



ALLAIRE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres :
En exercice : 27
Présents : 22
Votants : 26

Le 24 septembre 2026, le Conseil municipal s'est réuni salle du conseil municipal sous la présidence de Jean-Francois MARY, suivant convocation transmise le jeudi 17 septembre 2026 par voie dématérialisée.

En présence de : SEILLER Michel, ALLARD Clarisse, BARON Christophe, BLOSSIER Thomas, BOCQ Florence, COYAC Emmanuelle, DOUZAMY Bruno, HEMERY Didier, JOLY Pierre-Alexandre, LE FOL Yoann, LE LIEVRE Jérôme, LEBRUN Jean-Lou, MAHE Séverine, MARY Jean-Francois, MAUVOISIN Marie-Hélène, MEHAT Damien, MORAND Anna, PANHALEUX Dominique, POTIER Floriane, SCHOTT Virginie, SOURDRIL Maximilien, VANDEKERKHOVE Christine

Excusé ayant donné procuration : BAUDU Nolwenn à ALLARD Clarisse, CAILLET Angelique à COYAC Emmanuelle, RENOU COLMONT Dominique à MAUVOISIN Marie-Hélène, ROBIC Catherine à MARY Jean-Francois

Absents : DEQUI Claude

Secrétaire de séance : SCHOTT Virginie

2026-120 - DÉCLARATION DE PROJET PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA BANDE DU MOULIN, AU VU DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET CONJOINTE À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Monsieur Claude DEQUI, intéressé à l'affaire, est sorti de la salle et n'a pas pris part au vote

Rapport de Monsieur Christophe BARON , Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme, de la voirie urbaine, eau potable et sécurité en agglomération

VISAS

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2121-14 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 126-1 et R. 123-18 ;

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

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L. 122-1 ;

Vu le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, adopté par une délibération du conseil régional du 18 décembre 2020 et

rendu exécutoire par arrêté préfectoral du 16 mars 2021, ayant fait l'objet d'une première modification adoptée les 14, 15 et 16 février 2024 et rendue exécutoire par arrêté préfectoral du 17 avril 2024 ;

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

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

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Redon Agglomération Bretagne Sud, approuvé par délibération du comité syndical n° 2010-057 du 14 décembre 2010, révisé par délibération n° 2016-130 du 13 décembre 2016 et de nouveau révisé par délibération du conseil de la communauté d'agglomération Redon Agglomération Bretagne Sud n° 5 du 26 janvier 2026 ;

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

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

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

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

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

Vu la délibération du 26 septembre 2008 par laquelle le conseil municipal d'Allaire a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Bande du Moulin ;

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

Vu la délibération du 17 février 2012 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté de la Bande du Moulin ;

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

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

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

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

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

Vu l'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 ;

Vu le dossier soumis à l'enquête publique, comprenant notamment l'étude d'impact et les avis recueillis, dont celui de l'autorité environnementale, celui de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine, celui de l'agence régionale de santé et celui de la direction régionale des affaires culturelles ;

Vu le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique, établi par M. Olivier CATHERINE, commissaire enquêteur, et remis en mains propres à M. le Maire d'Allaire le 4 juin 2026 ;

Vu le mémoire en réponse de la commune d'Allaire adressé au commissaire enquêteur le 18 juin 2026, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 26 juin 2026, assortis d'un avis favorable à la déclaration d'utilité publique avec cinq recommandations ;

EXPOSÉ DES MOTIFS

Monsieur Christophe BARON, Maire-Adjoint, expose au Conseil municipal que le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bande du Moulin, situé sur le territoire de la commune d'Allaire, a été soumis à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe à l'enquête parcellaire, en application de l'arrêté préfectoral du 7 avril 2026 ;

Cette enquête s'est déroulée du 27 avril 2026 au 29 mai 2026, le commissaire enquêteur ayant tenu trois permanences les 27 avril, 9 mai et 29 mai 2026, au cours desquelles trois personnes ont été reçues, et sept contributions écrites ont été recueillies (registre papier, registre dématérialisé), le site internet dédié à l'enquête ayant enregistré 1 389 visiteurs uniques ;

Le commissaire enquêteur a remis à M. le Maire, le 4 juin 2026, le procès-verbal de synthèse des observations du public, appelant notamment des clarifications sur le périmètre de la ZAC et de la déclaration d'utilité publique (chemins piétons et cyclables, parcelles ZP n° 212p, ZP n° 48, ZP n° 63 et ZP n° 706, traitement différencié des parcelles ZP n° 251 et ZP n° 250), ainsi que sur la capacité de la station d'épuration à absorber les effluents supplémentaires générés par l'opération ;

La commune disposait d'un délai de quinze jours à compter de la remise du procès-verbal de synthèse pour produire ses observations sous la forme d'un mémoire en réponse, en application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, ce mémoire devant notamment répondre point par point aux questions du commissaire enquêteur ;

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a établi son rapport et ses conclusions motivées, portant un avis favorable assorti des 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 correspondante ;
- **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 application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, l'organe délibérant de la collectivité territoriale responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée, en prenant en considération l'étude d'impact, les avis recueillis et le résultat de la consultation du public ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de se prononcer sur l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin ;

Considérant que 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 ; qu'en vertu du dossier d'enquête, le projet se compose d'un programme de 239 logements dont 120 logements individuels, 11 logements individuels en éco-hameau, 50 logements collectifs, 38 logements individuels groupés intermédiaires et 20 logements sociaux destinés aux seniors et aux familles, ainsi qu'un cabinet médical ;

Considérant que le Conseil municipal entend répondre aux recommandations du commissaire enquêteur ;

Considérant qu'en réponse à la recommandation n° 1, les travaux d'extension de la station d'épuration, sous maîtrise d'ouvrage de Redon Agglomération, seront programmés en amont de la mise en service de nouveaux logements sur la Bande du Moulin, conformément aux indications du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;

Considérant qu'en réponse à la recommandation n° 2, la typologie des logements intermédiaires et des logements en collectifs projetée a été précisée dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, indiquant notamment que 6 logements sociaux ont été réalisés et 50 logements sociaux restent à produire, portant ainsi le taux pour la zone d'aménagement concerté dans son ensemble à 23 % de logements sociaux ;

Considérant qu'en réponse à la recommandation n° 3, la parcelle ZP n° 212p figurant dans le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique permettra de réaliser 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 ; que parcelle ZP n° 251 accueillant la haie n° 1 et également incluse dans le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique sera mise en valeur afin d'assurer le maintien et la valorisation écologique de cet espace naturel de proximité, et 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 plan local d'urbanisme en vigueur ;

Considérant qu'en réponse à la recommandation n° 4, la liaison douce projetée sur la parcelle ZP n° 383 entre la parcelle ZP n° 364 au nord et la parcelle ZP n° 448 au est conservée dans le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique afin de maintenir une possibilité de connexion douce entre la zone d'aménagement concerté et le chemin du Clos, conformément aux précisions apportées par le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux plans figurant dans l'étude d'impact actualisée ;

Considérant qu'en réponse à la recommandation n° 5, les précisions apportées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse sont pleinement intégrées au projet ; qu'ainsi, le projet prévoit notamment à titre de mesure d'évitement (ME 01) la conservation de la haie n° 4, impliquant la modification de l'emplacement de trois lots (lots n° 27, 43 et 44) représentant 3 logements ; que le dispositif de balisage des zones sensibles a été étendu à la haie n° 4 afin d'intégrer cet élément biologique (ME05) ; que le nombre de logements de l'éco-hameau est porté de 11 à 17 conformément aux indications du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ; que la justification de la compatibilité du projet avec les documents de planification applicables susvisés, notamment le schéma de cohérence territoriale révisé, est pleinement étayée par le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;

Considérant que les modifications apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique n'en altèrent pas l'économie générale ;

Considérant que les mesures d'évitement (ME 01 à 08), de réduction (MR 01 à 08), de compensation (MC 01 à 03) et de suivi (MS 01), définies par l'étude d'impact et précisées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, sont pleinement intégrées au projet et sont de nature à limiter les incidences notables du projet sur l'environnement ;

Considérant que le projet vise à produire 239 logements, dont 23% de logements sociaux, et un cabinet médical sur le territoire de la commune d'Allaire, désignée pôle d'équilibre par le schéma de cohérence territoriale révisé ; que l'opération permettra d'offrir aux habitants actuels et futurs de la commune des biens à des prix attractifs, incluant des logements sociaux ainsi que des logements dédiés aux seniors ; que le projet permettra de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la commune, conformément au principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en perte d'autonomie ; que la conception du projet repose sur une gestion économe de l'espace en continuité du bourg communal et s'inscrit ainsi dans l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, qui doit notamment résulter de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ainsi que la protection des sols des espaces naturels ; que la proximité des services et commerces doit également permettre de privilégier les mobilités douces, contribuant à la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, à la préservation de la qualité de l'air, à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement, ainsi qu'à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur soulignent l'intérêt général de l'opération ; que, compte tenu de ces objectifs, le projet poursuit une finalité d'intérêt général ;

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

- 1. De prendre acte du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique, établi par le commissaire enquêteur le 4 juin 2026 ;**
- 2. D'approuver le mémoire en réponse de la commune apportant les éléments de réponse aux questions soulevées par le commissaire enquêteur, tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- 3. De prendre acte du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 26 juin 2026, assortis d'un avis favorable avec recommandations ;**
- 4. De déclarer l'intérêt général du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bande du Moulin, tel qu'exposé dans le dossier soumis à l'enquête publique, l'étude d'impact et le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;**
- 5. De solliciter du Préfet du Morbihan la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Bande du Moulin ainsi que l'adoption d'un arrêté de cessibilité concernant la parcelle ZP n° 208 ;**

6. D'autoriser M. le Maire à transmettre la présente déclaration de projet à M. le Préfet du Morbihan, en vue de la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet ;

7. D'autoriser M. le Maire à signer tout document et à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré le 24 septembre 2026

La présidence de séance,
Jean-Francois MARY



Le secrétariat de séance,
Virginie SCHOTT