire des milieux naturels et des espèces, à mobiliser les acteurs du territoire et à faire émerger des actions concrètes de gestion, de préservation et de restauration.

Le territoire communal présente en effet une richesse écologique réelle, liée notamment à la présence de marais, de zones humides, de mares, de cours d'eau, de bocage, de boisements et de landes. Ces milieux jouent un rôle important pour la biodiversité locale, mais également pour le fonctionnement écologique global du territoire.

2. Synthèse des enjeux

Les actions engagées dans le cadre de l'Atlas répondent à plusieurs enjeux majeurs.

Améliorer la connaissance du patrimoine naturel

Le premier enjeu est de consolider la connaissance des habitats naturels, de la flore et de la faune présentes sur la commune. Si plusieurs groupes sont déjà relativement bien connus, d'autres demeurent encore insuffisamment documentés, en particulier les invertébrés et, dans une moindre mesure, les poissons.

Préserver les milieux naturels les plus sensibles

Le territoire comprend plusieurs milieux remarquables ou à forte sensibilité écologique : marais, prairies humides, mares, petits cours d'eau, landes, boisements humides et bocage. Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité et nécessitent une vigilance particulière.

Maintenir les continuités écologiques

Le bon fonctionnement écologique du territoire repose sur les connexions entre les différents milieux naturels. Le réseau hydrographique, les haies bocagères, les boisements et les prairies permanentes jouent un rôle structurant dans les déplacements des espèces et dans le maintien des équilibres écologiques.

Prendre en compte les espèces patrimoniales et les espèces exotiques envahissantes

La présence d'espèces végétales et animales à enjeu renforce l'intérêt écologique du territoire. À l'inverse, le développement d'espèces exotiques envahissantes constitue un facteur de dégradation de certains milieux et appelle des actions de suivi et de gestion.

Mobiliser les habitants et les acteurs locaux

L'Atlas vise également à replacer les habitants, les scolaires, les associations et les partenaires dans une démarche collective de connaissance et de préservation de la biodiversité locale.



NOTE SYNTHÉTIQUE — ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ COMMUNALE

3. Présentation détaillée des actions engagées et des orientations identifiées

Action 1 – Réalisation d'un état des lieux des connaissances naturalistes

Objectif principal	Constituer un socle de connaissance fiable sur la biodiversité communale afin d'orienter les investigations de terrain et d'identifier les premiers enjeux.
Milieus, espèces ou publics concernés	Ensemble du territoire communal, avec une attention particulière portée aux zones humides, cours d'eau, marais, mares, bocage, boisements, landes et espèces patrimoniales déjà signalées.
Modalités de mise en œuvre	Cette action repose sur l'analyse des données existantes : études antérieures, bases de données naturalistes, zonages d'inventaire et de protection, documents d'urbanisme, données issues de partenaires institutionnels et associatifs.
Partenaires éventuels	Bureaux d'études, associations naturalistes, structures institutionnelles, opérateurs spécialisés et commune.
Calendrier	Cette phase d'état des lieux a été engagée en début de démarche, entre février et juillet 2024
Résultats attendus	• disposer d'un état initial consolidé ; • identifier les secteurs à fort enjeu ; • repérer les lacunes de connaissance ; • préparer les inventaires complémentaires.
Indicateurs de suivi possibles	• nombre de sources exploitées ; • nombre de taxons recensés ; • nombre d'habitats identifiés ; • nombre de secteurs présélectionnés comme zones d'enjeu.

Action 2 – Définition et mise en œuvre d'un plan de prospection

Objectif principal	Organiser les investigations de terrain de manière cohérente et représentative des principaux milieux du territoire.
Milieus, espèces ou publics concernés	Boisements, prairies, haies bocagères, mares, plans d'eau, cours d'eau, landes, friches et secteurs plus urbanisés.
Modalités de mise en œuvre	Un plan de prospection a été établi à partir de l'état des connaissances, de l'analyse cartographique du territoire, des vues aériennes et de premiers repérages de terrain. Plusieurs zones représentatives ont été retenues afin de couvrir la diversité écologique communale.
Partenaires éventuels	Commune, comité de pilotage, experts naturalistes, associations et partenaires techniques.
Calendrier	La définition du plan de prospection est intervenue entre février et avril 2024, avant son déploiement dans le cadre des campagnes d'inventaires.
Résultats attendus	• couverture équilibrée des différents milieux ; • meilleure efficacité des prospections ; • identification fine des secteurs prioritaires.



NOTE SYNTHÉTIQUE — ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ COMMUNALE

Indicateurs de suivi possibles

- nombre de zones prospectées ;
- surface concernée ;
- nombre de passages terrain par groupe biologique.

Action 3 – Inventaires complémentaires de la flore, des habitats et de la faune**Objectif principal**

Actualiser et approfondir la connaissance écologique du territoire.

Milieus, espèces ou publics concernés

Habitats naturels, flore patrimoniale, reptiles, amphibiens, invertébrés et autres groupes ciblés par la démarche.

Modalités de mise en œuvre

Les inventaires ont été réalisés au moyen de relevés de terrain, de relevés phytosociologiques, de prospections ciblées et de méthodes adaptées à chaque groupe biologique.

Partenaires éventuels

Bureau d'études, associations spécialisées, naturalistes locaux.

Calendrier

Les inventaires complémentaires ont été réalisés de mars à septembre 2024 puis de février à septembre 2025

Résultats attendus

- meilleure caractérisation des habitats ;
- identification d'espèces patrimoniales ;
- amélioration de la connaissance sur des groupes peu documentés ;
- hiérarchisation des secteurs selon leur intérêt écologique.

Indicateurs de suivi possibles

- nombre de relevés réalisés ;
- nombre d'espèces observées ;
- nombre d'habitats patrimoniaux identifiés ;
- nombre de secteurs à enjeu confirmés.

Action 4 – Suivi spécifique des mares et des amphibiens**Objectif principal**

Mieux connaître les mares communales et leur rôle pour les amphibiens afin d'orienter d'éventuelles actions de suivi ou de gestion.

Milieus, espèces ou publics concernés

Mares communales et espèces d'amphibiens présentes sur le territoire.

Modalités de mise en œuvre

Le travail a porté sur l'identification des mares, la sélection d'un échantillon de mares à inventorier, la réalisation de passages de terrain selon un protocole standardisé et l'évaluation de leur intérêt écologique.

Partenaires éventuels

Experts naturalistes, naturalistes locaux, habitants contributeurs.

Calendrier

L'action a été conduite sur plusieurs campagnes de terrain entre 2023 et 2025, avec un protocole standardisé mis en œuvre sur les inventaires 2024-2025.

Résultats attendus

- meilleure connaissance du réseau de mares ;
- identification des mares les plus favorables aux amphibiens ;
- repérage des facteurs de dégradation ou de fragilité ;
- hiérarchisation des besoins de suivi.

Indicateurs de suivi possibles

- nombre de mares recensées ;
- nombre de mares inventoriées ;
- richesse spécifique par mare ;



NOTE SYNTHÉTIQUE — ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ COMMUNALE

- niveau d'intérêt écologique attribué aux mares ;
- évolution de l'état des mares sensibles.

Action 5 – Identification et cartographie des habitats patrimoniaux et des espèces remarquables

Objectif principal	Localiser les secteurs à enjeu afin de faciliter leur prise en compte dans les décisions futures de la collectivité.
Milieux, espèces ou publics concernés	Habitats d'intérêt communautaire, espèces floristiques patrimoniales, secteurs humides, landes, boisements, marais, mares et continuités écologiques.
Modalités de mise en œuvre	Les données issues de l'analyse bibliographique et des inventaires de terrain ont permis d'identifier les habitats patrimoniaux, les stations d'espèces sensibles et les grands ensembles naturels structurants.
Partenaires éventuels	Experts naturalistes, commune et partenaires techniques.
Calendrier	Action progressive, construite au fil des phases d'inventaire et de synthèse, avec restitution dans les phases finales de l'ABC
Résultats attendus	▪ cartographie des secteurs patrimoniaux ; ▪ meilleure lisibilité des enjeux à l'échelle communale ; ▪ appui aux politiques d'aménagement, de gestion et de préservation.
Indicateurs de suivi possibles	▪ nombre d'habitats patrimoniaux cartographiés ; ▪ nombre de stations d'espèces remarquables localisées ; ▪ nombre de secteurs classés comme zones d'enjeu.

Action 6 – Communication et sensibilisation du grand public

Objectif principal	Faire connaître la démarche d'Atlas, favoriser l'appropriation locale des enjeux de biodiversité et encourager la participation citoyenne.
Milieux, espèces ou publics concernés	Habitants, élus, associations, acteurs du territoire et grand public.
Modalités de mise en œuvre	La commune a engagé différentes actions de communication et de sensibilisation : information du public, appels à contribution, valorisation de la démarche, sorties nature et animations à destination des habitants.
Partenaires éventuels	Commune, structures d'éducation à l'environnement, associations partenaires.
Calendrier	Les actions de communication et de sensibilisation se sont principalement déployées de juin à novembre 2024 puis de février à juillet 2025
Résultats attendus	▪ meilleure visibilité de l'ABC ; ▪ participation accrue des habitants ; ▪ enrichissement des connaissances grâce aux observations locales ; ▪ renforcement de la culture écologique du territoire.
Indicateurs de suivi possibles	▪ nombre d'actions de communication réalisées ; ▪ nombre de participants aux animations ; ▪ nombre de contributions citoyennes recueillies.



NOTE SYNTHÉTIQUE — ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ COMMUNALE

Action 7 – Animations pédagogiques auprès des scolaires

Objectif principal	Sensibiliser les jeunes publics à la biodiversité locale et favoriser l'ancrage de la démarche dans la durée.
Milieux, espèces ou publics concernés	Écoles et publics scolaires.
Modalités de mise en œuvre	Des animations pédagogiques ont été organisées en lien avec les établissements scolaires afin de faire découvrir les milieux naturels, les espèces et les enjeux écologiques du territoire.
Partenaires éventuels	Structures d'éducation à l'environnement, établissements scolaires, commune.
Calendrier	Ces actions s'inscrivent dans la phase de sensibilisation conduite en 2024 et 2025
Résultats attendus	• meilleure connaissance de la biodiversité locale par les élèves ; • sensibilisation des familles par effet de relais ; • inscription de la biodiversité dans les pratiques éducatives locales.
Indicateurs de suivi possibles	• nombre de classes concernées ; • nombre d'élèves sensibilisés ; • nombre d'animations réalisées.

Action 8 – Préparation d'orientations de gestion et de préservation

Objectif principal	Transformer les résultats de l'Atlas en appui à la décision et en premières orientations opérationnelles de gestion écologique.
Milieux, espèces ou publics concernés	Zones humides, mares, marais, prairies humides, boisements, landes, continuités écologiques et secteurs affectés par des espèces exotiques envahissantes.
Modalités de mise en œuvre	L'Atlas permet de faire émerger plusieurs besoins d'action : vigilance sur l'état de certaines mares, préservation des habitats patrimoniaux, maintien des continuités écologiques, gestion raisonnée des milieux humides, prise en compte des espèces invasives et adaptation des pratiques de gestion.
Partenaires éventuels	Commune, partenaires techniques, structures environnementales et gestionnaires concernés.
Calendrier	Cette orientation relève de la phase de synthèse et de préparation du plan d'actions.
Résultats attendus	• meilleure intégration de la biodiversité dans les décisions communales ; • priorisation des interventions ; • préparation d'un programme d'actions plus opérationnel.
Indicateurs de suivi possibles	• nombre de secteurs faisant l'objet d'une vigilance particulière ; • nombre d'orientations traduites en actions communales ; • évolution de l'état de certains milieux sensibles.



NOTE SYNTHÉTIQUE — ATLAS DE LA BIODIVERSITÉ COMMUNALE

Action 7 – Animations pédagogiques auprès des scolaires

Objectif principal	Sensibiliser les jeunes publics à la biodiversité locale et favoriser l'ancrage de la démarche dans la durée.
Milieux, espèces ou publics concernés	Écoles et publics scolaires.
Modalités de mise en œuvre	Des animations pédagogiques ont été organisées en lien avec les établissements scolaires afin de faire découvrir les milieux naturels, les espèces et les enjeux écologiques du territoire.
Partenaires éventuels	Structures d'éducation à l'environnement, établissements scolaires, commune.
Calendrier	Ces actions s'inscrivent dans la phase de sensibilisation conduite en 2024 et 2025
Résultats attendus	• meilleure connaissance de la biodiversité locale par les élèves ; • sensibilisation des familles par effet de relais ; • inscription de la biodiversité dans les pratiques éducatives locales.
Indicateurs de suivi possibles	• nombre de classes concernées ; • nombre d'élèves sensibilisés ; • nombre d'animations réalisées.

Action 8 – Préparation d'orientations de gestion et de préservation

Objectif principal	Transformer les résultats de l'Atlas en appui à la décision et en premières orientations opérationnelles de gestion écologique.
Milieux, espèces ou publics concernés	Zones humides, mares, marais, prairies humides, boisements, landes, continuités écologiques et secteurs affectés par des espèces exotiques envahissantes.
Modalités de mise en œuvre	L'Atlas permet de faire émerger plusieurs besoins d'action : vigilance sur l'état de certaines mares, préservation des habitats patrimoniaux, maintien des continuités écologiques, gestion raisonnée des milieux humides, prise en compte des espèces invasives et adaptation des pratiques de gestion.
Partenaires éventuels	Commune, partenaires techniques, structures environnementales et gestionnaires concernés.
Calendrier	Cette orientation relève de la phase de synthèse et de préparation du plan d'actions.
Résultats attendus	• meilleure intégration de la biodiversité dans les décisions communales ; • priorisation des interventions ; • préparation d'un programme d'actions plus opérationnel.
Indicateurs de suivi possibles	• nombre de secteurs faisant l'objet d'une vigilance particulière ; • nombre d'orientations traduites en actions communales ; • évolution de l'état de certains milieux sensibles.



4. Conclusion opérationnelle

L'Atlas de la biodiversité communale d'Allaire met en évidence une démarche déjà structurée, associant production de connaissance, mobilisation des acteurs, sensibilisation du public et premières orientations de gestion. Les actions engagées permettent de mieux identifier les richesses naturelles du territoire, de localiser les secteurs les plus sensibles et de préparer une intégration plus opérationnelle de la biodiversité dans les politiques communales.

L'intérêt de cette démarche est double : elle contribue à la préservation effective de la biodiversité locale et constitue un support concret pour orienter les décisions futures de la collectivité, qu'il s'agisse de gestion des espaces, de projets d'aménagement ou de priorisation d'actions environnementales.



STEU ALLAIRE

STEU ALLAIRE DEMANDE D'AUGMENTATION CAPACITAIRE

Commune d'Allaire — Enquête publique

ANNEXE 8

JUIN 2026



Monsieur le Maire
MAIRIE D'ALLAIRE
Place de la Mairie
56350 ALLAIRE

Direction de l'environnement
Affaire suivie par : service assainissement
Mail : -
Réf. : D2601195

Objet : STEU Allaire - demande d'augmentation capacitaire

Redon, le 12/06/2026

Allaire
Avesac
Bains-sur-Oust
Béganne
Bruc-sur-Aff
Conquereuil
La Chapelle-de-Brain
Fégréac
Guéméné-Penfao
Langon
Les Fougerêts
Lieuon
Masserac
Pierric
Pipriac
Plessé
Peillac
Redon
Renac
Rieux
Saint-Ganton
Saint-Gorgon
Saint-Jacut-les-Pins
Saint-Jean-la-Poterie
Saint-Just
Sainte-Marie
Saint-Nicolas-de-Redon
Saint-Perreux
Saint-Vincent-sur-Oust
Sixt-sur-Aff
Theillac

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre courrier sollicitant l'augmentation des capacités épuratoires de la station de traitement des eaux urbaines de la commune d'Allaire, dans la perspective notamment du déploiement de la ZAC de la Bande du Moulin.

Une révision du plan pluriannuel d'investissement du schéma directeur d'assainissement de l'agglomération sera engagée dans le courant du 3^{ème} trimestre 2026. Votre demande sera analysée dans ce cadre et pourra être prise en compte.

Je ne manquerai pas de vous tenir informé des suites qui y seront données.

Dans cette attente,

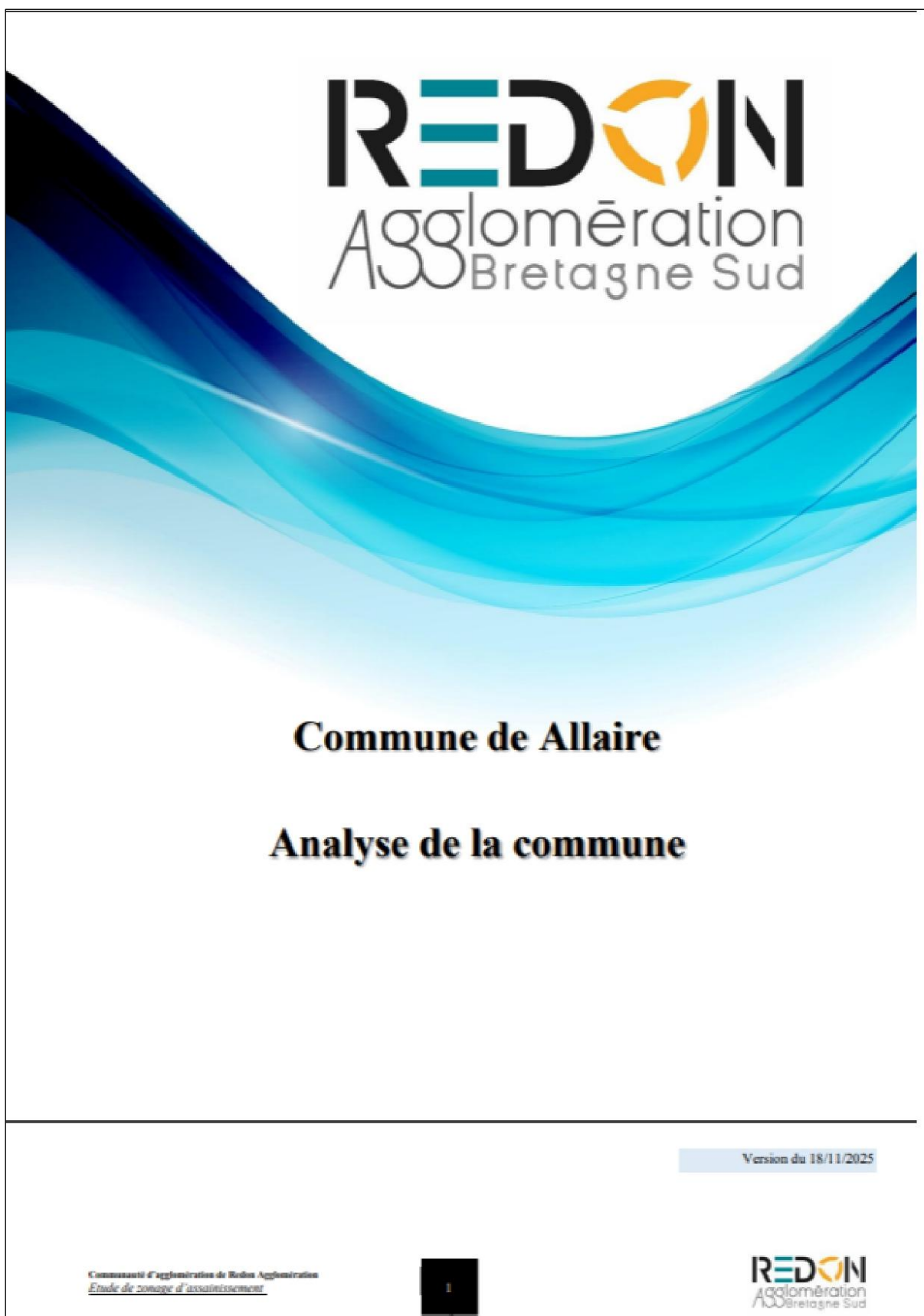
Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

le 15/06/2026 11:44:35 +02:00

Pour le président et par délégation,
Franck HERSEMEULE
Vice-président



REDON Agglomération 3, rue Charles Sillard - 35600 Redon
02 99 70 34 34 - contact@redon-agglomeration.bzh - www.redon-agglomeration.bzh



IV-4. Compatibilité entre le zonage et la capacité de la STEP Le Couturier

Le but de cette partie de l'étude vise à vérifier que la station d'épuration est capable d'accepter ces flux. Ces calculs sont réalisés en estimant la pollution domestique actuelle, la charge liée à l'augmentation de population attendue dans le bourg et la prise en compte de l'urbanisation de ces futures zones.

Le calcul est résumé dans le tableau ci-dessous :

Origine des pollutions		Charge organique	
Pollution actuelle domestique traitée par la station d'épuration		1 917 EH	
Augmentation de la population lié à la densification dans la zone collectée		398 EH	
Secteurs d'extension	ZE_53 Les Landaises	85 EH	428 EH
	ZE_109 Impasse des Artisans	45 EH	
Secteurs de lotissement avec validation préalable	ZE_44 Rue des Petites Forêts	123 EH	
	ZE_54 ZAP de Cap-Ouest	175 EH	
Charge de pollution finale		2 743 EH	

La station d'épuration, dimensionnée pour 3 250 EH, est capable de traiter les effluents actuels et futurs.

D'un point de vue hydraulique, la station est en surcharge par temps de pluie, nappe haute. Le supplément sera de $826 \text{ EH} \times 150 \text{ L/EH/j} = 124 \text{ m}^3/\text{j}$, soit un volume total de $1\,071 + 124 = 1\,195 \text{ m}^3/\text{j}$ (charge maximum), supérieure à la capacité de la station ($640 \text{ m}^3/\text{j}$). Cependant, des travaux sont prévus sur le réseau de collecte pour réduire les apports en eaux parasites.

➔ **La STEP est compatible avec les charges organiques et hydrauliques futures. De plus, les travaux prévus sur les réseaux permettront de réguler la surcharge hydraulique survenant lorsque le flux est maximum.**



AVIS DU DOMAINE

AVIS DU DOMAINE PROROGATION DE LA VALEUR VÉNALE

Commune d'Allaire — Enquête publique

ANNEXE 9

JUIN 2026

7300-L-SD

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/05/2026

**Direction départementale des Finances Publiques
du Morbihan**

Pôle d'évaluation domaniale

35, Boulevard de la Paix

BP 510

56019 Vannes CEDEX

mél. : ddftp56.pole-evaluation@dgftp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

à

POUR NOUS JOINDREMonsieur le Maire
d'ALLAIRE

Affaire suivie par : Stéphane MOELLO

téléphone : 02 97 01 51 54

courriel : stephane.moello@dgftp.finances.gouv.fr

Réf. DS: 31231874

Réf OSE : 2026-56001-31070

LETRE VALANT AVIS DU DOMAINE**Objet : Prorogation de la valeur vénale fixée par l'évaluation sommaire et globale n°2025-56001-23580 23279954 du 24/04/2025.**

Par saisine en date du 11/05/2026, vous sollicitez l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale, quant à l'évaluation sommaire et globale d'une parcelle cadastrée ZP 208 sis rue Paul De Forges à ALLAIRE, dans le cadre d'une procédure d'acquisition par expropriation sous déclaration d'utilité publique.

L'avis précédent étant révolu et dans la mesure où le périmètre immobilier cédé est le même que celui de la précédente évaluation, la valeur vénale fixée à **121.000 € HT**, hors droits et charges est reconduite.

La dépense globale pour l'acquisition de l'emprise foncière de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 100.000 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale du bien.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (): 21.000 €****DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 121.000 €**

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **11.000 €**,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à **10.000 €**.

2026-56001-31070

Le présent avis est valable **12 mois**.

Pour le Directeur départemental
des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a loop.

Stéphane Moëlle
Inspecteur des Finances publiques

ANNEXE 9

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de
cette valeur