PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des relations avec les collectivités territoriales

Arrêté
déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC porte de l'IC, à Pordic, au bénéfice de la commune de Pordic

Le Préfet des Côtes d'Armor

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le code de l'environnement,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

Vu le projet d'aménagement de la ZAC porte de l'IC, sur le territoire de la commune de Pordic,

Vu l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à une déclaration d'utilité publique, et parcellaire relative à l'aménagement de la ZAC porte de l'IC située sur la commune de Pordic,

Vu les pièces du dossier mis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'emprise du projet,

Vu les rapport et conclusion du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique,

Vu la délibération du conseil municipal de Pordic, du 2 juillet 2021, prenant en compte les réserves du commissaire enquêteur,

Vu la délibération du conseil municipal de Pordic, en date du 25 janvier 2019, sollicitant la prise de la déclaration d'utilité publique pour le projet de l'aménagement de la ZAC Porte de l'IC, située sur la commune de Pordic, au bénéfice de celle-ci,

Vu la demande du maire de Pordic en date du 23 septembre 2021 sollicitant la prise de déclaration d'utilité publique,

Vu le document annexé au présent arrêté, exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération,

Vu la délibération du conseil municipal de Pordic valant déclaration de projet en date du 22 septembre 2021 ci-annexée,

Vu le document annexé exposant les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, et les modalités de suivi associées,

Considérant le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 août 2020 au 25 septembre 2020,

Considérant les réponses apportées par la commune de Pordic en vue de lever les réserves formulées par le commissaire enquêteur,

Considérant la nécessité d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet, visant effectivement à satisfaire un besoin d'intérêt général et d'utilité publique,

Considérant dès lors que l'intérêt public est démontré,

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor,

ARRÊTE :

ARTICLE 1er : Est déclaré d'utilité publique, le projet d'acquisition de terrains en vue de l'aménagement de la ZAC porte de l'IC, sur la commune de Pordic, au bénéfice de celle-ci.

ARTICLE 2 : Le maire est autorisé à acquérir par voie amiable ou s'il y a lieu, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, les emprises nécessaires à la réalisation du projet ci-dessus énoncé.

ARTICLE 3 : Le périmètre de l'opération faisant l'objet de la présente déclaration d'utilité publique est consultable à la Préfecture des Côtes d'Armor (DRCT, bureau du développement durable), ainsi qu'à la mairie de Pordic, 1 place Emile Guéret.

ARTICLE 4 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'acquisition des terrains n'a pas été réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de cette décision.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Pordic et publié par tous autres moyens en usage dans ces lieux. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par l'envoi d'un certificat d'affichage à la préfecture (DRCT, BDD, place du Général de Gaulle, Saint-Brieuc).

ARTICLE 6 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Rennes (3, contour de la Motte – 35044 RENNES CEDEX) dans un délai de deux mois à compter de la dernière publicité. Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux.
Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur l'application "Télérecours citoyen" accessible à partir du site web www.telerecours.fr.

ARTICLE 7 : La secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, et le maire de Pordic sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le 23 septembre 2021

Pour le Préfet, et par délégation,
La Secrétaire Générale,

Béatrice OBARA.

Annexe a

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de la ZAC Porte de l'Ic

I) Présentation du projet

La commune de Pordic a initié un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans la partie Nord-Ouest de sa zone agglomérée. Le projet à vocation d'habitat porte sur deux ilots dont une partie en renouvellement urbain.

Le projet est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement du territoire et ambitionne de répondre aux enjeux suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en présentant une offre de logements diversifiés (logements collectifs, intermédiaires, accession libre) permettant de répondre à une demande croissante. L'opération prévoit la création de 193 logements dont 30 % de logements sociaux permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements et de pallier au déficit de logements sociaux identifiés sur la commune dans les documents supra-communaux (PLH et SCoT).
- Assurer une mixité de fonction sur le site (habitat, commerces, activités de service, etc.)
- Valoriser les espaces naturels existants dans le périmètre de l'opération
- Garantir l'insertion paysagère et architecturale du projet d'aménagement à l'échelle du territoire communal (couture urbaine, entrée de ville, déplacements, etc.)

II) Le coût de l'opération

Le coût de l'opération relevant de la demande de déclaration d'utilité publique est estimé à : 4 500 000 € (valeur septembre 2019) dont 1 000 000 € pour les acquisitions, 3 100 000 € pour les travaux, 250 000 € d'honoraires et 150 000 € de frais divers.

III) Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de la ZAC est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement et répond ainsi aux enjeux d'intérêt général pour les motifs suivants :

- Il répond aux objectifs du SCOT du Pays de Saint Brieuc qui impose des constructions denses pour limiter l'étalement urbain, une affirmation du rôle central du centre-bourg, un soutien aux commerces de proximité, une offre de logements garantissant la mixité sociale, le recours aux déplacements actifs, la limitation de l'imperméabilisation
- Il bénéficie d'un zonage réglementaire aux documents d'urbanisme permettant l'implantation de nouveaux logements et services à court terme (zonage en 1AU). Une orientation d'Aménagement et de Programmation donne également des orientations favorables à la réalisation d'un projet mixte dense à dominante d'habitat
- Il occupe un emplacement singulier à l'échelle du bourg. Avec certains logements de la ZAC à moins de 150 m du clocher, la proximité du centre-ville, des commerces et des services, dote ce secteur d'avantages sans équivalent sur le territoire de la commune pour accueillir un projet de 193 logements et soutenir l'attractivité et le dynamisme du centre-ville

- Il propose une offre de logements diversifiée pouvant correspondre à tout type de ménage dont les plus modestes et les primo-accédants et participe ainsi au comblement du déficit de logements sociaux conformément au PLH
- Il permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, par un développement en continuité du tissu bâti existant et partiellement sur un site de renouvellement urbain. Le périmètre du projet comprend en effet une friche urbaine non bâtie à l'emplacement d'une ancienne surface commerciale.
- Il limite les déplacements automobiles en favorisant les mobilités actives au moyen d'un partage de l'espace public plus favorable aux usagers les plus vulnérables et d'un schéma d'aménagement viaire décourageant le transit motorisé à l'exception des véhicules de service ou des transports en commun fortement encouragé
- Il garantit une bonne intégration paysagère de l'opération au moyen d'un aménagement d'ensemble cohérent permettant la conservation d'espaces vert en rive du domaine public départemental ou pour préserver des zones humides hors périmètre mais que l'aménagement a pour objectif de conforter

IV) Justification du choix du site pour le projet

Jouissant d'une situation attractive, à 15 minutes de Saint Brieuc, et au sein d'un cadre de vie préservé, la commune de Pordic connait une croissance démographique deux fois plus rapide que la moyenne de l'agglomération de Saint Brieuc.
Pour répondre à cette demande, la commune prévoit le développement de son parc de logements avec pour objectif la production de 55 nouveaux logements par an, conformément au PLH 2019-2024 arrêté.
C'est pour répondre à ce besoin que la commune s'est engagé dans la réalisation de la ZAC en s'appuyant sur une zone d'urbanisation future en connexion avec le centre-ville.

Les élus ont retenu le site de la ZAC (secteur n°1 sur le plan ci-dessous) car il s'agit de l'unique secteur identifié au PLU à pouvoir recevoir un projet de cette envergure permettant de répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux de la commune.
Aucun autre site, de par sa surface ou sa localisation, ne peut se substituer à ce secteur.

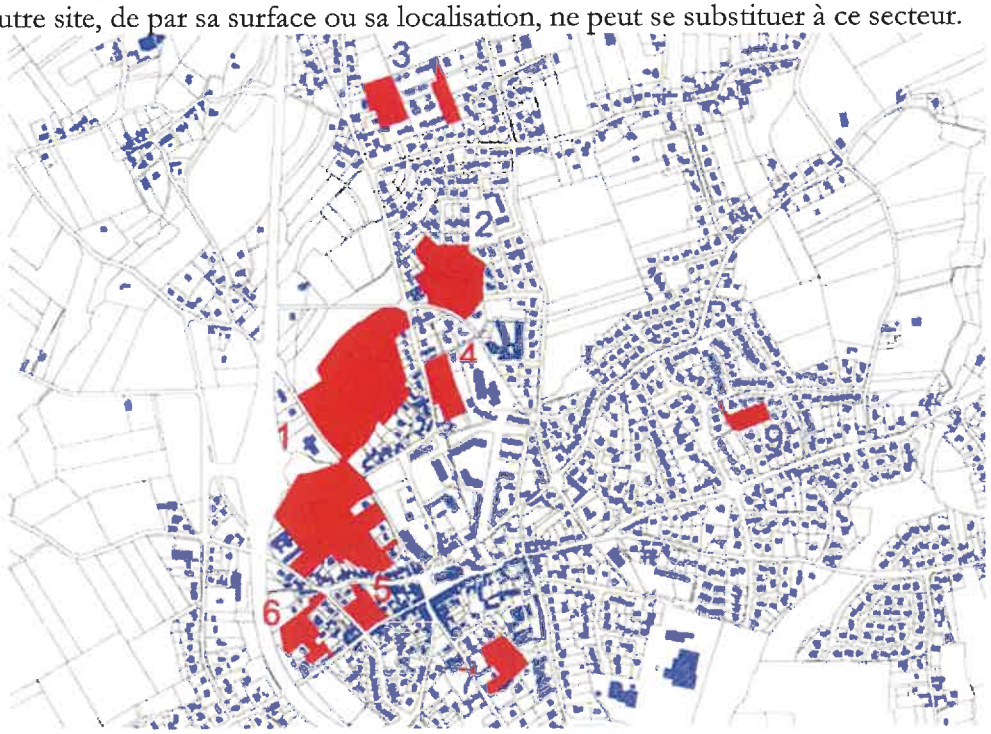


Tableau des prescriptions du PLU en matière de densité urbaine et de mixité sociale

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (bourg de Pordic)	7,30 ha	25 logements/ ha	6,34 ha	158 logements (le projet de ZAC prévoit 193 logements)	30 % minimum du projet, soit 58 logements minimum
Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)	0,91 ha	20 logements/ ha	0,57 ha à l'ouest, 0,34 ha à l'est	11 lgts à l'ouest, 7 lgts à l'est	3 lgts à l'ouest, 2 lgts à l'est
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)	0,61 ha	25 logements/ ha	0,61 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)	0,40 ha	30 logements/ ha	0,34 ha	10 logements	30 % minimum du projet, soit 3 logements minimum
Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)	0,62 ha	25 logements/ ha	0,55 ha	14 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)	0,60 ha	30 logements/ ha	0,51 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)	0,31 ha	20 logements/ ha	0,29 ha	6 logements	30 % minimum du projet, soit 2 logements minimum
Secteur 10 : Rue de la Ville Auvray (Pordic)	1,11 ha	20 logements/ ha	1,11 ha	22 logements	30 % minimum du projet, soit 7 logements minimum
Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir	1,05 ha	25 logements/ ha	0,46 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)	0,66 ha	20 logements/ ha	0,66 ha	13 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	1,98 ha	20 logements/ ha	1,98 ha	40 logements	30 % minimum du projet, soit 12 logements minimum
Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	0,79 ha	20 logements/ ha	0,79 ha	16 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)	0,60 ha	20 logements/ ha	0,60 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Moyenne / total	**16,94 ha**	**23,17 logements/ ha**	**15,06 ha**	**349 logements**	**108 logements minimum**

Les secteurs 2,8, 15 et 16,sont concernés par des opérations en cours de réalisation, il sont donc analysés à part.

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)	1,59 ha	*Permis d'aménager déposé (30 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)	6,16 ha	*Permis d'aménager déposé (150 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)	0,60 ha	*Permis d'aménager déposé (11 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)	0,32 ha	*Permis d'aménager déposé (4 logements programmés), parcelles en cours de viabilisation, pas d'OAP*			

En parallèle, le choix de ce secteur s'est porté sur le fait qu'une partie du site soit anciennement urbanisée et fera l'objet d'un renouvellement urbain dans le cadre de la ZAC. Ce projet permet de valoriser cette friche urbaine située à proximité immédiate du centre-ville, tout en répondant aux objectifs des documents supra-communaux en termes de production de logements.

Le périmètre de la ZAC est donc idéal pour répondre aux multiples enjeux du développement territorial de la commune et il est l'unique terrain apte à accueillir une telle production de logements aidés à proximité du centre-ville et de ses services et commerces, indispensable dans le cadre d'une production de logements sociaux.

V) La nécessité du recours à la DUP

Depuis le lancement de la procédure de ZAC en 2015, la Commune est accompagnée par Saint Brieuc Armor Agglomération sur le site Nord et l'Etablissement Foncier de Bretagne sur le site Sud qui, via des conventions de portage, ont acheté des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans une démarche amiable. Bien que la maîtrise foncière soit avancée, la réalisation du projet nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, les acquisitions amiables sont privilégiées. Toutefois, et malgré de nombreux échanges, les discussions avec les derniers propriétaires privés n'ont pas permis de conclure ces ventes ce qui a conduit la Ville de Pordic a sollicité du Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

La commune de Pordic est dans l'obligation de compenser son manque de logements sociaux cependant elle ne dispose d'aucun site en extension ou en renouvellement urbain, autre que la ZAC porte de l'Ic, pour produire une offre équivalente. La collectivité se trouve contrainte de recourir à l'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains en bordure de site, permettant ainsi de créer des accès aux parcelles acquises. Cela permettra de répondre aux besoins de logements sociaux identifiés sur le territoire communal. Ce contexte justifie l'utilité publique d'autant que les études de faisabilité et d'impact menées préalablement à cette demande montrent l'intérêt d'aménager ces deux secteurs et l'absence d'impact notable sur l'environnement.

C'est ainsi que la commune de Pordic sollicite le Préfet des Côtes d'Armor pour déclarer l'utilité publique de cette opération.

Pordic le 23 SEP 2021

MAIRIE DE PO
Côtes d'Armor

Le Maire,
Joël BATARD

Pordic le 23 SEP 2021

Le Maire,
Joël BATARD

Annexe b

Impact sur l'environnement ou la santé humaine

Le tableau ci-dessous synthétise les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences potentielles de l'aménagement sur l'environnement et la santé humaine

Type d'impact	Impact	Evitement / Réduction / Compensation	Mesures envisagées	Sensibilité du site	Qualification de l'impact
Impact sur le milieu physique	Topographie	Evitement	-Gestion des déblais/remblais -Gestion des covisibilités	Modérée	Modérée
	Géologie		x	Faible	Nulle
	Hydrologie	Réduction	-Sécurisation du chantier -Gestion des eaux pluviales -Raccordement au réseau collectif des eaux usées	Faible	Modérée
	AEP	Réduction	-Limiter la consommation d'eau potable (équipements, espaces verts)	Faible	Faible
	Air	Réduction	-Favoriser le recours aux énergies renouvelables -Intégrer les prescriptions de l'étude de faisabilité de développement des énergies renouvelables -Limiter la vitesse de circulation au-delà de la ZAC	Faible	Faible

Type D'impact	Impact	Evitement / Réduction / Compensation	Mesures envisagées	Sensibilité du site	Qualification de l'impact
Milieux naturels et semi naturels	Agriculture	Compensation	-Exploitation des terres jusqu'au démarrage des travaux -Achat de terres aux propriétaires et indemnisation des exploitants	Modérée	Modérée
	Natura 2000	Réduction	-Gestion des eaux pluviales -Conservation du bocage (en partie)	Nulle	Nulle
	Faune	Evitement	-Conservation d'une partie du bocage et renforcement du maillage -Gestion de l'éclairage urbain -Préservation de la zone humide limitrophe	Faible	Faible
	Flore et habitats	Evitement	-Conservation d'une partie du bocage et renforcement du maillage -Préservation de la zone humide limitrophe	Faible	Faible
Paysage et patrimoine	Patrimoine archéologique		-Sollicitation de la DRAC	Nulle	Nulle
	Paysage	Réduction	-Conservation d'une partie des haies et renforcement du maillage pour limiter les covisibilités -Gestion qualitative des marges de recul -Gestion de la topographie	Modérée	Modérée

Type D'impact	Impact	Evitement / Réduction / Compensation	Mesures envisagées	Sensibilité du site	Qualification de l'impact
Milieu humain	Economie		X	Faible	Faible
	Démo.		X	Faible	Faible
	Bruit	Réduction	-Conservation d'une partie des haies et renforcement du maillage - Limiter la vitesse au sein de la ZAC et sur la RD 786 -Gestion du chantier (en période de travaux) -Bâti pouvant empêcher la propagation des ondes	Modérée	Modérée
	Vibration	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux)	Faible	Faible
	Odeurs		x	Nulle	Nulle
	Emissions lumineuses	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux) -Eclairage raisonné (pas d'éclairage des parcelles privées après 22H)	Faible	Faible
	Trafic	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux) -Limitation du transit par un fonctionnement en impasse pour les VL	Modérée	Modérée
	Risques Technologiques		x	Nulle	Nulle
	Santé publique	Compensation	-Gestion du chantier (en période de travaux) -Favoriser le recours aux énergies renouvelables	Faible	Faible

Afin de s'assurer de la conformité du projet vis-à-vis des différentes prescriptions proposées, il convient d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet dont il faut apprécier les effets des points de vue :

- Quantitatif : en termes de consommation en eau, production de déchets, préservation du réseau bocager…

- Qualitatif : en termes d'homogénéité des aménagements, qualité de l'eau…

Le tableau ci-dessous précise les dispositifs de suivi que la commune mettra en œuvre pour s'assurer de la maîtrise des impacts de l'aménagement sur l'environnement et la santé humaine

Thématique	Indicateurs	Données	Sources	Périodicité
Eau	Suivi de la qualité des eaux de surface	Qualité physico-chimique des eaux de surface	SBAA	Selon les campagnes programmées par le syndicat
	Suivi de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine	Données de qualité	DDAS, ARS	Mensuel
	Suivie des rejets des stations autonomes de traitement des eaux usées	Rapport de suivi des unités de traitement	SPANC	Annuel
	Consommation d'eau potable	Suivi des volumes vendus aux abonnés	SBAA	Annuel
Patrimoine naturel	Linéaire bocager	Linéaire et état sanitaire du linéaire bocager su site	Commune de Pordic	5 ans après plantation des haies
Air	Suivi de la qualité de l'air	Donnés fournies par les stations du réseau Breizh air	Breizh air	Annuel
Déchets	Suivi du volume de déchets produit	Rapport annuel du service de traitement des déchets	SBAA	Annuel
Paysage	Suivi de la bonne intégration des aménagements	Suivi photographique Vérification du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères	Commune de Pordic	Lors du dépôt de permis, 5 ans après la fin des travaux
Faune/flore	Suivi de la recolonisation du site	Suivi de la bonne reprise des végétaux plantés et de l qualité de la flore antérieure Suivi de la recolonisation du site par les espèces	Commune de Pordic	
Bruit	Suivi de la pollution sonore générée par la ZAC	Enquête auprès des riverains ou étude acoustique		
Trafic	Suivi du trafic sur la RD 786	Données du trafic	Conseil Départemental	Annuel
	Suivi de la fréquentation du réseau de transport urbain	Suivi de fréquentation	TUB	Statistiques journalières
Démographique	Suivi de la croissance démographique	Recensement	INSEE	Annuel
Services et équipements	Suivi du maintien des équipements scolaires	Effectifs scolaires	Commune de Pordic	Annuel

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le 23/09/2021
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Le Maire
Joël BATARD

DEPARTEMENT DES COTES-D'ARMOR

N°2021-09-04

COMMUNE DE PORDIC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt et un, le vingt-deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, les conseillers municipaux de Pordic légalement convoqués le 15 septembre 2021 se sont réunis en séance publique sous la Présidence de Monsieur Joël BATARD, Maire.

PRESENTS : Joël BATARD, Loïc TARDY, Martine BOSCHER, Roger FERRET, Isabelle DESFEUX, Anthony HOURDEL, Nelly MORO, Jean-Luc BERTRAND, Stéphanie RAPINEL, Jean-Claude QUETTIER, Marie-Pierre COLLIN, Eliane LALANDEC, Monique LE VEE, Claudine MIZZON, Gilles GUILLAUME, Jean-Manuel HERGAS, Florence CHEVILLARD, Olivier LE DU, Thi Thuy Ha LE TIRRAND, Laetitia MORIN, Fanny DELVALLEE, Michelle CARMES, Robert ROLANDO, Grégory ETIENNE, Hélène HUET LE PROVOST, Pierrick LENOANE, Patricia BRIAND FALLER, Magaly KUBICKA.

ABSENT (E.S) REPRÉSENTÉ (E.S) :
Loïc RAOUL donne pouvoir à Martine BOSCHER.
Pascal URO donne pouvoir à Stéphanie RAPINEL.
Yannick ORHAN donne pouvoir à Anthony HOURDEL.
Alexis LE BRAT donne pouvoir à Magaly KUBICKA.
Dominique FAINZANG donne pouvoir à Michelle CARMES.

ABSENT (E.S.) NON REPRESENT (E.S) :

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Marie Pierre COLLIN

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 28
Nombre de votants : 33

***

4. ZAC Porte de l'Ic – Déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Rapporteur : Madame Stéphanie RAPINEL, Adjointe à l'Urbanisme

Pièces annexes : **- Exposé des motifs justifiant le caractère d'utilité publique**
- Tableau des mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC)

RAPPORT DE SYNTHESE

La commune de Pordic a initié un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée ZAC Porte de l'Ic dans la partie Nord-Ouest de sa zone agglomérée. Le projet à vocation d'habitat porte sur deux ilots dont une partie en renouvellement urbain. Suite à plusieurs années de réflexion sur le projet, le périmètre opérationnel a été défini par délibération du conseil municipal le 28 mai 2018 (délibération n°2018-05-08).

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Depuis le lancement de la procédure de création de la ZAC en 2015, et bien que la maîtrise foncière soit avancée, la réalisation du projet global d'aménagement nécessite encore l'acquisition de terrains. Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables ont été privilégiées.

Toutefois, afin de ne pas compromettre la réalisation de cette opération d'intérêt général, la Ville de Pordic a sollicité auprès du Préfet une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral du 7 juillet 2020, s'est conclue par un avis favorable du Commissaire Enquêteur assortie de deux réserves

Après enquête publique et remis des conclusions rendues par le commissaire enquêteur, la mairie de Pordic doit enclencher la procédure par une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC Porte de l'Ic dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du code de l'environnement.
La présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L 126-1 du code de l'environnement, a pour objet :

- De confirmer l'intérêt général de l'opération en prenant en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des personnes consultées
- D'apporter des réponses aux réserves émises par le commissaire enquêteur
- De confirmer la volonté de la Ville de Pordic de réaliser l'opération

La présente déclaration de projet s'appuie sur le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur. Elle se décompose de la manière suivante :

1) **Rappel du projet**
2) **Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet**
3) **Justification du choix du site pour le projet**
4) **Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale**
5) **Prise en considération des résultats de consultation du public**
6) **Annexes :**
   a. **Exposé des motifs**
   b. **Synthèse des mesures d'Evitement, Réduction et Compensation et modalités de suivi en phase travaux et en phase suivi présentées dans l'étude d'impact**

1) Rappel du projet

Véritable projet de renouvellement urbain et d'extension du centre-ville, ce quartier favorise la production d'une offre de logements diversifiée (logements collectifs, intermédiaires et accession libre) permettant de répondre à une demande croissante. L'opération prévoit la création de 193 logements dont 30 % de logements sociaux permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements et de pallier au déficit de logements sociaux identifiés sur la commune dans les documents supra-communaux (PLH et SCoT).

Le site bénéficie d'une situation stratégique, de par :

- Sa proximité avec le centre-bourg, les différentes commodités (bonne desserte par les transports en communs vers les principaux pôles multimodaux et d'activités), les équipements, commerces et services
- Son accès direct à l'échangeur routier de la RD n°786 (au Nord du projet)

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Les futurs programmes immobiliers de la ZAC amèneront une nouvelle population à proximité immédiate du centre-bourg. Ce projet marque la volonté de faire vivre les commerces, services et équipements au cœur de la ville de Pordic, d'enrayer la fuite de consommation vers les pôles avoisinants, tout en limitant les déplacements des consommateurs.

L'aménagement de la ZAC prévoit :

- Dans le secteur Nord, il est envisagé 55 lots en accession libre et 36 logements intermédiaires. Il est prévu la réalisation d'une voie primaire sur laquelle seront connectées les voies de desserte secondaires. Ces voies ont un usage mixte destinés aux véhicules motorisés et mobilités douces. Les accès se feront depuis l'impasse Harel de Noë.
- Dans le secteur Sud situé en renouvellement urbain, il est prévu 27 logements en accession libre et 75 logements collectifs. La voirie qui dessert ce site sera maintenue et prolongée pour desservir l'ensemble ce secteur et rattacher à la rue de l'Ic et la rue Louis Jouvet qui constitueront les principaux accès au site.

- Sur ces deux sites, les parcelles seront accessibles depuis une voirie interne. Des cheminements doux seront réalisés permettant de rattacher le quartier au centre-ville tout en renforçant le maillage de cheminement existant. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassin tampon paysager au Nord et des noues le long des voies seront aménagés pour gérer les eaux pluviales de l'opération et maintenir l'alimentation de la zone humide.

2) Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de la ZAC est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement et répond ainsi aux enjeux d'intérêt général pour les motifs suivants :

- Il répond aux objectifs du SCOT du Pays de Saint Brieuc qui impose des constructions denses pour limiter l'étalement urbain, une affirmation du rôle central du centre-bourg, un soutien aux commerces de proximité, une offre de logements garantissant la mixité sociale, le recours aux déplacements actifs, la limitation de l'imperméabilisation
- Il occupe un emplacement singulier à l'échelle du bourg. Avec certains logements de la ZAC à moins de 150 m du clocher, la proximité du centre-ville, des commerces et des services, dote ce secteur d'avantages sans équivalent sur le territoire de la commune pour accueillir un projet de 193 logements et soutenir l'attractivité et le dynamisme du centre-ville
- Il propose une offre de logements diversifiée pouvant correspondre à tout type de ménage dont les plus modestes et les primo-accédants et participe ainsi au comblement du déficit de logements sociaux conformément au PLH
- Il permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, par un développement en continuité du tissu bâti existant et partiellement sur un site de renouvellement urbain. Le périmètre du projet comprend en effet une friche urbaine non bâtie à l'emplacement d'une ancienne surface commerciale.
- Il limite les déplacements automobiles en favorisant les mobilités actives au moyen d'un partage de l'espace public plus favorable aux usagers les plus vulnérables et d'un schéma d'aménagement viaire décourageant le transit motorisé à l'exception des véhicules de service ou des transports en commun, fortement encouragé.
- Il garantit une bonne intégration paysagère de l'opération au moyen d'un aménagement d'ensemble cohérent permettant la conservation d'espaces vert en rive du domaine public départemental ou pour préserver des zones humides hors périmètre mais que l'aménagement a pour objectif de conforter

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

3) Justification du choix du site pour le projet

Jouissant d'une situation attractive, à 15 minutes de Saint Brieuc, et au sein d'un cadre de vie préservé, la commune de Pordic connait une croissance démographique deux fois plus rapide que la moyenne de l'agglomération de Saint Brieuc.
Pour répondre à cette demande, la commune prévoit le développement de son parc de logements avec pour objectif la production de 55 nouveaux logements par an, conformément au PLH 2019-2024 arrêté.
C'est pour répondre à ce besoin que la commune s'est engagé dans la réalisation de la ZAC en s'appuyant sur une zone d'urbanisation future en connexion avec le centre-ville.

Les élus ont retenu le site de la ZAC car il s'agit de l'unique secteur identifié au PLU à pouvoir recevoir un projet de cette envergure permettant de répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux de la commune.
Aucun autre site encore urbanisable, de par sa surface ou sa localisation, ne peut se substituer à ce secteur :

Secteurs 1AUh	Surface	Densité minimale (logements / ha)	Surface réellement destinée à l'habitat	Nombre minimal de logements	Logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc	0,61	25	0,61	15	30% du projet soit 5 logements
Secteur 5 : Rue Roger Collin	0,40	30	0,34	10	30% du projet soit 3 logements
Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / Rue Louis Guilloux	0,31	20	0,29	6	30% du projet soit 2 logements
Secteur 13 : Rue des Rochettes / Tréméloir	1,98	20	1,98	40	30% du projet soit 12 logements
Secteur 14 : Rue des Rochettes / Tréméloir	0,79	20	0,79	16	30% du projet soit 5 logements

En parallèle, le choix de ce secteur s'est porté sur le fait qu'une partie du site soit anciennement urbanisée et fera l'objet d'un renouvellement urbain dans le cadre de la ZAC. Ce projet permet de valoriser cette friche urbaine située à proximité immédiate du centre-ville, tout en répondant aux objectifs des documents supra-communaux en termes de production de logements.
Le périmètre de la ZAC est donc idéal pour répondre aux multiples enjeux du développement territorial de la commune et il est l'unique terrain apte à accueillir une telle production de logements aidés à proximité du centre-ville et de ses services et commerces, indispensable dans le cadre d'une production de logements sociaux.

4) Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale

Par une décision du 20 février 2017, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre le projet de création de la ZAC à étude d'impact, à l'issue de son examen au cas par cas.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés dans l'étude d'impact sont les suivants :

1/ Paysage :

Enjeux du site : Bassin versant des Croix, ouvertures sur la RD786
Enjeux du projet : Intégration paysagère, gestion de la topographie, gestion des covisibilités

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

5) Prise en considération des résultats de consultation du public

En date du 7 juillet 2020, Monsieur le préfet a pris un arrêté portant ouverture de l'enquête publique suite au courrier de sollicitation de la Ville de Pordic. Elle s'est déroulée du 24 août au 25 septembre 2020. Le public pouvait consulter le dossier et présenter ses observations sur un registre papier disponible en mairie. Le dossier a été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie et de la Préfecture. Les observations pouvaient aussi être adressées par mail ou par courrier. Le commissaire enquêteur a assuré trois permanences. Au cours de l'enquête, 10 observations ont été déposées au titre de la DUP. Elles abordent essentiellement les thèmes suivants : l'aménagement du projet, l'impact de la ZAC sur l'environnement (bruit de la RD, les eaux usées et autres), les incidences de la ZAC sur le réseau viaire existant et la définition périmétrale de la ZAC. Le commissaire enquêteur a remis le 02/10/2020 à la Commune un PV d'observations. Un mémoire en réponse lui a été transmis le 16/10/2020.

Au terme de l'examen du projet, de l'analyse des contributions du public et des réponses de la Commune, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 22/10/ 2020 sous réserve de la mise en œuvre de deux mesures :

- Engager une étude de bruit et arrêter en accord avec le Conseil Départemental les dispositions à prendre afin de limiter les nuisances sonores de la RD 786 ;
- Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC et celui indiqué au PLU, approuvé le 23 mai 2019.

Le rapport et les conclusions sont sur le site de la Préfecture et sur celui de la mairie.

Les réponses apportées à ces réserves sont les suivantes :

- Concernant le volet acoustique, la Ville de Pordic a engagé une étude auprès du bureau d'études JLBI qui a rendu ses conclusions en juillet 2021. Malgré l'augmentation du trafic induit par la construction des nouveaux logements sur la ZAC de l'Ic, les mesures et analyses du bureau d'études font clairement apparaître que la totalité du périmètre de l'opération restent, après création de ce nouveau quartier, en zone à ambiance sonore modérée au sens de l'article 2 de l'arrêté du 05 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières. Par ailleurs, la commune de Pordic va entamer une discussion avec le Conseil Départemental-des Côtes d'Armor afin de revoir le fonctionnement de la RD 786 au droit du site notamment dans le cadre d'un éventuel abandon de la déviation de Binic-Etables.
- Concernant la mise en cohérence du périmètre de ZAC avec celui du PLU approuvé le 23/05/2019, une procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée afin de corriger cette erreur matérielle. Elle porte sur le règlement graphique du PLU et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante sur le secteur 1 ZAC Porte de l'Ic. La modification du périmètre de l'OAP concerne principalement des fonds de jardin (suite à la concertation avec les propriétaires) ainsi que des activités économiques. Elle permet de se caler sur le périmètre définitif validé en Conseil Municipal du 28/05/2018. La finalisation de cette procédure interviendra le 23 septembre 2021 par l'approbation de la modification par le Conseil d'agglomération de Saint Brieuc Armor Agglomération.

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Thématique	Impact	Mesure d'accompagnement, adaptation du projet
Paysage	Modification du paysage	Conservation et traitement paysager des marges de recul et espaces verts
		Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments et voiries en adéquation avec la topographie du site (gestion des plateformes) Respect du règlement du PLU en matière d'implantation du bâti, hauteurs,...
	Modification du maillage bocager	Conservation d'une partie des haies et renforcement du réseau bocager
Eau	Modification des conditions hydrologiques (quantitatif et qualitatif)	Application de l'article 214-1 à 3 du Code de l'environnement (Dossier « Loi sur l'eau »): gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement
		Raccordement du projet au système collectif de traitement des eaux usées
	Augmentation de la pression sur la ressource AEP	Bouclage du réseau
		Orientation des aménagements vers ceux peu consommateurs en eau (espaces verts notamment)
Ecologie du site	Modification de l'affectation des parcelles	Marges de recul végétalisées
		Renforcement du bocage
Bruit	Augmentation de la pollution sonore du fait de l'accroissement du trafic	Renforcement du réseau de haies (effet mur anti-bruit)
		Régulation de la vitesse dans la ZAC
Air/ climat	Augmentation du risque de pollution de l'air et changement climatique via augmentation du trafic	Régulation de la vitesse dans la ZAC
		Encourager le recours aux énergies renouvelables
Trafic	Augmentation du trafic routier	Implantation du projet au sein d'une dent creuse (Sud) et dans la continuité du centre-bourg (Nord) afin de limiter les déplacements (proximité des commerces et services)
		Implantation à proximité du réseau routier départemental pour limiter les circulations parasites
		Secteur desservi par les transports en commun
		Régulation de la vitesse dans la ZAC
		Création de cheminements piétonniers à l'intérieur du projet et connexion au réseau existant
Pollution lumineuse	Augmentation des émissions lumineuses	Respect de la législation en vigueur
		Pas d'éclairage des parcelles privées après 22h
Economie	Maintien et soutien au dynamisme économique (levier démographique) et consommation d'espace agricole	Limitation de la consommation d'espaces agricoles (renouvellement urbain et valorisation de fonds de jardins) Exploitation des terres jusqu'au démarrage des travaux et indemnisation des exploitants agricoles
Démographie	Maintien du dynamisme démographique	Création de 193 logements soit une croissance démographique estimée à + /- 460 habitants supplémentaires à terme
Urbanisme	Urbanisation d'un parcellaire dédié au développement de l'habitat (1AUh)	-
Santé	Augmentation des émissions lumineuses, impact sur la qualité de l'eau, de l'air, émission de vibrations et poussières durant les travaux	Pendant les travaux : Respect des législations en vigueur (bruit et pollutions lumineuses). Intervention aux heures ouvrables. A terme : Respect de la législation en vigueur pour les émissions lumineuses ; création de liaisons piétonnes ; favoriser les recours aux énergies renouvelables.

Avis de l'Autorité environnementale

L'étude d'impact a été soumise le 17/09/2018 pour avis à l'Autorité Environnementale qui n'a formulée aucune observation sur ce dossier.

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

2/ Acoustique :

Enjeux du site : pollution sonore de la RD787

Enjeux du projet : gestion acoustique du projet, limiter l'exposition des nouvelles populations à ce type de nuisances...

3/ Economie :

Enjeux du site : activité agricole

Enjeux du projet : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune

4/ Hydrographie :

Enjeux du site : Bassin des Croix, commune littorale, zone conchylicole en aval

Enjeux du projet : Assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource

5/ Topographie :

Enjeux du site : ouvertures visuelles sur la RD786

Enjeux du projet : Assurer une intégration paysagère du site par une gestion de la topographie

6/ Corridor :

Enjeux du site : pas de corridors majeurs dans l'emprise de la ZAC

Enjeux du projet : Conserver tant que ce peut les haies et renforcement du patrimoine existant. Préservation de la zone humide située en aval

7/ Faune :

Enjeux du site : pas d'espèces patrimoniales recensées sur site.

Enjeux du projet : Favoriser la biodiversité et réduire les nuisances

8/ Flore :

Enjeux du site : terres agricoles, fonds de jardins et ancienne zone commerciale, pas d'espèces remarquables observées

Enjeux du projet : favoriser la diversité biologique

9/ Démographie :

Maintenir et renforcer le dynamisme démographique de la commune en proposant une offre de logements diversifiée, accessible aux jeunes ménages

10/ Urbanisme :

Enjeux du site : Envisager une réflexion d'ensemble sur le développement urbain de la commune de Pordic

Enjeux du projet : proposer un projet de qualité (effet vitrine) dans la continuité du centre-bourg

<u>Mesures envisagées pour supprimer ou réduire les inconvénients du projet :</u>

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

DÉLIBÉRATION

Vu l'avis favorable de la Commission bâtiments et espaces publics, voies et réseaux, urbanisme et aménagements du 13 Septembre 2021.

Le Conseil Municipal décide par 24 voix « pour », 2 abstentions et 7 voix « contre » :

- **D'approuver** les réponses apportées pour la levée des réserves suite à l'enquête publique,
- **De déclarer** l'intérêt général du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée de la Porte de l'Ic,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les documents afférents à la mise en œuvre de cette DUP.

Fait et délibéré les mois, jour et an susdits
Pour extrait conforme,
Le Maire,
Joël BATARD.

Le Maire,
Joël BATARD

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le 23/09/2021
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Annexe a

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de la ZAC Porte de l'Ic

I) Présentation du projet

La commune de Pordic a initié un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans la partie Nord-Ouest de sa zone agglomérée. Le projet à vocation d'habitat porte sur deux ilots dont une partie en renouvellement urbain.

Le projet est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement du territoire et ambitionne de répondre aux enjeux suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en présentant une offre de logements diversifiés (logements collectifs, intermédiaires, accession libre) permettant de répondre à une demande croissante. L'opération prévoit la création de 193 logements dont 30 % de logements sociaux permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements et de pallier au déficit de logements sociaux identifiés sur la commune dans les documents supra-communaux (PLH et SCoT).
- Assurer une mixité de fonction sur le site (habitat, commerces, activités de service, etc.)
- Valoriser les espaces naturels existants dans le périmètre de l'opération
- Garantir l'insertion paysagère et architecturale du projet d'aménagement à l'échelle du territoire communal (couture urbaine, entrée de ville, déplacements, etc.)

II) Le coût de l'opération

Le coût de l'opération relevant de la demande de déclaration d'utilité publique est estimé à : 4 500 000 € (valeur septembre 2019) dont 1 000 000 € pour les acquisitions, 3 100 000 € pour les travaux, 250 000 € d'honoraires et 150 000 € de frais divers.

III) Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de la ZAC est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement et répond ainsi aux enjeux d'intérêt général pour les motifs suivants :

- Il répond aux objectifs du SCOT du Pays de Saint Brieuc qui impose des constructions denses pour limiter l'étalement urbain, une affirmation du rôle central du centre-bourg, un soutien aux commerces de proximité, une offre de logements garantissant la mixité sociale, le recours aux déplacements actifs, la limitation de l'imperméabilisation
- Il bénéficie d'un zonage réglementaire aux documents d'urbanisme permettant l'implantation de nouveaux logements et services à court terme (zonage en 1AU). Une orientation d'Aménagement et de Programmation donne également des orientations favorables à la réalisation d'un projet mixte dense à dominante d'habitat
- Il occupe un emplacement singulier à l'échelle du bourg. Avec certains logements de la ZAC à moins de 150 m du clocher, la proximité du centre-ville, des commerces et des services, dote ce secteur d'avantages sans équivalent sur le territoire de la commune pour accueillir un projet de 193 logements et soutenir l'attractivité et le dynamisme du centre-ville

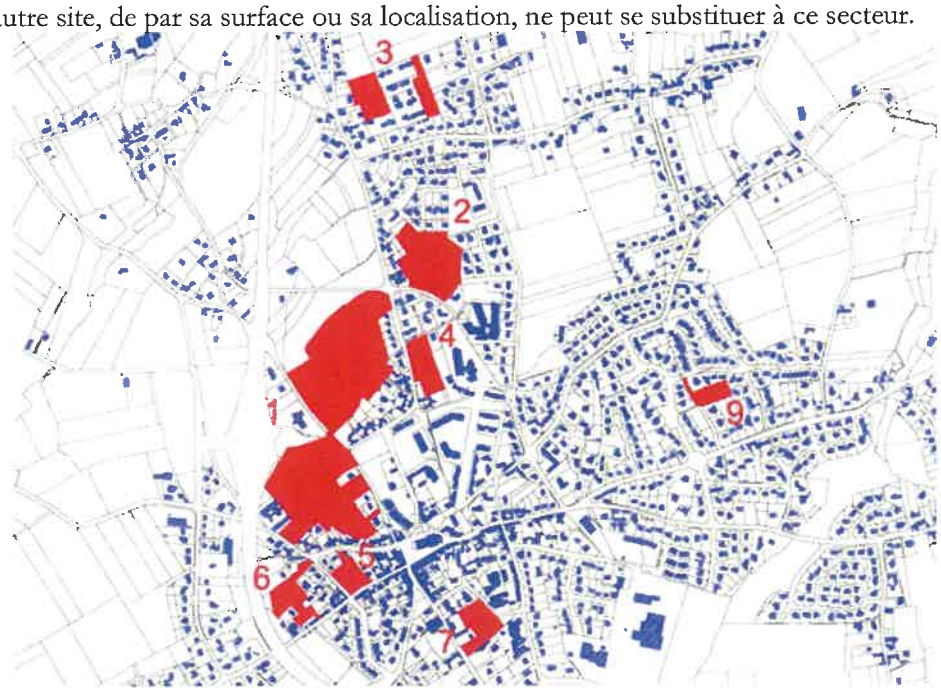
Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

- Il propose une offre de logements diversifiée pouvant correspondre à tout type de ménage dont les plus modestes et les primo-accédants et participe ainsi au comblement du déficit de logements sociaux conformément au PLH
- Il permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, par un développement en continuité du tissu bâti existant et partiellement sur un site de renouvellement urbain. Le périmètre du projet comprend en effet une friche urbaine non bâtie à l'emplacement d'une ancienne surface commerciale.
- Il limite les déplacements automobiles en favorisant les mobilités actives au moyen d'un partage de l'espace public plus favorable aux usagers les plus vulnérables et d'un schéma d'aménagement viaire décourageant le transit motorisé à l'exception des véhicules de service ou des transports en commun fortement encouragé
- Il garantit une bonne intégration paysagère de l'opération au moyen d'un aménagement d'ensemble cohérent permettant la conservation d'espaces vert en rive du domaine public départemental ou pour préserver des zones humides hors périmètre mais que l'aménagement a pour objectif de conforter

IV) Justification du choix du site pour le projet

Jouissant d'une situation attractive, à 15 minutes de Saint Brieuc, et au sein d'un cadre de vie préservé, la commune de Pordic connait une croissance démographique deux fois plus rapide que la moyenne de l'agglomération de Saint Brieuc.
Pour répondre à cette demande, la commune prévoit le développement de son parc de logements avec pour objectif la production de 55 nouveaux logements par an, conformément au PLH 2019-2024 arrêté.
C'est pour répondre à ce besoin que la commune s'est engagé dans la réalisation de la ZAC en s'appuyant sur une zone d'urbanisation future en connexion avec le centre-ville.

Les élus ont retenu le site de la ZAC (secteur n°1 sur le plan ci-dessous) car il s'agit de l'unique secteur identifié au PLU à pouvoir recevoir un projet de cette envergure permettant de répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux de la commune.
Aucun autre site, de par sa surface ou sa localisation, ne peut se substituer à ce secteur.



Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Tableau des prescriptions du PLU en matière de densité urbaine et de mixité sociale

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (bourg de Pordic)	7,30 ha	25 logements/ ha	6,34 ha	158 logements (le projet de ZAC prévoit 193 logements)	30 % minimum du projet, soit 58 logements minimum
Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)	0,91 ha	20 logements/ ha	0,57 ha à l'ouest, 0,34 ha à l'est	11 lgts à l'ouest, 7 lgts à l'est	3 lgts à l'ouest, 2 lgts à l'est
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)	0,61 ha	25 logements/ ha	0,61 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)	0,40 ha	30 logements/ ha	0,34 ha	10 logements	30 % minimum du projet, soit 3 logements minimum
Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)	0,62 ha	25 logements/ ha	0,55 ha	14 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)	0,60 ha	30 logements/ ha	0,51 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)	0,31 ha	20 logements/ ha	0,29 ha	6 logements	30 % minimum du projet, soit 2 logements minimum
Secteur 10 : Rue de la Ville Auvray (Pordic)	1,11 ha	20 logements/ ha	1,11 ha	22 logements	30 % minimum du projet, soit 7 logements minimum
Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir	1,05 ha	25 logements/ ha	0,46 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)	0,66 ha	20 logements/ ha	0,66 ha	13 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	1,98 ha	20 logements/ ha	1,98 ha	40 logements	30 % minimum du projet, soit 12 logements minimum
Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	0,79 ha	20 logements/ ha	0,79 ha	16 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)	0,60 ha	20 logements/ ha	0,60 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Moyenne / total	16,94 ha	23,17 logements/ ha	15,06 ha	349 logements	108 logements minimum

Les secteurs 2,8, 15 et 16 sont concernés par des opérations en cours de réalisation. Il sont donc analysés à part.

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)	1,59 ha	*Permis d'aménager déposé (30 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)	6,16 ha	*Permis d'aménager déposé (150 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)	0,60 ha	*Permis d'aménager déposé (11 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)	0,32 ha	*Permis d'aménager déposé (4 logements programmés), parcelles en cours de viabilisation, pas d'OAP*			

En parallèle, le choix de ce secteur s'est porté sur le fait qu'une partie du site soit anciennement urbanisée et fera l'objet d'un renouvellement urbain dans le cadre de la ZAC. Ce projet permet de valoriser cette friche urbaine située à proximité immédiate du centre-ville, tout en répondant aux objectifs des documents supra-communaux en termes de production de logements.

Le périmètre de la ZAC est donc idéal pour répondre aux multiples enjeux du développement territorial de la commune et il est l'unique terrain apte à accueillir une telle production de logements aidés à proximité du centre-ville et de ses services et commerces, indispensable dans le cadre d'une production de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

V) La nécessité du recours à la DUP

Depuis le lancement de la procédure de ZAC en 2015, la Commune est accompagnée par Saint Brieuc Armor Agglomération sur le site Nord et l'Etablissement Foncier de Bretagne sur le site Sud qui, via des conventions de portage, ont acheté des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans une démarche amiable. Bien que la maîtrise foncière soit avancée, la réalisation du projet nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, les acquisitions amiables sont privilégiées. Toutefois, et malgré de nombreux échanges, les discussions avec les derniers propriétaires privés n'ont pas permis de conclure ces ventes ce qui a conduit la Ville de Pordic a sollicité du Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

La commune de Pordic est dans l'obligation de compenser son manque de logements sociaux cependant elle ne dispose d'aucun site en extension ou en renouvellement urbain, autre que la ZAC porte de l'Ic, pour produire une offre équivalente. La collectivité se trouve contrainte de recourir à l'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains en bordure de site, permettant ainsi de créer des accès aux parcelles acquises. Cela permettra de répondre aux besoins de logements sociaux identifiés sur le territoire communal. Ce contexte justifie l'utilité publique d'autant que les études de faisabilité et d'impact menées préalablement à cette demande montrent l'intérêt d'aménager ces deux secteurs et l'absence d'impact notable sur l'environnement.

C'est ainsi que la commune de Pordic sollicite le Préfet des Côtes d'Armor pour déclarer l'utilité publique de cette opération.

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le 23/09/2021
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Annexe b

Impact sur l'environnement ou la santé humaine

Le tableau ci-dessous synthétise les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences potentielles de l'aménagement sur l'environnement et la santé humaine

Type d'impact	Impact	Evitement Réduction Compensation	Mesures envisagées	Sensibilité du site	Qualification de l'impact
Impact sur le milieu physique	Topographie	Evitement	-Gestion des déblais/remblais -Gestion des covisibilités	Modérée	Modérée
	Géologie		x	Faible	Nulle
	Hydrologie	Réduction	-Sécurisation du chantier -Gestion des eaux pluviales -Raccordement au réseau collectif des eaux usées	Faible	Modérée
	AEP	Réduction	-Limiter la consommation d'eau potable (équipements, espaces verts)	Faible	Faible
	Air	Réduction	-Favoriser le recours aux énergies renouvelables -Intégrer les prescriptions de l'étude de faisabilité de développement des énergies renouvelables -Limiter la vitesse de circulation au delà de la ZAC	Faible	Faible

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Type D'impact	Impact	Evitement Réduction Compensation	Mesures envisagées	Sensibilité du site	Quantification de l'impact
Milieux naturels et semi naturels	Agriculture	Réduction	-Exploitation des terres jusqu'au démarrage des travaux -Achat de terres aux propriétaires et indemnisation des exploitants	Modérée	Modérée
	Natura 2000	Réduction	-Gestion des eaux pluviales -Conservation du bocage (en partie)	Nulle	Nulle
	Faune	Evitement	-Conservation d'une partie du bocage et renforcement du maillage -Gestion de l'éclairage urbain -Préservation de la zone humide limitrophe	Faible	Faible
	Flore et habitats	Evitement	-Conservation d'une partie du bocage et renforcement du maillage -Préservation de la zone humide limitrophe	Faible	Faible
Paysage et patrimoine	Patrimoine archéologique		-Sollicitation de la DRAC	Nulle	Nulle
	Paysage	Compensation	-Conservation d'une partie des haies et renforcement du maillage pour limiter les covisibilités -Gestion qualitative des marges de recul -Gestion de la topographie	Modérée	Modérée

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Type D'impact	Impact	Evitement Réduction Compensation	Mesures envisagées	Sensibilité du site	Quantification de l'impact
Milieu humain	Economie		X	Faible	Faible
	Démo.		X	Faible	Faible
	Bruit	Réduction	-Conservation d'une partie des haies et renforcement du maillage - Limiter la vitesse au sein de la ZAC -Gestion du chantier (en période de travaux) -Bâti pouvant empêcher la propagation des ondes	Modérée	Modérée
	Vibration	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux)	Faible	Faible
	Odeurs		x	Nulle	Nulle
	Emissions lumineuses	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux) -Eclairage raisonné (pas d'éclairage des parcelles privées après 22H)	Faible	Faible
	Trafic	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux) -Limitation de la vitesse au sein de la ZAC	Modérée	Modérée
	Risques Technologiques		x	Nulle	Nulle
	Santé publique	Réduction	-Gestion du chantier (en période de travaux) -Favoriser le recours aux énergies renouvelables	Faible	Faible

Envoyé en préfecture le 22/09/2021
Reçu en préfecture le 22/09/2021
Affiché le
ID : 022-200056703-20210922-DB20210904-DE

Afin de s'assurer de la conformité du projet vis-à-vis des différentes prescriptions proposées, il convient d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet dont il faut apprécier les effets des points de vue :

- Quantitatif : en termes de consommation en eau, production de déchets, préservation du réseau bocager…
- Qualitatif : en termes d'homogénéité des aménagements, qualité de l'eau…

Le tableau ci-dessous précise les dispositifs de suivi que la commune mettra en œuvre pour s'assurer de la maîtrise des impacts de l'aménagement sur l'environnement et la santé humaine

Thématique	Indicateurs	Données	Sources	Périodicité
Eau	Suivi de la qualité des eaux de surface	Qualité physico-chimique des eaux de surface	SBAA	Selon les campagnes programmées par le syndicat
	Suivi de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine	Données de qualité	DDAS, ARS	Mensuel
	Suivie des rejets des stations autonomes de traitement des eaux usées	Rapport de suivi des unités de traitement	SPANC	Annuel
	Consommation d'eau potable	Suivi des volumes vendus aux abonnés	SBAA	Annuel
Patrimoine naturel	Linéaire bocager	Linéaire et état sanitaire du linéaire bocager su site	Commune de Pordic	5 ans après plantation des haies
Air	Suivi de la qualité de l'air	Donnés fournies par les stations du réseau Breizh air	Breizh air	Annuel
Déchets	Suivi du volume de déchets produit	Rapport annuel du service de traitement des déchets	SBAA	Annuel
Paysage	Suivi de la bonne intégration des aménagements	Suivi photographique Vérification du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères	Commune de Pordic	Lors du dépôt de permis, 5 ans après la fin des travaux
Faune/flore	Suivi de la recolonisation du site	Suivi de la bonne reprise des végétaux plantés et de l qualité de la flore antérieure Suivi de la recolonisation du site par les espèces	Commune de Pordic	
Bruit	Suivi de la pollution sonore générée par la ZAC	Enquête auprès des riverains ou étude acoustique		
Trafic	Suivi du trafic sur la RD 786	Données du trafic	Conseil Départemental	Annuel
	Suivi de la fréquentation du réseau de transport urbain	Suivi de fréquentation	TUB	Statistiques journalières
Démographique	Suivi de la croissance démographique	Recensement	INSEE	Annuel
Services et équipements	Suivi du maintien des équipements scolaires	Effectifs scolaires	Commune de Pordic	Annuel