

Construction d'une résidence autonomie à destination des personnes âgées autonomes sur la commune de Merdrignac

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de Loudéac Communauté Bretagne Centre et évaluation environnementale stratégique

18 mars 2025

LOUDEAC
communauté

 **Patrick PÉRON**
Expertise & Conseil en environnement

Table des matières

1	Résumé non technique	6
1.1	Le projet	6
1.2	Secteurs envisagés pour son implantation et justification du secteur retenu	6
1.3	La nécessité d'une évolution du PLUiH	9
1.4	Le secteur retenu dans son environnement	9
1.5	Incidences du projet et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser	10
2	Objectif de la déclaration de projet	12
3	Justification de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUiH	13
4	Evaluation environnementale	14
4.1	Localisation du projet	14
4.2	Description du projet.....	16
4.3	Raisons justifiant la construction et son intérêt général	20
4.3.1	<i>Un intérêt général porté par différentes dispositions réglementaires</i>	<i>20</i>
4.3.2	<i>Un intérêt général justifié par le contexte sociodémographique local, en cohérence avec le POA du PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre ..</i>	<i>20</i>
4.3.3	<i>Un intérêt général renforcé par une synergie d'acteurs</i>	<i>22</i>
4.4	Etat initial de l'environnement.....	25
4.4.1	<i>Topographie</i>	<i>25</i>
4.4.2	<i>Hydrologie</i>	<i>26</i>
4.4.3	<i>Occupation du sol et patrimoine naturel.....</i>	<i>27</i>
4.4.4	<i>Patrimoine culturel, historique, archéologique</i>	<i>30</i>
4.4.5	<i>Paysages</i>	<i>30</i>
4.4.6	<i>Risques.....</i>	<i>43</i>
4.4.7	<i>Assainissement collectif.....</i>	<i>44</i>
4.4.8	<i>Usages, activités et mobilités associées</i>	<i>47</i>
4.5	Incidences notables probables de la mise en compatibilité du PLUiH sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser....	52
4.5.1	<i>Incidence sur le foncier et les activités agricoles</i>	<i>52</i>
4.5.2	<i>Incidence sur la topographie et les sols</i>	<i>52</i>
4.5.3	<i>Incidences hydrologiques qualitatives et quantitatives.....</i>	<i>53</i>
4.5.4	<i>Incidence sur la ressource en eau</i>	<i>54</i>

4.5.5	Incidences sur la biodiversité ou des sites Natura 2000.....	54
4.5.6	Incidence sur les paysages.....	55
4.5.7	Incidence sur la sécurité routière, les conditions de circulation et les nuisances associées	56
4.6	Raisons justifiant le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables	59
4.6.1	Secteur n°1	63
4.6.2	Secteur n°2.....	66
4.6.3	Secteur n°4.....	68
4.6.4	Secteur n°6.....	70
4.6.5	Secteurs n°5 et n°7.....	72
4.6.6	Secteur n°8.....	74
4.6.7	Secteur n°9.....	76
4.6.8	Secteurs n°3.....	78
4.6.9	Une adéquation du site retenu (secteur n°10) avec son environnement et la nature du projet	80

Tables des illustrations

Carte 1 : localisation du périmètre de projet.....	8
Carte 2 : principe d'évacuation des eaux pluviales.....	10
Carte 3 : localisation du projet.....	14
Carte 4 : localisation du périmètre de projet.....	15
Carte 5 : plan masse projet (D'après Terres d'Armor Habitat)	17
Carte 6 : indice de vieillissement Bretagne.....	22
Carte 7 : topographie (périmètre projet en rouge)	25
Carte 8 : hydrologie.....	26
Carte 9 : éléments de protection du patrimoine naturel PLUiH.....	28
Carte 10 : corridor écologique SRCE et prise en compte dans la TVB du PLUi	29
Carte 11 : périmètre de protection de monument historique et zone de présomption de prescription archéologique	30
Carte 12 : vue 3D depuis le nord-est.....	31
Carte 13 : zones inondables (Atlas zones inondables Bretagne – Géobretagne)	43
Carte 14 : station d'épuration de Merdrignac	44

Carte 15 : chemins	50
Carte 16 : trajet à pied entre l'école Sainte-Anne et le restaurant de l'EHPAD des Genêts	51
Carte 17 : principe d'évacuation des eaux pluviales.....	54
Carte 18 : nouvel itinéraire piéton depuis l'école Sainte-Anne vers le restaurant.....	57
Carte 19 : mutualisation parking résidence pour accès direct des élèves à l'école	58
Carte 20 : secteurs étudiés (n°1 à 10).....	62
Carte 21 : secteur n°1	63
Carte 22 : secteur n°2	66
Carte 23 : extrait OAP PLUiH.....	67
Carte 24 : secteur n°4	68
Carte 25 : extrait OAP PLUiH.....	69
Carte 26 : secteur n°6	70
Carte 27 : extrait OAP PLUiH.....	71
Carte 28 : secteurs n°5 et n°7	72
Carte 30 : extrait OAP PLUiH.....	73
Carte 31 : secteur n°8	74
Carte 32 : extrait OAP PLUiH.....	75
Carte 33 : secteur n°9	76
Carte 34 : hypothèse d'implantation secteur 9 (Terres d'Armor Habitat)	77
Carte 35 : secteurs n°3 et n°10	78
Carte 36 : voirie à créer pour desserte résidence autonomie sur secteur n°3.....	79
Carte 37 : trajet à pied entre l'école Sainte-Anne et le restaurant	80
Carte 38 : accès de proximité.....	82
Carte 39 : principaux commerces et services	83
Carte 40 : principaux commerces et services - bis.....	84
Carte 41 : principaux commerces et services bis.....	85
Photo 1 : ch. De La Planchette	32
Photo 2 : école Sainte-Anne, partie nord.....	33
Photo 3 : école Ste Anne, partie nord bis	34
Photo 4 : terrain projet, vue vers le nord	35
Photo 5 : terrain projet, vue vers le sud	36
Photo 6 : rond-point ch. De La Planchette (impasse)	37
Photo 7 : rond-point ch. De La Planchette (impasse)	38

Photo 8 : terrain projet, vue vers la haie ouest	39
Photo 9 : EHPAD Bourg Neuf	40
Photo 10 : rond-point (impasse che. de La Planchette).....	41
Photo 11 : rond-point (impasse che. de La Planchette).....	42
Photo 12 : aire de stationnement impasse du Chemin de La Planchette.....	47
Photo 13 : portail entre le jardin de l'école Sainte-Anne et la parcelle du projet.....	47
Photo 14 : extrémité nord du Chemin de La Planchette	48
Photo 15 : Chemin de la Planchette entre l'école et la rue du Bourg Neuf.....	48
Photo 16 : vues abords école Sainte-Anne	49
Photo 17 : axe d'évacuation des eaux pluviales	53
Photo 18 : haie de laurier palme en bordure de l'aire de stationnement du chemin de La Planchette	55
Photo 19 : accès parcelle AC 332 (future servitude).....	57
Photo 20 : jardin arboré de l'EHPAD du Bourg Neuf	61
Photo 21 : jardin arboré de l'EHPAD du Bourg Neuf	61
Photo 22 : accès privés aux abords du secteur 1	65
Photo 23 : franchissement supérieur de la RN 164 depuis les secteurs n°8 (vue vers le nord)	75
 Figure 1 : plans provisoires du projet (RDC, R+1 , R+2) Terres d'Armor Habitat	18
Figure 2 : plans provisoires du projet (R+3) – Terres d'Armor Habitat.....	19
Figure 3 : densité de population bassin de Merdrignac (INSEE)	21
Figure 4 : statistiques agricoles pour Loudéac Communauté Bretagne Centre	52

1 Résumé non technique

1.1 Le projet

L'association de Bourg Neuf qui gère l'EHPAD et l'unité Alzheimer du Bourg Neuf à MERDRIGNAC porte sur la même commune un projet de « résidence autonomie » comprenant 20 appartements destinés à des personnes âgées autonomes, un appartement pour de la colocation (Etudiants ou jeunes travailleurs), et un logement de fonction. Le projet comprend un bâtiment de trois étages, 17 places de stationnement et des espaces verts pour une emprise totale d'environ 2000 m².

1.2 Secteurs envisagés pour son implantation et justification du secteur retenu

L'association a dans un premier temps étudié les 10 secteurs pouvant potentiellement recevoir ce projet. (Carte 20).

Aucun de ces secteurs n'a pu être retenu, pour divers motifs :

- Certains secteurs destinés à être urbanisés ont des projets en cours (Lotissements ; Extension Lycée Horticole et CFA du Mené ; Futurs équipements dans le prolongement du secteur « Collège, école primaire »).
- Absence de voie d'accès publique.
- Site à conserver pour une éventuelle extension de l'école Sainte-Anne.
- Site dans l'attente d'un porteur de projet unique et d'un plan d'aménagement d'ensemble ; Délai incertain et non compatible avec le calendrier de la résidence autonomie.
- Le phasage des zones à urbaniser implique de viabiliser et construire en premier lieu les zones 1AU. L'urbanisation des secteurs 2AUa (long terme) nécessitera une révision du PLUiH courant 2026-2027, échéance non compatible avec le calendrier de résidence autonomie. Par les secteurs zonés en 2AU sont par définition des secteurs éloignés des réseaux.

Les réflexions quant au lieu d'implantation sont détaillées dans le dossier (rubrique 4.6).

De plus, en considérant la densité moyenne de logements définie par le PLUiH pour les nouveaux projets (14 logements par hectare) et les surfaces en AUa délimitées sur Merdrignac (6,36 hectares), on constate que la capacité d'accueil (89 logements) est du même ordre de grandeur que l'objectif fixé (95 logements à construire entre 2020 et 2030). L'implantation de la résidence autonomie en zone AUa pourrait donc compromettre d'autant l'atteinte de ces objectifs.

☞ L'association a de ce fait étudié la **pertinence d'un terrain à proximité de l'EHPAD Le Bourg Neuf et du centre-ville** (Carte 1).

Celui-ci a en définitive été retenu pour plusieurs raisons :

- Un accès à pied vers la plupart des services et commerces.
- Une proximité immédiate avec l'EHPAD du Bourg Neuf géré par la même structure et des possibilités de mutualisation des services facilités.
- Une proximité immédiate avec l'école Sainte-Anne ouvrant des opportunités pour d'éventuelles activités intergénérationnelles.
- Un cadre de vie agréable : impasse évitant les nuisances sonores du trafic routier, vue directe vers la vallée boisée de l'Hyvet.
- Un accès quasi direct à la voie verte et à la base de loisirs du Val de Landrouët (Chemin creux puis allée de Beauvallon).
- Un prélèvement de zone agricole très limité (2000 m²), sans incidence sur une exploitation agricole (Terrain mis à la disposition d'un particulier pour son cheval).
- Une absence d'impact sur la biodiversité (Aucune plante ou espèce animale protégée ou rare).
- Un secteur ne nécessitant pas de création de voie publique.
- L'association Maison de Bourg Neuf bénéficie d'une promesse de vente de la part du propriétaire (Association « Le Patronage Saint-Michel »).



Carte 1 : localisation du périmètre de projet

1.3 La nécessité d'une évolution du PLUiH

Ce terrain est classé en A (Vocation agricole) au PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre et ne peut donc en l'état être urbanisé.

Compte tenu de l'intérêt général de l'opération (voir chapitre 4.3), de sa proximité avec l'EHPAD Le Bourg Neuf et le centre-ville, Loudéac Communauté Bretagne Centre a souhaité engager une procédure de déclaration de projet en vue d'un reclassement des 2000 m² nécessaires au projet en zone UC à vocation résidentielle.

En contrepartie, une surface équivalente sera reclassée en zone agricole au document d'urbanisme. Cette surface sera prise sur la zone 1AUe située au sud-ouest du bourg de la commune. Il s'agit d'une surface qui a été zonée pour permettre de satisfaire aux besoins en extension du lycée du Mené à Merdrignac. Néanmoins, la surface zonée est très importante et permet d'envisager le reclassement d'une partie en zone agricole sans compromettre les possibilités d'extension du lycée.

1.4 Le secteur retenu dans son environnement

Biodiversité

Le terrain visé est la partie haute d'une prairie pâturée et non humide ; La présence quasi permanente d'un cheval s'est traduite par une végétation très pauvre et rase, voire une mise à nu du sol. Aucune plante et aucune espèce animale protégée ou rare n'y a été observée.

Des haies bocagères bordent la parcelle cadastrale, excepté en limite sud au contact du jardin de l'école Sainte-Anne. Les haies à l'est et au nord sont identifiées comme « éléments de paysage à préserver pour des motifs écologiques » au PLUiH (Trame Verte et Bleue).

Paysage

Le site est perceptible uniquement depuis le petit giratoire en impasse du chemin de la Planchette, et le jardin à l'arrière de l'école Sainte-Anne (Non accessible au public).

Patrimoine bâti, culturel, historique, archéologique

Le terrain n'est situé dans aucun périmètre de protection du patrimoine, de présomption de fouille archéologique, ou de site archéologique.

Risque

Le terrain n'est concerné par aucun plan de prévention de risque naturel ou technologique.

Accès

Le terrain est accessible depuis le giratoire (Aire de retournement en impasse) qui dessert l'école Sainte-Anne située de part et d'autre de la voie. Des places de stationnement en bordure de voie sont utilisées pour déposer les enfants.

Le Chemin de La Planchette se prolonge au nord du giratoire sous la forme d'un sentier puis d'un chemin creux qui rejoint l'allée de Beauvallon, la voie verte et le Val de Landrouët (base de loisirs).

1.5 Incidences du projet et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser

Biodiversité et milieux naturels

Le projet n'aura pas d'impact sur des espèces protégées ou rare, ou des composantes de la Trame Verte et Bleue à préserver.

Le maître d'ouvrage étudiera toute possibilité de réduire l'imperméabilisation du parking et si possible de la voirie ; Le rejet des eaux pluviales se fera par une noue vers le chemin en limite Est de la parcelle. Au besoin, un fossé sera aménagé afin d'éviter les désordres hydrauliques. L'écoulement rejoindra ensuite un ancien chemin en friche, un bois, puis le ruisseau de l'Hyvet. Le transit par ces différents milieux assurera un traitement qualitatif du rejet pour les pluies les plus fréquentes.



Carte 2 : principe d'évacuation des eaux pluviales

La station d'épuration en cours de renforcement disposera d'ici l'été 2025 d'une capacité de traitement de 4200 équivalents habitants (EH) largement suffisante pour intégrer les rejets futurs des zones résidentielles prévues au PLUiH (Zones 1AUa) et de la résidence autonomie. Le cumul des charges actuelles et de ces charges futures représentera en effet 2397 EH.

Paysage

Compte tenu de sa localisation, de la topographie, et de la présence d'un front bâti quasi continu le long des rues aux alentours, le bâtiment projeté (R+3) ne sera quasiment pas perceptible depuis les espaces publics riverains, hormis aux abords de l'école Sainte-Anne.

Usages

L'urbanisation de 2000 m² concerne un terrain classé en agricole mais n'impactera aucune exploitation.

La réalisation de la résidence impliquera une augmentation modérée du trafic routier aux abords de l'école Sainte-Anne ; Cependant, par souci de séparation des flux piétons et véhicules, les primaires se rendront sur le lieu de restauration (EHPAD des Genêts situé à 570m) via un sentier privé existant le long du mur de l'EHPAD et qui sera mis à disposition de l'école via une servitude, puis le parc de l'EHPAD du Bourg Neuf. Cette disposition évitera ainsi toute cohabitation entre les piétons et les véhicules entre le Chemin de La Planchette et la rue du Bourg Neuf, portion étroite sans trottoir ni bas-côté.

FIN RESUME NON TECHNIQUE

2 Objectif de la déclaration de projet

L'association de Bourg Neuf qui gère actuellement l'EHPAD et l'unité Alzheimer situés 9 rue du Bourg Neuf à MERDRIGNAC porte sur cette même commune un projet de résidence autonomie comprenant 20 appartements de type T1 bis destinés à des personnes âgées autonomes, un appartement de 4 chambres pour de la colocation (Etudiants ou jeunes travailleurs), et un logement de fonction de type T2. La construction serait réalisée en pleine propriété par l'office HLM Terres d'Armor Habitat.

Suite à l'étude de dix sites potentiels, l'association a retenu un terrain à proximité du centre-ville et de l'EHPAD Le Bourg Neuf desservi par le chemin de La Planchette (Parcelle AC344 pour partie).

Ce terrain est classé en A (Vocation agricole) au PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre et ne peut donc en l'état être urbanisé.

Compte tenu de l'intérêt général de l'opération (Voir 4.1), de sa proximité avec l'EHPAD Le Bourg Neuf et le centre-ville, Loudéac Communauté Bretagne Centre a souhaité engager une procédure de déclaration de projet au titre des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme et emportant la mise en compatibilité du PLUiH en vue d'un reclassement des 2000 m² nécessaires au projet en zone UC à vocation résidentielle. La déclaration de projet sera prononcée par délibération du conseil communautaire.

3 Justification de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUiH

Le projet de construction de résidence autonomie ne sera acté par le maître d'ouvrage qu'au terme de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLUiH. Le scénario d'aménagement envisagé pourra alors être finalisé.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, le PLUiH doit faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article [L. 153-31](#), et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article [R. 104-11](#). Dans le cas présent, il s'agit de réduire une zone agricole de 2000 m² (Art. L.153-31 I 2° et R.104-11 I 2° cu).

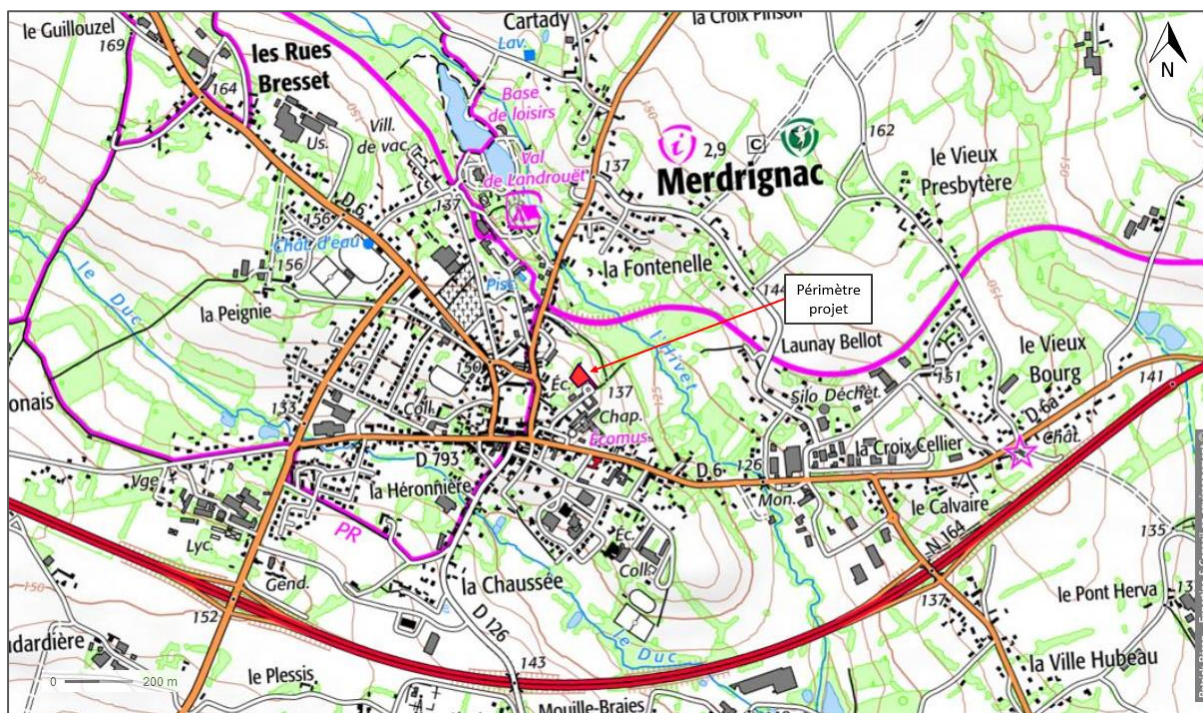
La présente évaluation environnementale stratégique (EES) porte de ce fait sur les incidences du changement de destination du terrain classé en agricole et sur les aménagements et activités liés à ce terrain, sur la base du scénario actuel du porteur de projet.

Le projet est soumis à permis de construire ; La surface de plancher (Environ 2500 m²) et l'emprise au sol (633 m², hors parkings et voiries) étant inférieures à 10 000 m², le projet n'est pas concerné par la nomenclature (Rubrique n°39, « travaux et constructions ») annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement et ne nécessite donc pas à ce titre d'étude d'impact.

4 Evaluation environnementale

4.1 Localisation du projet

Le périmètre de projet se situe à proximité de l'école primaire Sainte-Anne, de l'EHPAD du Bourg Neuf et du centre-bourg de Merdrignac (Carte 4) au sein d'une parcelle classée en A au PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre en vigueur.



Carte 3 : localisation du projet



Carte 4 : localisation du périmètre de projet

4.2 Description du projet

Le projet comprend un bâtiment de 663 m² d'emprise au sol en R+3 abritant 20 appartements de type T1 bis destinés à des personnes âgées autonomes en résidence permanente (20 à 25 personnes¹), un appartement de 4 chambres pour de la colocation (Etudiants ou jeunes travailleurs), et un logement de fonction de type T2 pour un couple ou une famille (5 personnes maximum).

Tableau 1 : tableau des surfaces

Emprise au sol bâtiment	663	m ²
17 places de stationnement	225	m ²
Voirie	534,00	m ²
Espaces verts	578,00	m ²
Emprise totale projet	2000,00	m ²

Personnel :

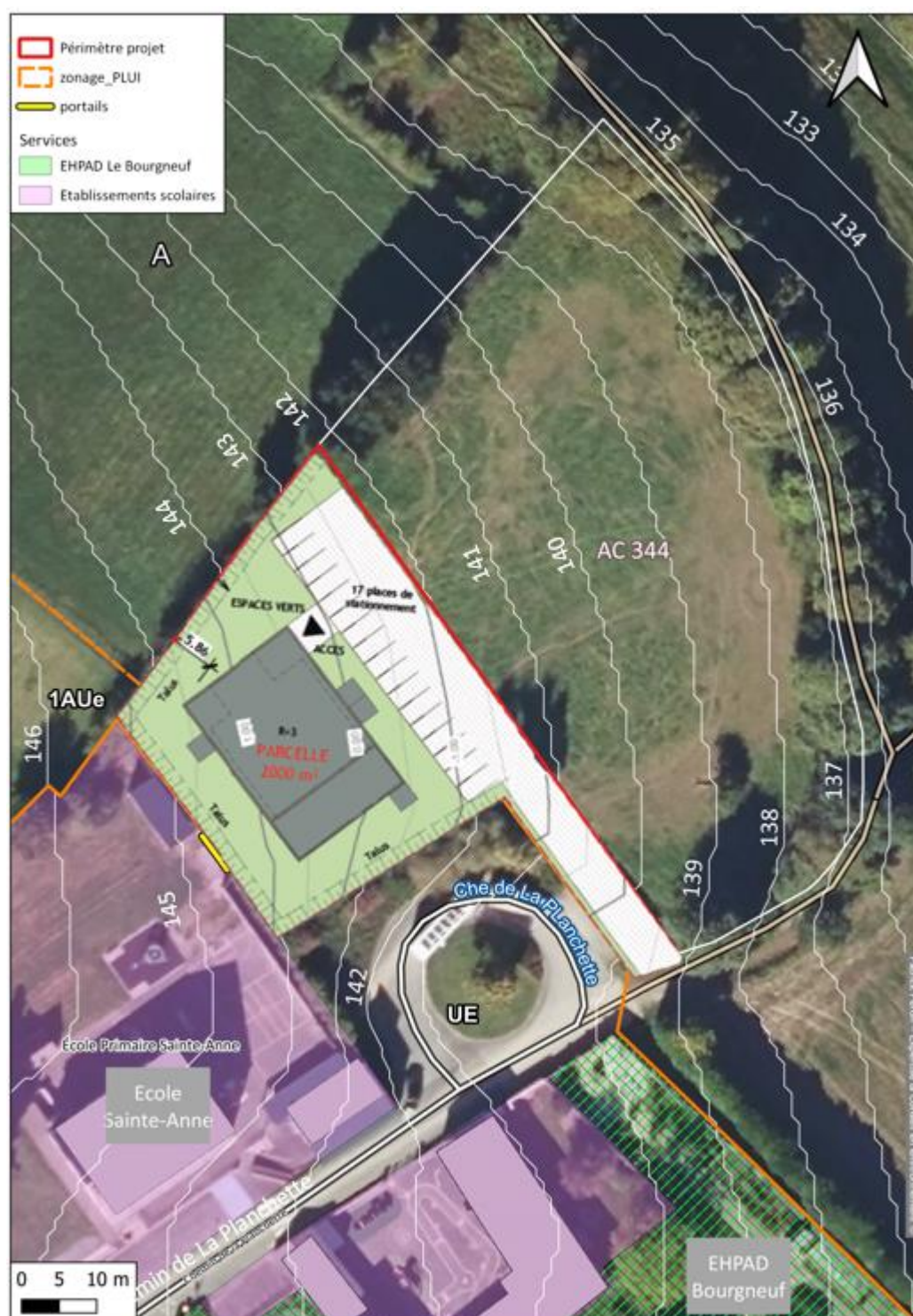
- Une maîtresse ou un maître de maison en charge du quotidien de la résidence autonomie assurera un ensemble de tâches polyvalentes permettant le bien-être et la sécurité des résidents et le bon fonctionnement de leur lieu de séjour (Intendance et animation). Si ce salarié ne prend pas le logement de fonction, il sera recruté un(e) veilleur(se) de nuit.
- Un(e) auxiliaire de vie interviendra tous les jours sur le temps des repas du midi lorsque la charge de travail est importante. Il(elle) entretiendra les parties collectives (Couloirs, escaliers, ascenseurs, locaux communs) et assurera les remplacements de la maîtresse de maison lors de ses congés annuels, temps de formation, déplacements et arrêts maladie.
- Un service civique pourrait compléter l'équipe afin de proposer des activités et un soutien au quotidien pour les résidents.

Intervenants extérieurs :

- Service d'aide et de soins à domicile.
- Infirmiers.
- Portage de repas.

Les extérieurs seront constitués d'une voie d'accès, de stationnements (17 places), et d'espaces verts. Le projet sera précisé et au besoin ajusté sous réserve de la mise en compatibilité du PLUiH. Le calendrier prévisionnel de construction est d'environ 12 mois, non compris la phase d'instruction du permis de construire

¹ Il s'agit de personnes seules en majorité, mais la présence de couples n'est pas exclue



Carte 5 : plan masse projet (D'après Terres d'Armor Habitat)

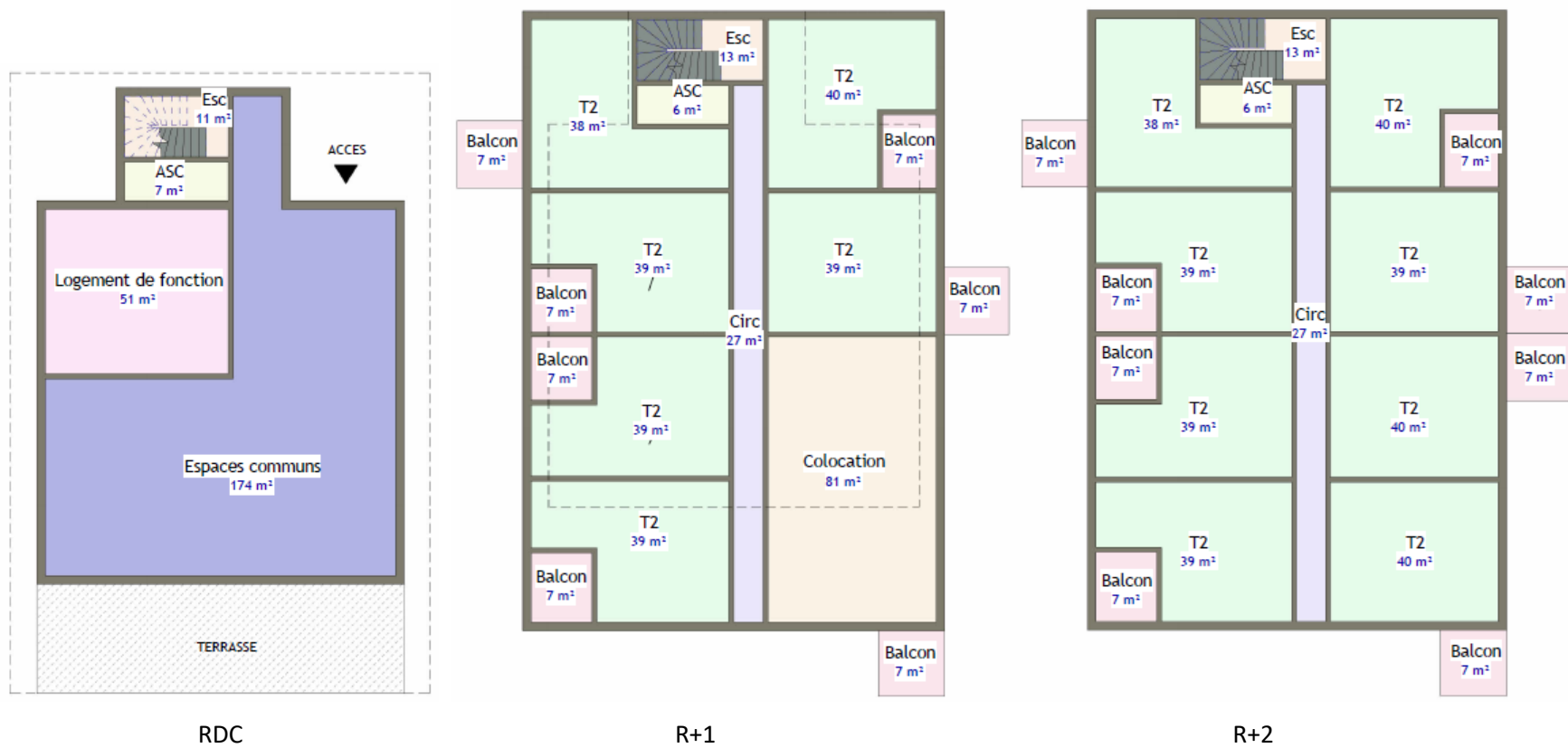
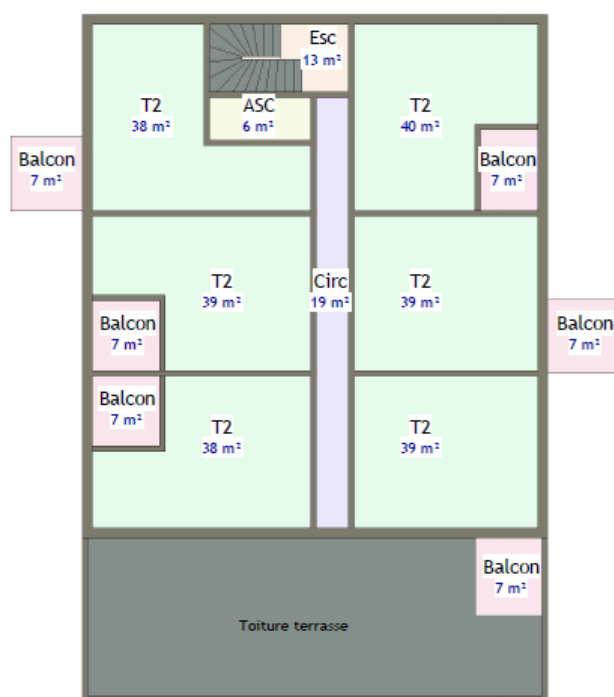


Figure 1 : plans provisoires du projet (RDC, R+1 , R+2) Terres d'Armor Habitat



R+3

Figure 2 : plans provisoires du projet (R+3) – Terres d'Armor Habitat

4.3 Raisons justifiant la construction et son intérêt général

4.3.1 Un intérêt général porté par différentes dispositions réglementaires

Publiées au Journal officiel du 8 août 2020, la loi organique et la loi ordinaire relatives à la dette sociale et à l'autonomie ont acté la création d'une **cinquième branche de la Sécurité sociale dédiée à l'autonomie**, marquant ainsi **l'importance croissante de cet enjeu** dans un contexte de vieillissement de la population **à l'échelle nationale**. D'autres textes en ont depuis précisé les contours (LOI n° 2020-1576 du 14 décembre 2020 de financement de la sécurité sociale pour 2021 ; LOI n° 2021-1754 du 23 décembre 2021 de financement de la sécurité sociale pour 2022 ; Décret n° 2022-801 du 12 mai 2022 relatif à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2021-1554 du 1er décembre 2021 relative à la mise en œuvre de la création de la cinquième branche du régime général de la sécurité sociale relative à l'autonomie).

L'intérêt général de la **prévention de la perte d'autonomie** des personnes âgées a été formulé par la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (A.S.V) via le développement de l'habitat intermédiaire, notamment les logements foyers rebaptisés **résidence autonomie**.

La loi n° 2024-317 du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir **et de l'autonomie** a également renforcé la prise en compte de cet enjeu d'intérêt général à différentes échelles. Son article 2 modifie ainsi l'article L.149-7 du code de l'action sociale et des familles en chargeant dans chaque département une conférence territoriale de l'autonomie d'allouer des financements pour **prévenir la perte d'autonomie et pour soutenir le développement de l'habitat inclusif**.

Le Schéma des solidarités humaines 2023-2027 du département des Côtes d'Armor a également défini un « Axe stratégique N°1 Adapter l'offre d'accompagnement et d'hébergement » qui prévoit de « **promouvoir l'habitat inclusif** » pour les personnes âgées et de « **créer un programme d'intérêt général autonomie** ».

4.3.2 Un intérêt général justifié par le contexte sociodémographique local, en cohérence avec le POA du PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre

A l'échelle du bassin de vie de Merdrignac, le secteur des personnes âgées dispose d'ores et déjà de différents dispositifs d'accompagnement (Aide à domicile en milieu rural (ADMR), Allocation Personnalisée Autonomie (APA), deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) à Merdrignac). Cependant, ces dispositifs ne répondent pas à l'ensemble des

besoins, en particulier ceux de personnes âgées autonomes mais relativement isolées. L'habitat regroupé est pour cela une solution pertinente et d'intérêt général, en particulier en milieu rural et plus encore lorsque celui-ci a été identifié par l'Etat comme Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) ce qui est le cas pour le bassin de vin de Merdrignac (Illifaut, Merdrignac, Mérillac, Saint-Launeuc, Saint-Vran, Laurenan, Loscouet sur Meu, Trémorél, Gomené ou encore Ménéac dans le Morbihan).

Le projet de résidence autonomie concerne un territoire rural où la faible densité de population tend à éloigner les publics les moins mobiles de l'offre de services et commerces. Le territoire est également caractérisé par une forte proportion de personnes âgées (26.1 % de la population a plus de 65 ans ; Indice de vieillissement² = 113, voir Carte 6), aux revenus plutôt faibles. Ces différents éléments confortent l'intérêt général d'une résidence peu onéreuse (Structure associative) destinée à une population âgée désireuse de rompre son isolement.

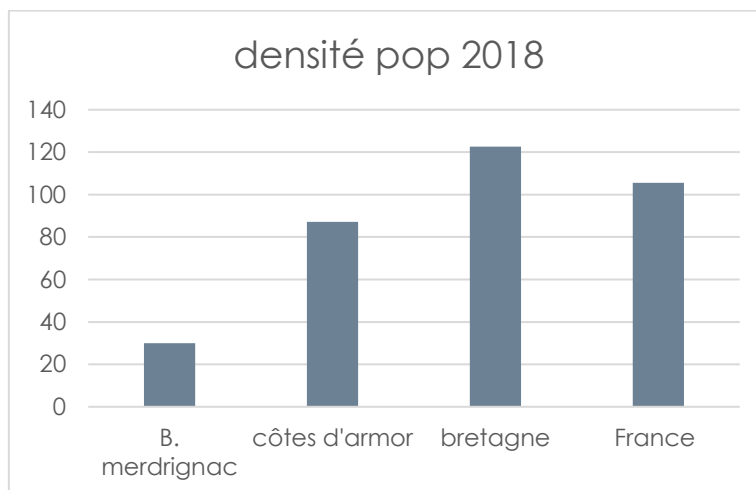
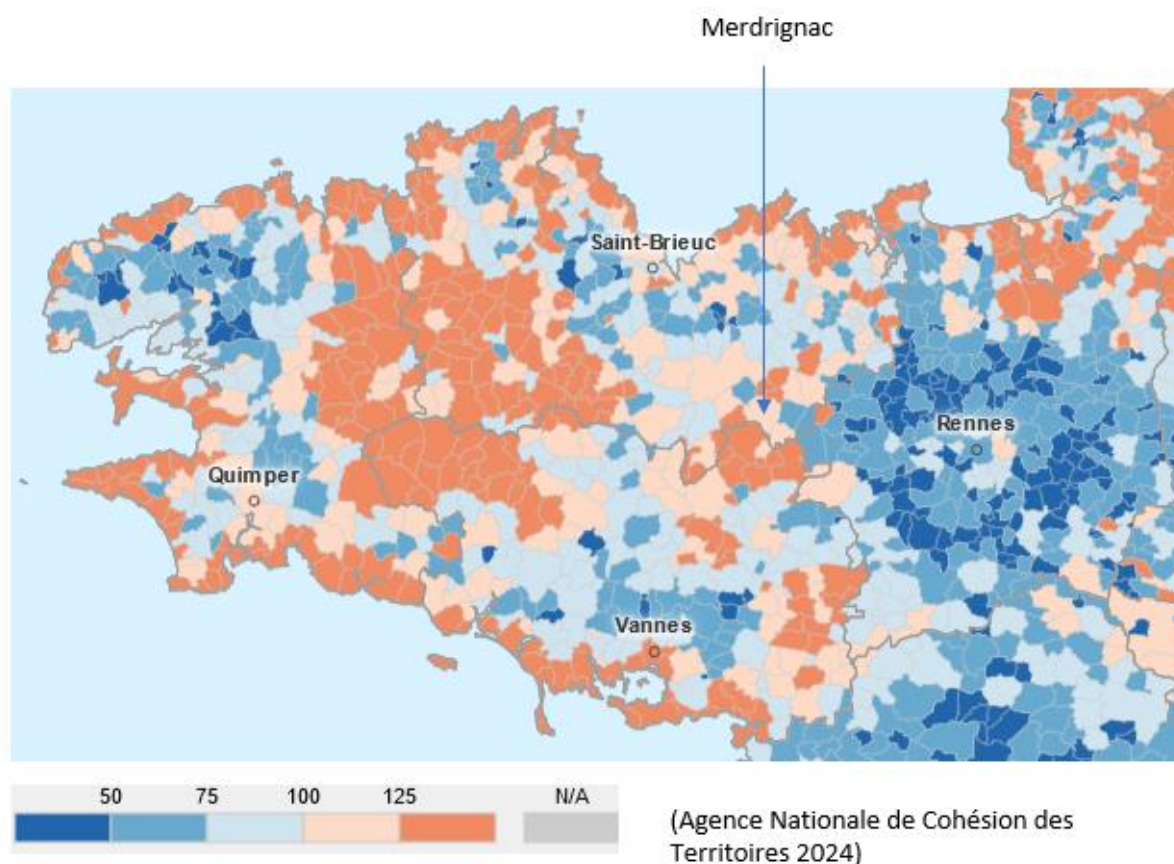


Figure 3 : densité de population bassin de Merdrignac (INSEE)

² Nombre de personnes de 65 ans et plus pour 100 personnes de moins de 20 ans



Carte 6 : indice de vieillissement Bretagne

Un tel projet serait parfaitement cohérent avec le Programme d’Orientations et d’Actions (POA) du PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre. L’action n°11 vise en effet à « Favoriser le développement d’habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap ». Il s’agit en particulier de favoriser le développement de modèles d’habitat tels que l’habitat regroupé via des logements autonomes du parc privé ou du parc social, favorisant le vivre ensemble, permettant le déploiement du projet de vie sociale et partagée, localisés à proximité des services de transport, des commerces, des services publics et médico-sociaux, voire des EHPAD pour les personnes handicapées vieillissantes.

4.3.3 Un intérêt général renforcé par une synergie d’acteurs

- EHPAD du Bourg Neuf / Résidence autonomie : les résidences autonomie peuvent héberger des personnes dépendantes (Maximum 15%) à condition d’avoir un partenariat ou d’être adossé à un EHPAD, ce qui sera le cas ici du fait de la gestion des deux établissements par la même structure et de leur proximité géographique ; L’association s’engage ainsi à réorienter les personnes dépendantes vers l’EHPAD en cas de nécessité.

- ADMR Merdrignac-Loudéac (Antenne de Merdrignac implantée dans le pôle médicosocial de LCBC) / Résidence autonomie : Le regroupement de bénéficiaires d'aide à domicile sur un même site permettra d'employer des salariés n'ayant pas le permis de conduire, tout en optimisant les tournées de livraison de repas par l'ADMR. Les futurs locaux seront par ailleurs adaptés pour des animations « VIS L'AGE » au profit des personnes âgées réalisées depuis plusieurs années par l'ADMR. Ce partenariat fera l'objet d'une convention entre les deux structures.

Un intérêt général reconnu par l'engagement de partenaires institutionnels

- **L'association Maison du Bourg Neuf**, porteur du projet, intervient depuis 1975 dans le domaine social :
 - EHPAD du Bourg Neuf (64 places en hébergement permanent et 3 places en hébergement temporaire) à Merdrignac bénéficiant d'une habilitation à l'aide sociale et intégrant une section de cure médicale et un Pôle pôles d'Activités et de Soins Adaptés³ (PASA).
 - Accueil de jour 6 places au sein du pôle médico-social de Loudéac Communauté Bretagne Centre à Merdrignac.
 - Gestion de la maison de repos pour religieuses âgées à Loudéac⁴.
 - Gestion du foyer logement *Yves Jeglot* (Terres d'Armor Habitat) à Uzel pour le compte du CCAS.
 - Gestion d'un habitat partagé (Maison Saint-Joseph) pour personnes handicapées mentales vieillissantes à Laurenan en partenariat avec l'association Etincelle.
- **Terres d'Armor Habitat**, premier bailleur social public des Côtes d'Armor, est né du regroupement des deux offices HLM historiques des Côtes d'Armor, à savoir celui du département et celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération. L'office gère 16 000 logements locatifs sociaux et 4000 logements en structure de vie. Il est implanté dans 250 communes dont Merdrignac (EHPAD des Genêts) et présents sur 8 EPCI. L'opérateur est pressenti pour devenir le maître d'ouvrage des bâtiments et aménagements du projet de résidence autonomie porté par la Maison du Bourg Neuf à Merdrignac et a produit l'étude de faisabilité sur laquelle s'appuie la présente évaluation.

³ Espaces aménagés au sein des EHPAD destinés à accueillir durant la journée des résidents ayant des troubles du comportement modérés et atteints de la maladie d'Alzheimer, d'une maladie apparentée ou d'une maladie neuro-dégénérative

⁴ Congrégation des sœurs du Christ

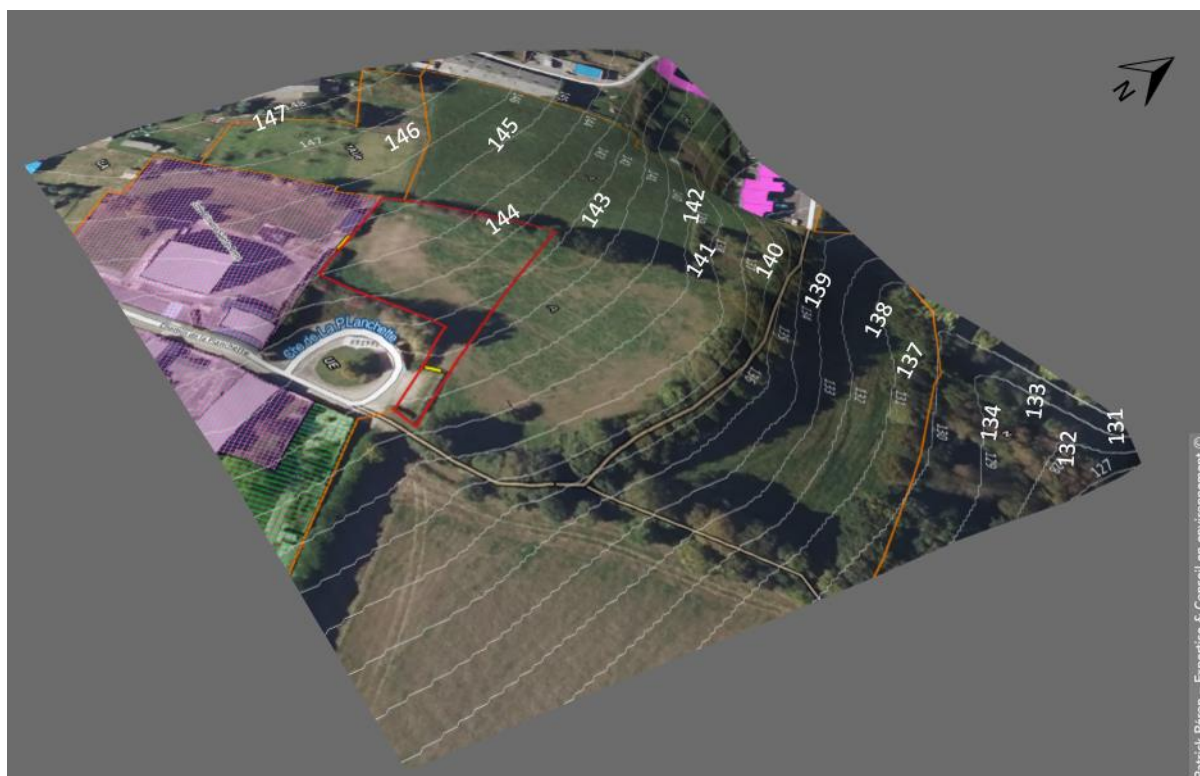
- **Loudéac Communauté Bretagne Centre** :
 - Deux représentants de Loudéac Communauté sont membres de droit du conseil d'administration de l'association.
 - Gestion de l'accueil de jour du pôle médico-social de Loudéac Communauté Bretagne Centre à Merdrignac confiée à l'association Maison du Bourg Neuf depuis 2014.
 - Impliquée depuis janvier 2022, Loudéac Communauté Bretagne Centre considère le projet d'intérêt général et a de ce fait engagé une procédure de déclaration de projet au titre des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme et emportant la mise en compatibilité du PLUiH en vue d'un reclassement en UC (zone urbaine, secteur résidentiel) d'une partie de la parcelle retenue.
- **Commune de Merdrignac** : le maire et les adjoints se sont engagés lors du conseil d'administration de l'association Maison du Bourg Neuf du 9 septembre 2021 à apporter leurs concours au projet de résidence. La commune a fait savoir le 7 juin 2022 que le projet pourrait être aidé dans le cadre du programme petite ville de demain dont la commune est lauréate. Ce programme, piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement.
- L'association d'aide à domicile en milieu rural (**ADMR**) **Merdrignac-Loudéac** (Antenne de Merdrignac) : l'association soutient le projet de résidence autonomie qui permettra de conforter ses activités sur la commune.
- **Commune d'Uzel** : gestion du foyer logement *Yves Jeglot* pour le compte du CCAS depuis 2016.
- **Association Etincelle** : créée en 1998, elle a mis en place en 2006 un lieu de vie familial pour personnes handicapées mentales vieillissantes à Laurenan (Maison Saint-Joseph) avant d'en confier progressivement la gestion à l'association Maison du Bourg Neuf.

4.4 Etat initial de l'environnement

L'état initial porte à la fois sur le terrain dont le zonage sera modifié dans le cadre de la mise en compatibilité, sur l'ensemble de l'emprise du projet.

4.4.1 Topographie

Le périmètre de projet occupe la partie haute d'un coteau orienté nord-est.

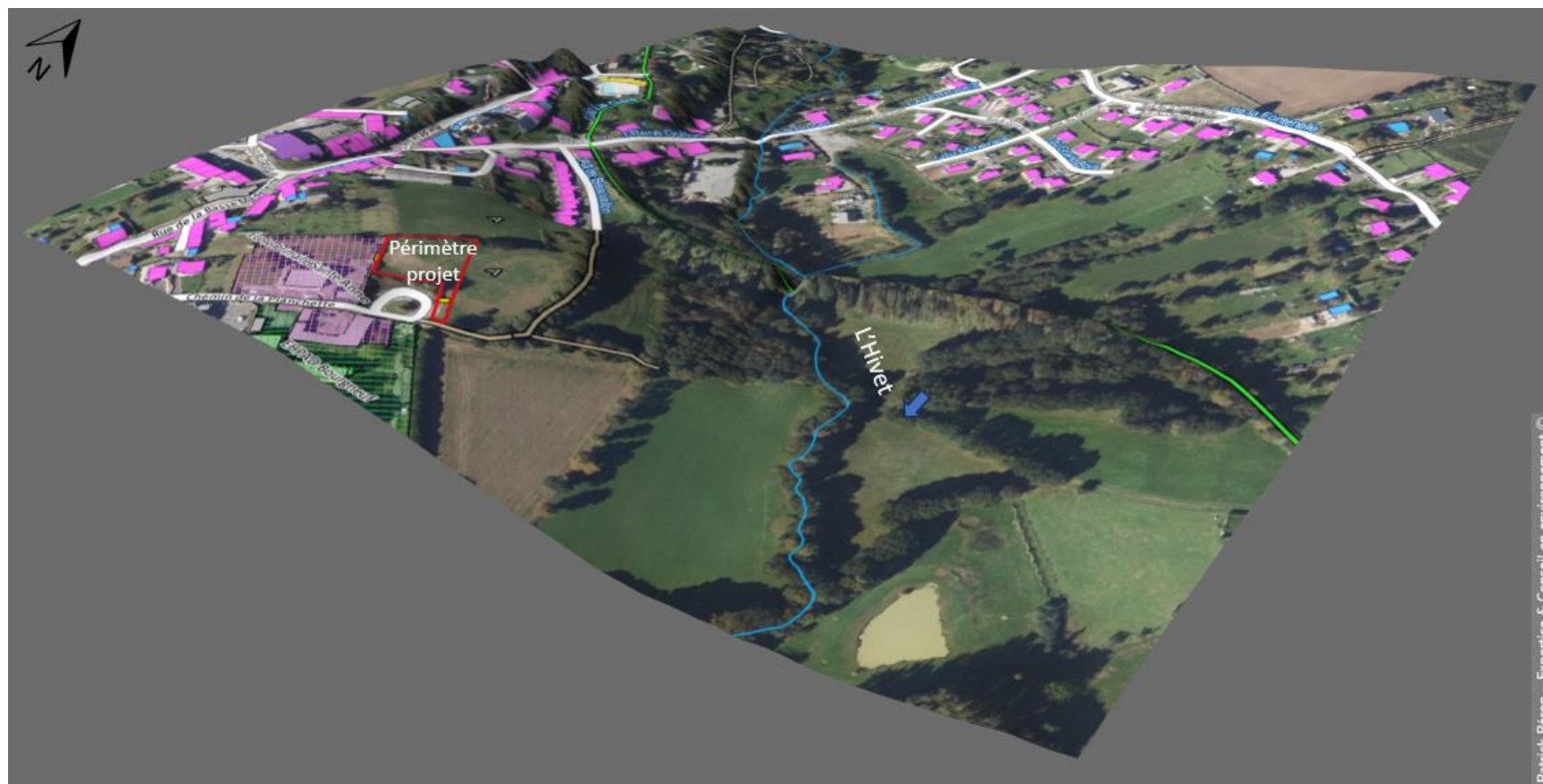


Carte 7 : topographie (périmètre projet en rouge)

4.4.2 Hydrologie

4.4.2.1 Périmètre projet

Le périmètre de projet est entièrement situé en rive droite du ruisseau L'Hyvet. La pente conduit les ruissellements et les écoulements de subsurface vers le nord-est où ils rejoignent un chemin creux bordé de haies bocagères, puis le vallon.



Carte 8 : hydrologie

4.4.3 Occupation du sol et patrimoine naturel

4.4.3.1 Périmètre projet

La flore de cette prairie, surpâturée⁵, est composée de plantes très communes ne disposant d'aucune protection réglementaire et ne figurant sur aucune liste rouge. Il s'agit d'une prairie sèche sur sol superficiel bien drainé.

Le périmètre de projet n'est concerné par **aucune mesure de protection** (Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique PLUiH, EBC, zone humide PLUiH, ZNIEFF etc.) : voir Carte 9.

Le site Natura 2000 le plus proche (Forêt de Quénécan, vallée du Poulancre, landes de Liscuis et gorges du Daoulas) est situé à environ 40 km à l'ouest du projet et n'entretient avec celui-ci aucun lien écologique.

La commune de Merdrignac est située sur la trajectoire d'un corridor écologique régional linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels, et identifié par le SRCE Bretagne (« Connexion est-ouest Massif forestier de Brocéliande / Massif forestier de Lorge » ; Carte 10). Ce corridor est pris en compte dans la trame verte et bleue du PLUiH et s'est traduite par la délimitation « d'éléments de paysage à préserver pour des motifs écologiques » (Boisements et haies) et de zone humides (Carte 9). Le périmètre de projet **n'intercepte aucun de ces éléments**.

⁵ La prairie est pâturée par un seul cheval, mais sa présence quasi permanente induit un pâturage intense et une quasi-élimination de la végétation sur certaines parties constamment piétinées



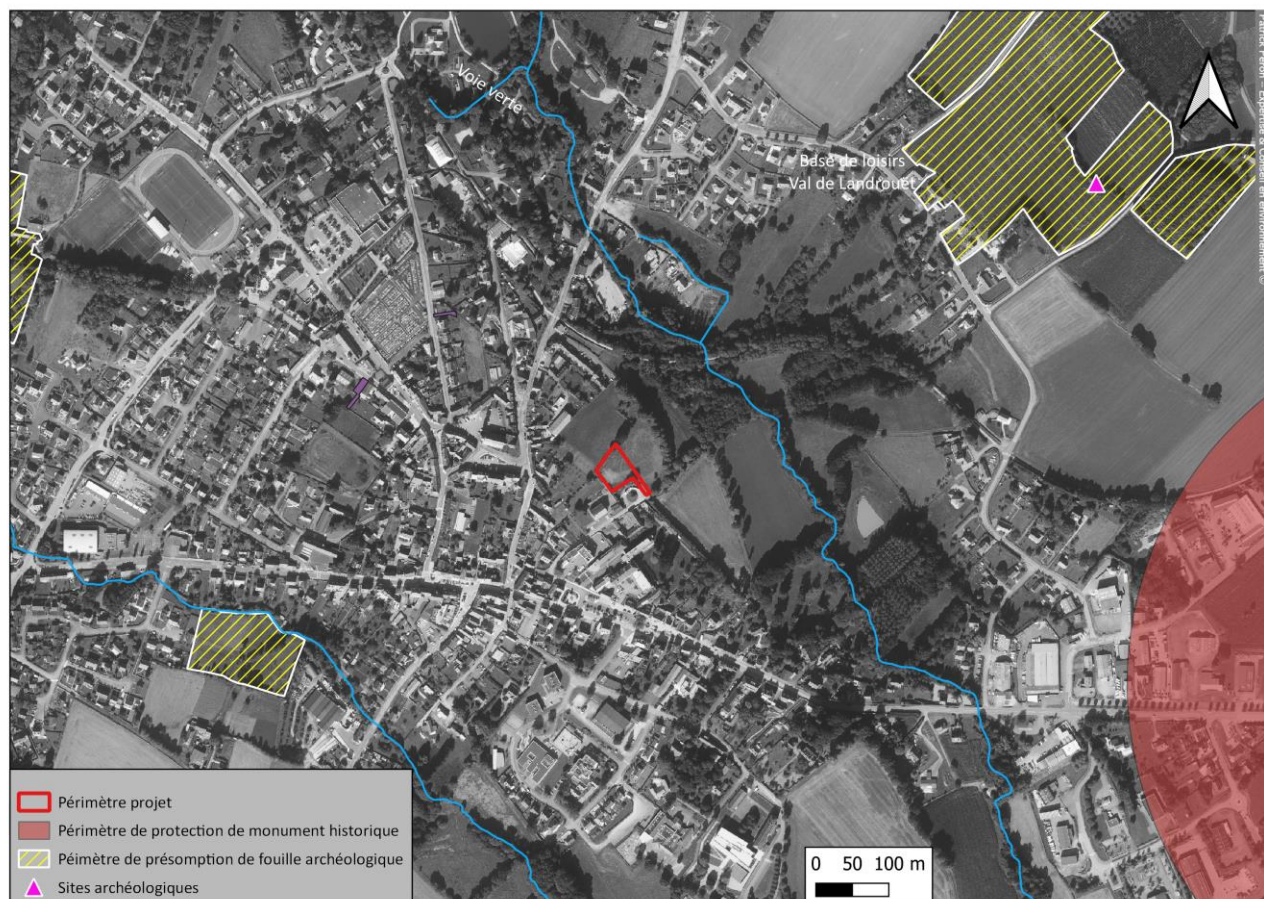
Carte 9 : éléments de protection du patrimoine naturel PLUiH



Carte 10 : corridor écologique SRCE et prise en compte dans la TVB du PLUi

4.4.4 Patrimoine culturel, historique, archéologique

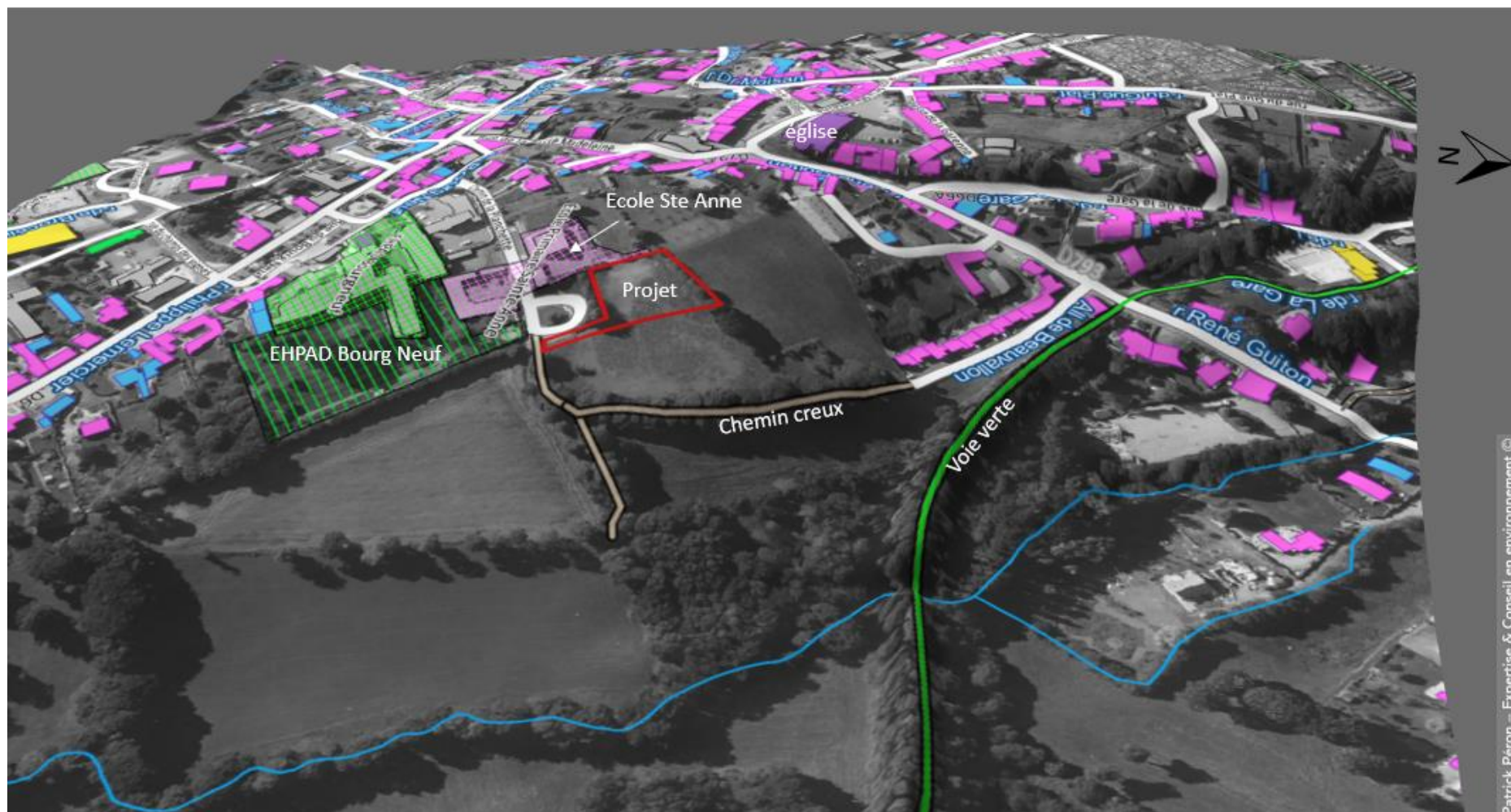
Le périmètre n'est concerné par aucun site inscrit ou classé, périmètre de monument historique, zone de présomption de prescription archéologique ou site archéologique.



Carte 11 : périmètre de protection de monument historique et zone de présomption de prescription archéologique

4.4.5 Paysages

Le site est perceptible uniquement à ces abords immédiats depuis le petit giratoire en impasse du chemin de la Planchette, et depuis le jardin à l'arrière de l'école Sainte-Anne (Non accessible au public), du fait de sa localisation en frange urbaine au contact d'un large vallon boisé, de sa position topographique (mi-coteau), et du front bâti le long des rues René Guiton, de La Basse Madeleine, et du Bourg Neuf (Bâtiments BIO3G et EHPAD Le Bourg Neuf).



Carte 12 : vue 3D depuis le nord-est



Photo 1 : ch. De La Planchette

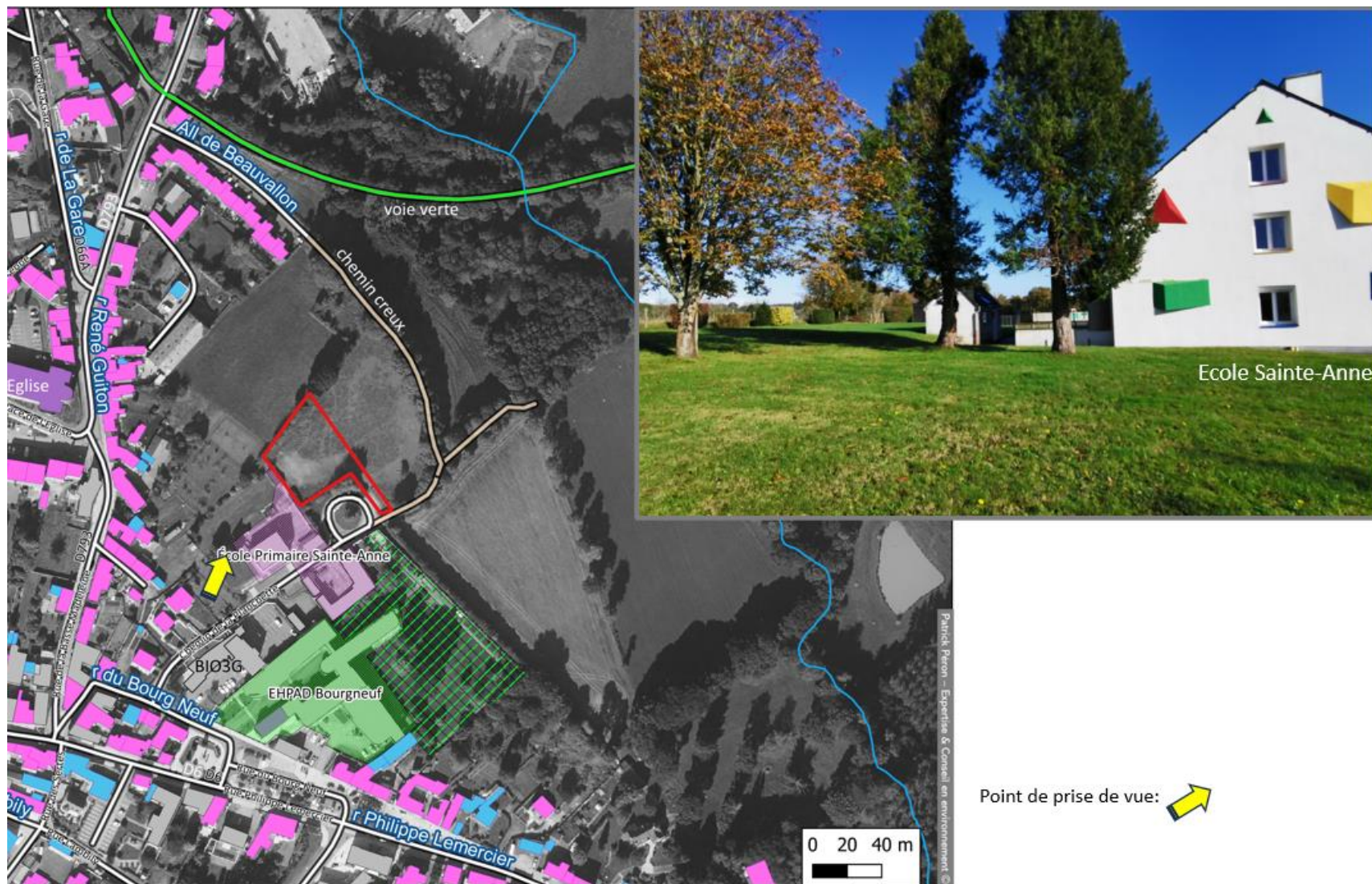




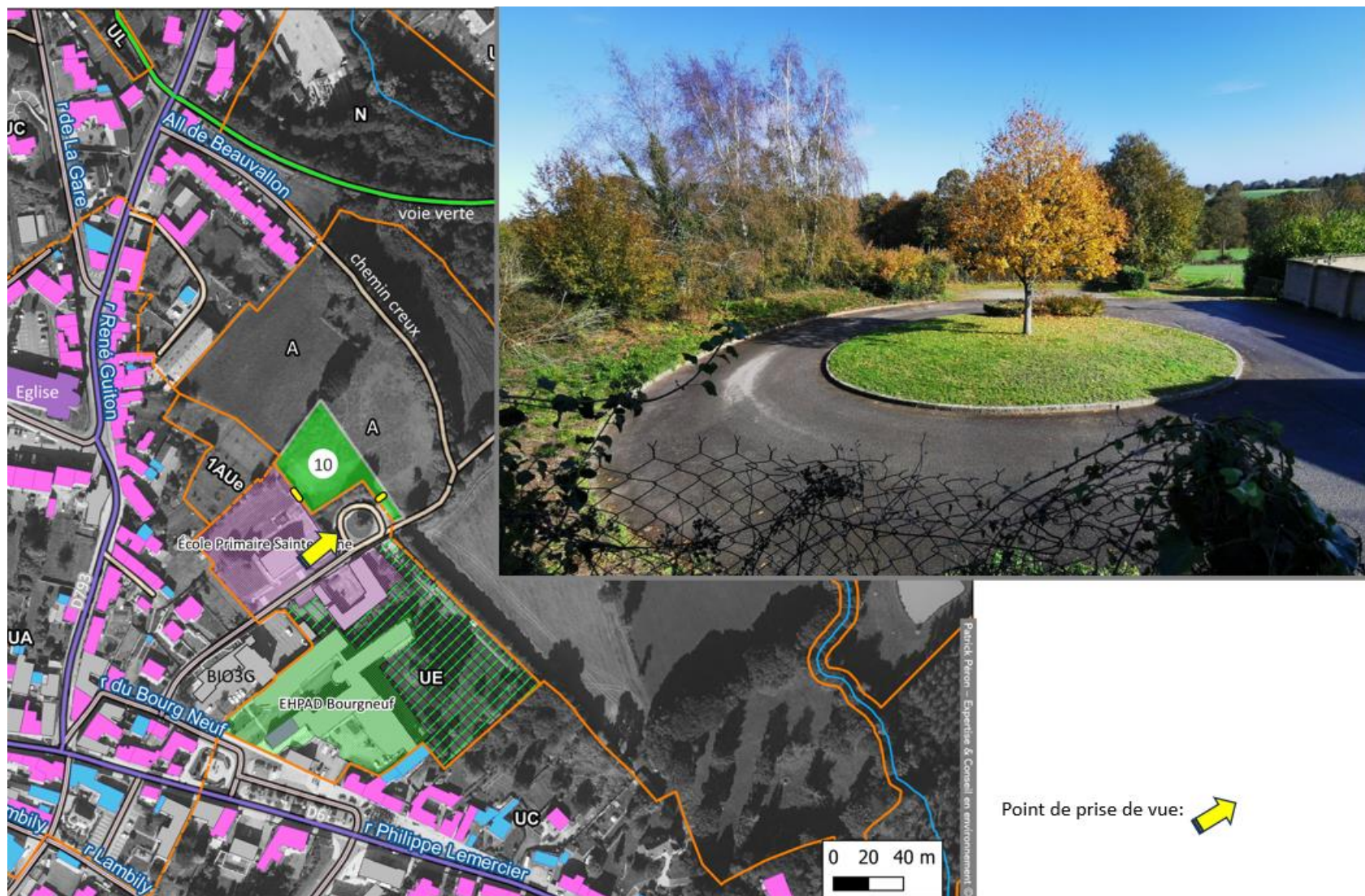
Photo 3 : école Ste Anne, partie nord bis



Photo 4 : terrain projet, vue vers le nord



Photo 5 : terrain projet, vue vers le sud



Point de prise de vue: 

Photo 6 : rond-point ch. De La Planchette (impasse)



Photo 7 : rond-point ch. De La Planchette (impasse)



Photo 8 : terrain projet, vue vers la haie ouest



Point de prise de vue: 

Photo 9 : EHPAD Bourg Neuf



Photo 10 : rond-point (impasse che. de La Planchette)



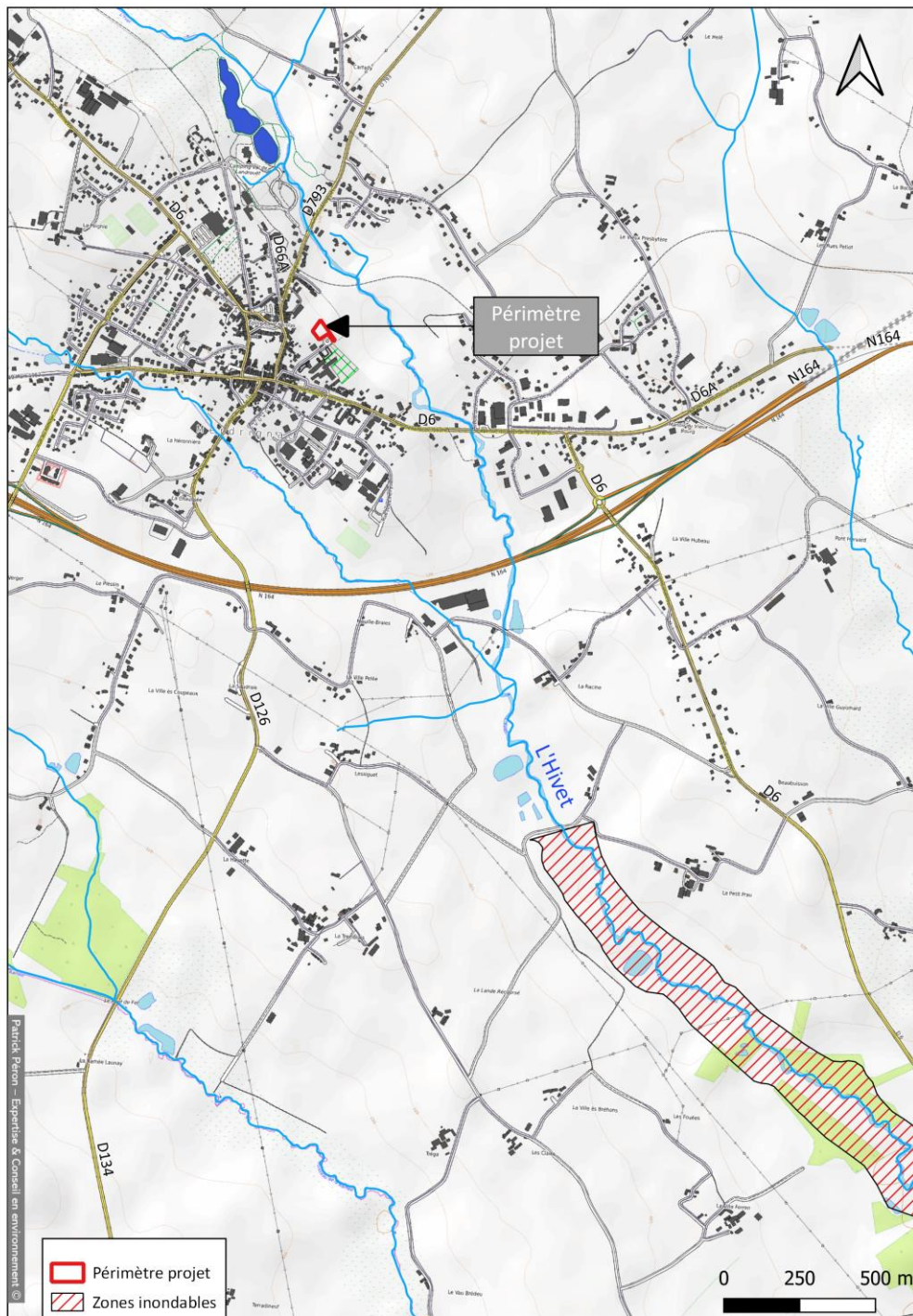
Photo 11 : rond-point (impasse che. de La Planchette)

4.4.6 Risques

La commune de Merdrignac est soumise à un risque faible de retrait-gonflement des argiles et un risque sismique faible.

Le périmètre du projet n'est pas concerné par les risques de remontée de nappe.

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention Risque Inondation ; La vallée de l'Hyvet, à partir du Petit Frau situé 2 km à l'aval du projet, se situe en zone inondable.



Carte 13 : zones inondables (Atlas zones inondables Bretagne – Géobretagne)

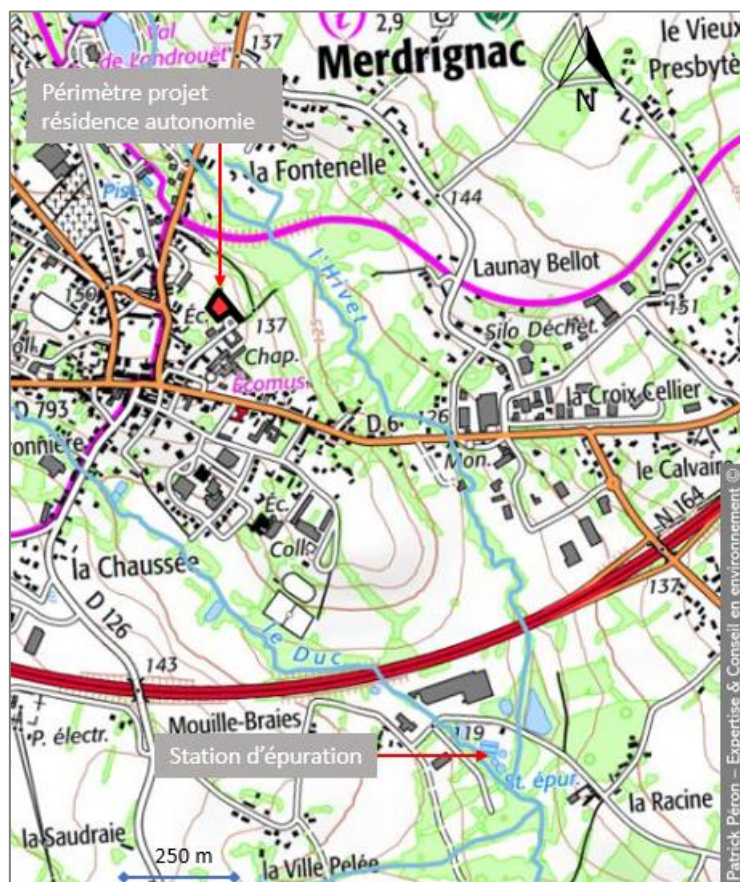
4.4.7 Assainissement collectif

Loudéac communauté Bretagne Centre a pris la compétence assainissement en 2020. La commune dispose d'une station d'épuration, de types boues activées à aération prolongée, mise en service en 2007, pour une capacité nominale de 3 325 équivalents habitants (EH). Elle reçoit des effluents domestiques et industriels (Depuis 2020, une partie des effluents de la cidrerie Le P'tit Fausset est envoyée vers une filière de méthanisation).

Tableau 2 : charges de référence et normes de rejet STEP actuelle (D'après étude NTE LCBC août 2022)

Paramètres	MES (kg/j)	DCO (kg O ₂ /j)	DBO ₅ (kg O ₂ /j)	NK (kg/j)	Pt (kg/j)
Charges de référence	295	417	200	50	15

	MES	DCO	DBO ₅	NH ₄	NGL	Pt
Flux en kg/j	10,7	26,75	8,02	5,35	8,02	0,535
Concentration moyenne sur 24h en mg/L	20	50	15	10	15	1
Concentration rédhibitoire en mg/L	85	250	50	-	-	-



Carte 14 : station d'épuration de Merdrignac

La capacité hydraulique n'a pas été dépassée depuis 2014 (année particulièrement pluvieuse). En période hivernale, le débit moyen traité est de l'ordre de 700 m³/j soit 85% de la capacité (823 m³/j). En période estivale, le débit moyen traité par la station d'épuration est de l'ordre de 350 m³/j soit 43% de la capacité hydraulique.

La charge organique **maximale** actuelle est de **4153 EH**, **249** DBO5 kg/j, et **498** DCO kg/j et **dépasse donc la charge nominale de la station**.

En 2020 et 2023, le taux de charge moyen annuel a été de **67%**. Les flux moyens en sortie de station sont en deçà de la norme de rejet autorisée pour l'ensemble des paramètres. En revanche, les normes sont dépassées pour la DCO, les MES et les paramètres azotés lors des épisodes pluvieux, et de manière fréquente pour le phosphore.

En termes de concentration du rejet, les normes sont globalement respectées pour la plupart des paramètres, excepté pour le phosphore.

Une extension de la capacité de traitement (Filières eau et boues) a été validée par arrêté préfectoral du 18 janvier 2021, en premier lieu afin d'améliorer la filière boue sous-dimensionnée, tout en tenant compte des objectifs d'accueil de population définis par le POA du PLUiH pour les 3 secteurs en 1AUa⁶;
La charge nominale future sera de 4200 EH.

Depuis, le PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre a été approuvé (9 mars 2021), l'étude de projet d'extension de la station d'épuration a été finalisée (Août 2022), et les travaux engagés (Septembre 2024) pour une mise en service à l'été 2025.

Cette étude a affiné les données de dimensionnement de la station à partir des charges théoriques calculées à partir du nombre d'abonnés (Ratio 0,75 EH par habitant), des données de rejets industriels, et des prévisions d'urbanisation en zone 1AUa.

Tableau 3 : charges actuelle et future (secteurs 1AUa) de la station d'épuration (D'après étude NTE LCBC août 2022)

	Charge DBO5 (kg/j)	Charge DCO (kg/j)	Charge MES (kg/j)	Charge NGL (kg/j)	Charge Ptot (kg/j)
Sous-total industriels	126,0	252,0	189,0	31,8	5,5
Sous-total abonnés domestiques	123,2	246,3	184,7	30,8	5,2
Charge totale actuelle	249,2	498,3	373,7	62,6	10,7
Charge domestique future	6,8	13,7	10,2	1,7	0,3
Charge total future	256	512	383,9	64,3	11

⁶ Les 2 secteurs 2AUa sont destinés à de l'urbanisation résidentielle à long terme, et sous réserve des arbitrages en cours au sein de Loudéac Communauté Bretagne Centre dans le cadre du ZAN. Leur incidence sur la capacité de traitement de la station et la qualité des rejets sera analysée dans le cadre de la prochaine révision du PLUiH

Tableau 4 : calcul actualisé charge future (D'après étude NTE LCBC août 2022)

Numéro secteur	Zonage	Dossier extension STEP		
			Logements	Habitants
4	1AUa	La Héronnière	22 logts + foyer jeunes travailleurs 25 chambres	71,2
2	1AUa	Jardin du Presbytère	3 lots + 9 logements pour personnes âgées non dépendantes	15,3
8	1AUa	La Ville Hubeau	13 lots	27,3
EH supplémentaires				113,8
EH actuels				4153
EH futur				4267

Dans cette projection, l'étude NTE LCBC considère que 1 habitant = 1 EH afin de prendre une marge de sécurité. La capacité nominale future théorique a ainsi été estimée à (512 kg/j DBO5 / 0,06 kg) = **4267 EH**, soit 67 EH de plus que la charge nominale autorisée. Cette différence est due à la prise en compte dans le calcul actualisé d'abonnés qui jusque-là n'avaient pas été identifiés et de 50 EH futurs supplémentaires ; Selon l'étude projet NTE LCBC d'août 2022, cet écart ne remet pas en cause la capacité de la station renforcée à assurer le traitement de la charge future.

Si l'on considère cette fois les charges moyennes réelles mesurées au droit de la station pour les années 2021 à 2023 et non les charges théoriques, on obtient **2248 EH, soit à terme 2248 + 113,8 = 2361,8 EH**. La station renforcée sera donc largement en mesure d'assurer le traitement des effluents à l'issue de l'urbanisation des 3 secteurs 1AUa.

Tableau 5 : charges réelles mesurées (Source : Régie assainissement LCBC)

	EH	DBO5 / j
Capacité actuelle STEP	3325 EH	200 kg
Charges 2021 (Réelles)	2126	127,6
Charges 2022 (Réelles)	2397	143,8
Charges 2023 (Réelles)	2222	133,3
Moyenne des 3 dernières années	2248 EH	134,9

L'impact du rejet sur le milieu récepteur, l'Hyvet, sera par ailleurs réduit grâce à la mise en place d'une canalisation de rejet en aval de la confluence avec le Duc, sur un tronçon au débit et donc à la capacité de dilution plus importants qu'au point de rejet actuel.

4.4.8 Usages, activités et mobilités associées

4.4.8.1 Périmètre projet et abords

La parcelle destinée à accueillir le projet est mise à disposition gracieuse d'un particulier par le propriétaire (Association « Le Patronage Saint-Michel ») pour son cheval. Il ne fait pas l'objet d'une exploitation à titre agricole.

L'accès à la parcelle se fait via une barrière située dans le prolongement d'une petite aire de stationnement pour trois véhicules à proximité du rond-point du Chemin de La Planchette.



Photo 12 : aire de stationnement impasse du Chemin de La Planchette

Le terrain est bordé au sud par le jardin attenant à un bâtiment de l'école primaire Sainte-Anne qui dispose d'un accès (portail) à cette parcelle ; Il est utilisé pour apporter via le champ le matériel installé dans le jardin de l'école lors de la kermesse annuelle.



Photo 13 : portail entre le jardin de l'école Sainte-Anne et la parcelle du projet

L'accès routier au terrain se fait par le Chemin de La Planchette (Giratoire en impasse) ; L'école Sainte-Anne est implantée de part et d'autre de la voie et dispose d'un parking clos pour le personnel. Une aire de stationnement de 9 places en bataille (+ 2 places PMR) en bordure de voirie permet les arrêts-minute pour les parents. L'école est également desservie par des minibus.

Les flux de véhicules sont concentrés le matin (8h30 / 8h45) et l'après-midi (16h15 / 16h45) et sont relativement fluides.

Les primaires se rendent à pied tous les midis au restaurant de l'EHPAD des Genêts à environ 570 m de l'école (Carte 16). Ils empruntent le Chemin de la Planchette, relativement étroit, qui ne dispose pas de trottoirs ni de bas-côtés (Photo 15), et est pour partie cloisonné par du bâti ou des murs de séparation.



Photo 14 : extrémité nord du Chemin de La Planchette

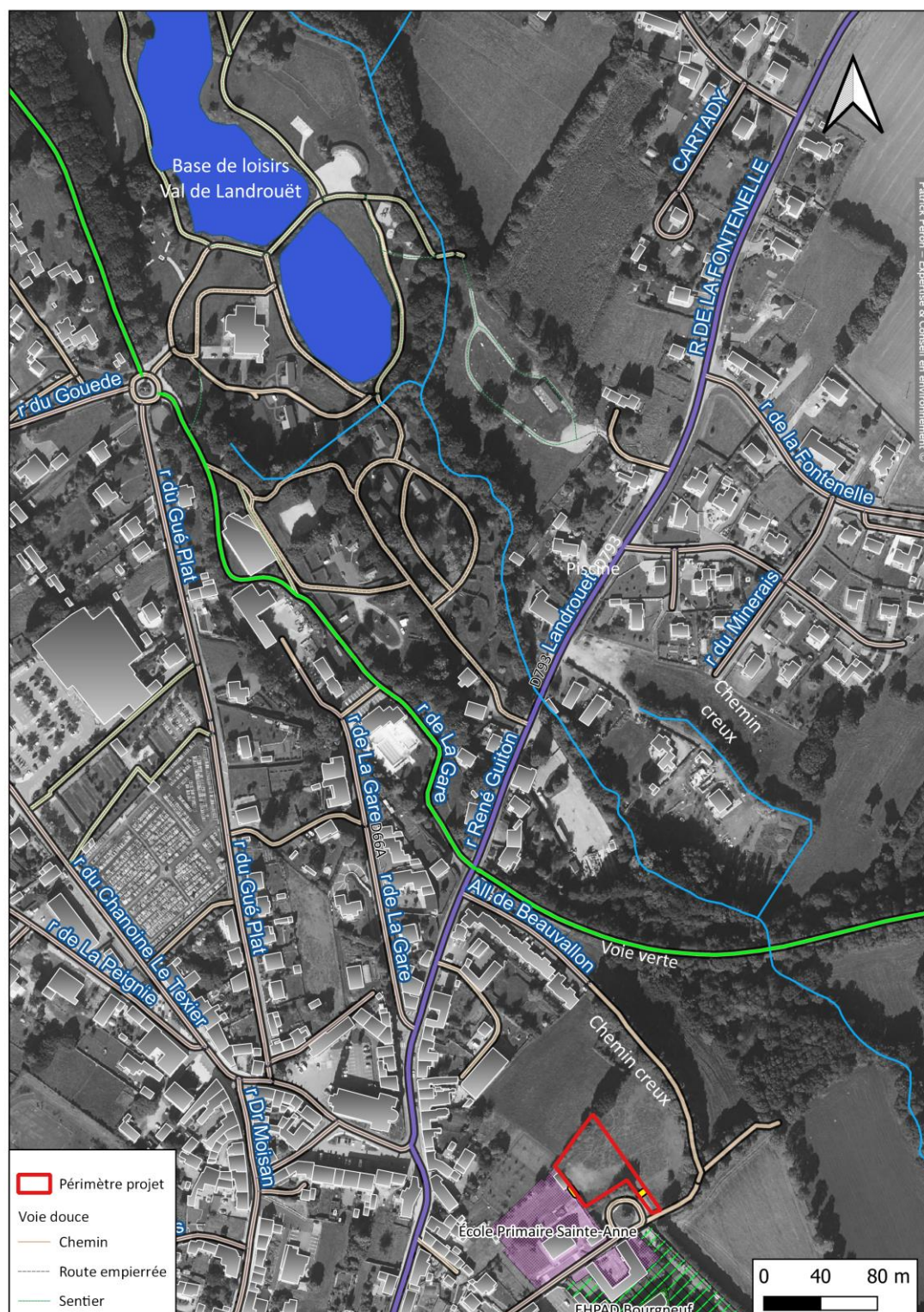


Photo 15 : Chemin de la Planchette entre l'école et la rue du Bourg Neuf



Photo 16 : vues abords école Sainte-Anne

Le terrain est bordé à l'est et au nord par un sentier et un chemin creux qui permettent de rejoindre la Val de Landrouët (Base de loisirs) et la voie verte ; Il est pratiqué par des randonneurs.



Carte 15 : chemins



Carte 16 : trajet à pied entre l'école Sainte-Anne et le restaurant de l'EHPAD des Genêts

4.5 Incidences notables probables de la mise en compatibilité du PLUiH sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser

4.5.1 Incidence sur le foncier et les activités agricoles

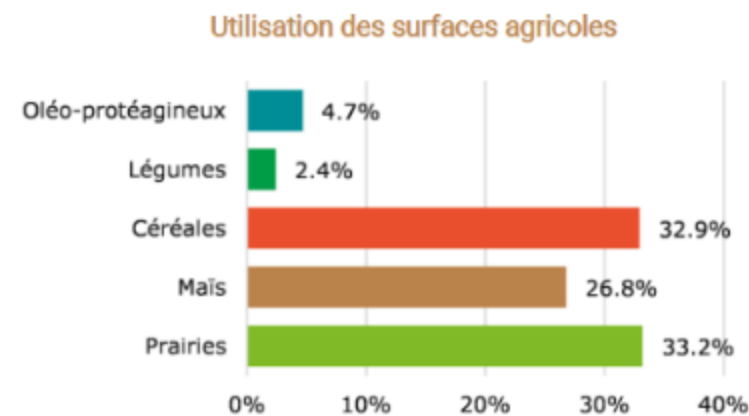
Le changement de destination serait sans incidence sur une exploitation agricole en activité.

Le projet initial portait sur le changement de destination de l'ensemble de la parcelle AC 344 d'une surface de 6603 m².

Mesure de réduction : il a été finalement convenu de limiter le changement de destination à la surface nécessaire à la construction du bâtiment, au stationnement, et à la desserte routière de la résidence autonomie en conservant un minimum d'espaces verts (578 m²) ; La surface déclassée serait donc en définitive de 2000 m².

La perte de 2000 m² de prairie représenterait 0,00024% de la surface agricole utile et 0,0007% de la surface de prairie à l'échelle de Loudéac Communauté Bretagne Centre, et ne serait donc pas préjudiciable à l'économie agricole du territoire.

◆ SAU (Surface agricole utile) : 81 172 ha



Source : RPG 2021

Figure 4 : statistiques agricoles pour Loudéac Communauté Bretagne Centre

4.5.2 Incidence sur la topographie et les sols

Le détail des terrassements n'est pas défini à ce stade mais ne devrait pas modifier sensiblement la topographie du site (La voirie et la zone de stationnement seront aménagées parallèlement à la pente).

4.5.3 Incidences hydrologiques qualitatives et quantitatives

4.5.3.1 Eaux usées

Le projet de résidence induira un rejet supplémentaire d'environ 35 équivalents habitants (34 résidents permanents + 2 salariés) vers la station d'épuration. La charge future totale, après urbanisation des 3 secteurs 1AUa, sera donc :

Tableau 6 : calcul charge future STEP

Charge actuelle mesurée (moyenne 2021/2023)	2248 EH
Charge supplémentaire zones 1AUa	113,8 EH
Charge supplémentaire résidence autonomie	35 EH
TOTAL	2397 EH

La station, dimensionnée pour 4200 EH, sera donc largement en capacité d'assurer le traitement des effluents supplémentaires liés à la résidence autonomie.

4.5.3.2 Eaux pluviales

Le projet n'est pas soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau ; Il induira une imperméabilisation partielle de l'emprise de 2 000 m² ; Le maître d'ouvrage étudiera toute possibilité de réduire l'imperméabilisation des places de stationnement et si possible de la voirie.

Compte tenu de topographie du terrain, le rejet se fera de manière gravitaire, si possible par une noue d'amenée (Et s'il y a lieu, de régulation), vers le chemin en limite Est de la parcelle AC 344 ; Au besoin, un fossé sera aménagé afin d'éviter les désordres hydrauliques au niveau du chemin. L'écoulement rejoindra ensuite un ancien chemin en friche, un bois, puis le ruisseau de l'Hyvet. Le transit par ces différents milieux assurera un traitement qualitatif du rejet pour les pluies les plus fréquentes.

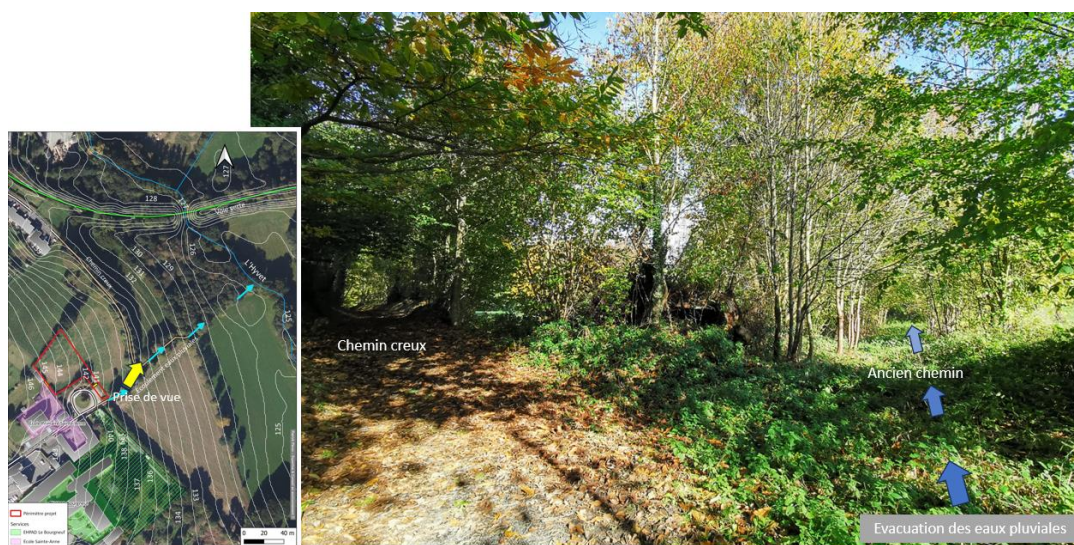


Photo 17 : axe d'évacuation des eaux pluviales



Carte 17 : principe d'évacuation des eaux pluviales

4.5.4 Incidence sur la ressource en eau

Le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage.

4.5.5 Incidences sur la biodiversité ou des sites Natura 2000

Les aménagements concerneront uniquement la prairie et n'auront **aucune incidence sur des espèces animales ou végétales, des zones humides, ou des habitats d'espèces protégées** et/ou figurant sur une liste rouge régionale ou nationale.

La végétation arbustive et arborée bordant le périmètre aux abords du rond-point et de la parcelle n°107 sera **conservée**.

Du fait de sa position au contact de secteurs urbanisés en partie haute de coteau, sur une emprise limitée (2000 m²), le projet n'induirait **aucune perturbation des continuités écologiques répertoriées au PLUiH**. Le site n'entretient **aucun lien écologique avec le site Natura 2000** le plus proche située à 40 km à l'ouest.

A ce stade du projet, les modalités de végétalisation des espaces verts ne sont pas définies ; Compte tenu de la relative proximité avec des parties naturelles ou semi-naturelles du territoire (Haies bocagères, boisement de feuillus, cours d'eau (Trame Verte et Bleue)), l'aménagement ne comprendra aucune plante invasive avérée ou potentielle (Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne – 2024. Conservatoire Botanique National de Brest). Les essences indigènes seront privilégiées.

La haie de Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) en bordure de la petite aire de stationnement sera arrachée (dessouchée) et évacuée en déchèterie (Plante invasive catégorie IA1i).

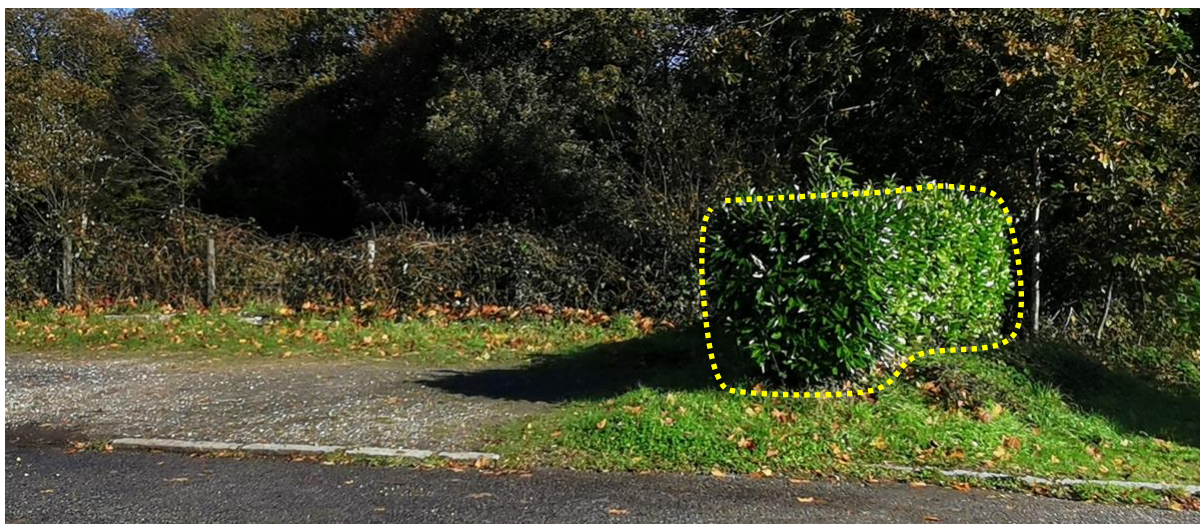


Photo 18 : haie de laurier palme en bordure de l'aire de stationnement du chemin de La Planchette

4.5.6 Incidence sur les paysages

Compte tenu de la localisation et de la position topographique du projet (voir 4.4.5), de la présence d'un front bâti quasi continu le long des rues aux alentours, avec en particulier des constructions en R+3 au nord de la rue du Bourg Neuf (BIO3G, EHPAD), celui-ci ne sera quasiment pas perceptible depuis les espaces publics riverains, hormis aux abords de l'école Sainte-Anne.

4.5.7 Incidence sur la sécurité routière, les conditions de circulation et les nuisances associées

Le projet induira un trafic quotidien supplémentaire principalement lié aux services dédiés aux résidents (Portage de repas, aide et soin à domicile, infirmier, animations).

Certains résidents sont également susceptibles de se déplacer en véhicule, mais la position centrale de la résidence à proximité des services et commerces devrait limiter ces flux ; Les résidents pourront recevoir des visites. Le public ciblé étant relativement âgé et isolé, il est probable que ces déplacements seront limités.

Compte tenu de la présence de locaux de l'école Sainte-Anne de part et d'autre du chemin de La Planchette, des aménagements de voirie seront définis en amont de l'instruction du permis de construire en concertation avec la ville afin de faciliter la cohabitation des usages (Exemple : marquages au sol incitant à réduire la vitesse, panneaux de signalisation, bande rugueuse, coussins berlinois).

De plus, un accord écrit a été établi avec Mr et Mme Gicquel (En annexe), propriétaires de la parcelle AC 332, en vue d'une servitude permettant aux élèves d'utiliser le passage entre le mur de l'EHPAD et la haie bordant la parcelle AC 333 jusqu'à un portail existant donnant sur le parc de l'EHPAD (Carte 18); Ils rejoindront ainsi la rue du Bourg Neuf via le porche de l'EHPAD pour se rendre au restaurant de l'EHPAD des Genêts chaque midi. L'actuelle barrière d'accès à la parcelle AC 332 sera déplacée vers le sud ; Ce passage constitue un accès secondaire à la propriété principale de Mr et Mme Gicquel.

Cette disposition évitera aux élèves d'emprunter le Chemin de La Planchette peu sécurisé (Voir 4.4.8), jusqu'à la rue du Bourg Neuf, et qui connaîtra une relative augmentation du trafic du fait de l'ouverture de la résidence autonomie.

Le portail d'accès au jardin de l'école depuis le terrain de la résidence autonomie sera maintenu pour l'installation du matériel de la kermesse annuelle.

Par ailleurs, la suppression de la petite aire de stationnement du giratoire sera compensée par une mutualisation du parking de la résidence qui sera librement accessible aux parents pour les déposes-minute. Les élèves rejoindront le jardin de l'école via le portail existant pour un accès direct et sécurisé au passage piéton vers l'école primaire (Carte 19).



Carte 18 : nouvel itinéraire piéton depuis l'école Sainte-Anne vers le restaurant

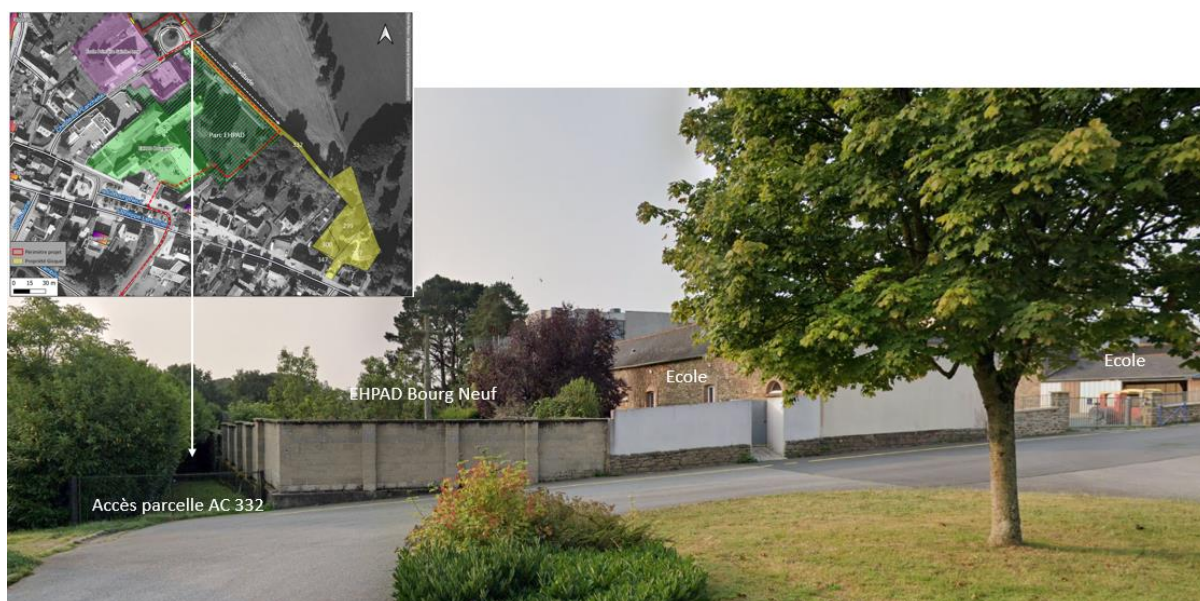
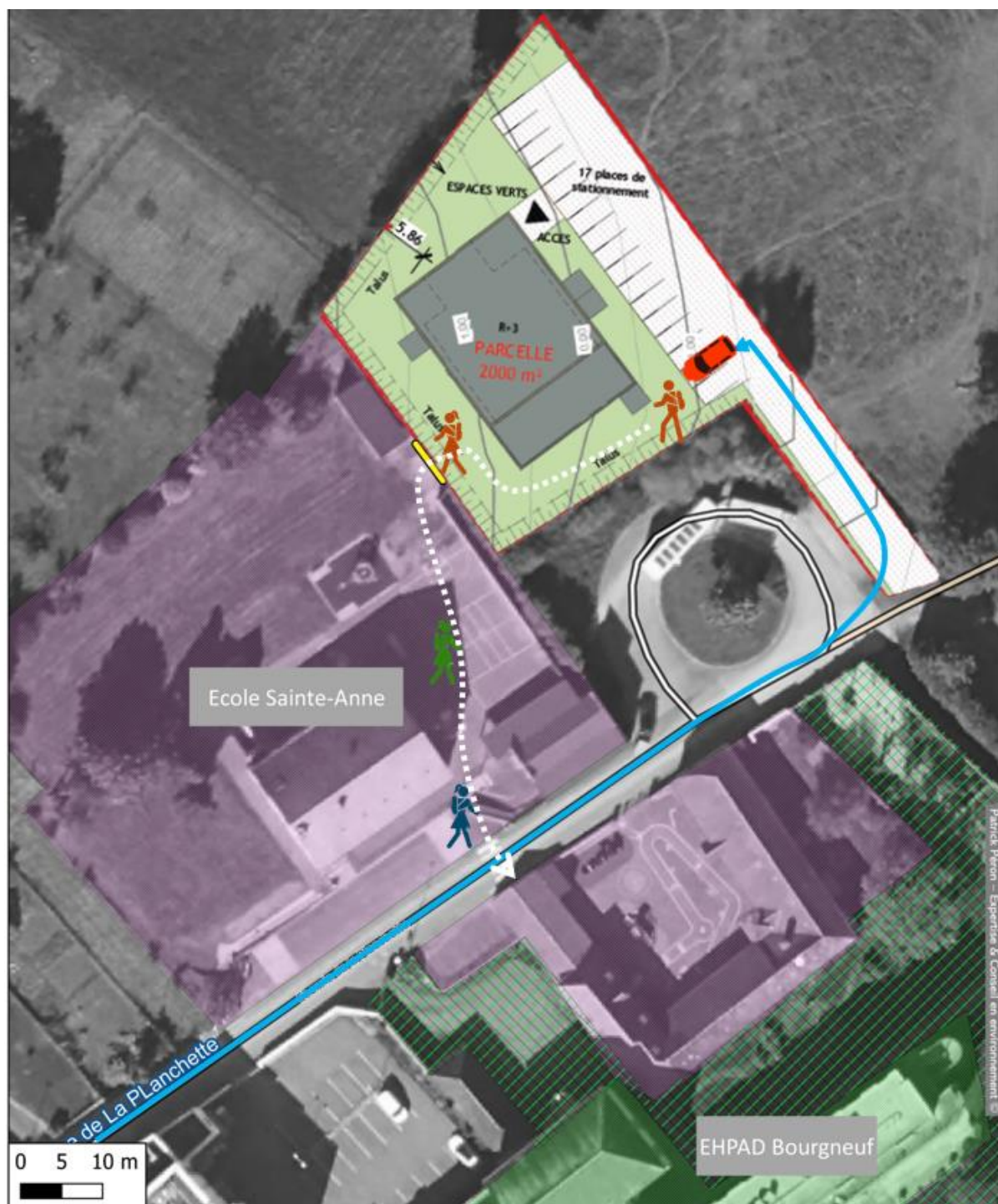


Photo 19 : accès parcelle AC 332 (future servitude)



Carte 19 : mutualisation parking résidence pour accès direct des élèves à l'école

4.6 Raisons justifiant le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUiH a fixé des objectifs d'accueil de population et de logements à créer par commune. Pour la commune de Merdrignac, ils sont de 95 logements nouveaux à construire entre 2020 et 2030⁷.

La « résidence autonomie » relève bien de la destination « logement » du PLUiH en vigueur et pourrait donc être implantée en zone AUa. Cependant, ce type de projet n'a pas été pris en compte dans l'évaluation quantitative des besoins en logement par le POA.

En considérant la densité moyenne de logements définie par le PLUiH pour les nouveaux projets (14 logements par hectare) et les surfaces en AUa délimitées sur Merdrignac (6,36 hectares), on constate que la capacité d'accueil (89 logements) est du même ordre de grandeur que l'objectif fixé (95 logements à construire entre 2020 et 2030). L'implantation de la résidence autonomie **en zone AUa pourrait donc compromettre d'autant l'atteinte de ces objectifs.**

Les secteurs AUa ont cependant été analysés en termes d'opportunité technique, de même que les zones AUe à vocation d'équipement⁸.

De même ces secteurs ont été analysés afin de déterminer si une compensation est envisageable. En effet, le dossier de déclaration de projet prévoit de reclasser 2000 m² de zone agricole et zone UC constructible. Dans une logique de compensation, les mêmes secteurs ont été analysés afin de « reclasser » une surface équivalente en zone agricole.

Dix secteurs ont en définitive fait l'objet d'une étude d'opportunité. Les secteurs en 1AUy réservés à l'accueil d'activités économiques sont mentionnés sur les cartes pour information mais ne font pas partie des secteurs étudiés.

⁷ Dont 9 logements locatifs pour les 10 ans suivant l'approbation du PLUiH

⁸ La qualité d'équipement d'intérêt collectif d'action sociale, autorisé en AUe, nécessite un agrément spécifique dont ne dispose pas la résidence autonomie

Tableau 7 : secteurs étudiés (Zonage PLUiH références cadastrales, surfaces)

Numéro	Zonage	Destination	Parcelles	Surface m ²
1	2AUa	Résidentiel	ZE 183 (pour partie), AB 342, AB 343	7140,61
2	1AUa	Résidentiel	AB 565, AB 583, AB 624 pour partie	9481,14
3	1AUe	Equipement	AC 104, AC 105, AC 106, AC 240 pour partie	2263,02
4	1AUa	Résidentiel	ZN 3 pour partie, ZN 317 pour partie	17959,30
5	1AUe	Equipement	ZN 190 pour partie	14830,40
6	1AUe	Equipement	ZI 174 pour partie, ZI 186 pour partie	36902,74
7	2AUa	Résidentiel	ZN 25 pour partie	19975,65
8	1AUa	Résidentiel	YV 314	9070,00
9	UC	Résidentiel	AB 228, AB 229, AB 230, AB 231	831,00
10	A	Agricole	AC 344	2000,00

Précisions sur les zonages :

- **Zone 1AUe** : Zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectifs.
- **Zone 1AUa** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030, affectée principalement à l'habitat. Ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Zone 2AU** : zone ne disposant pas des équipements et des réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisme est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi. La zone 2AUa concerne les secteurs affectés principalement à l'habitat.
- **Zone UC** : zone pavillonnaire.
- **Zone A** : vocation agricole

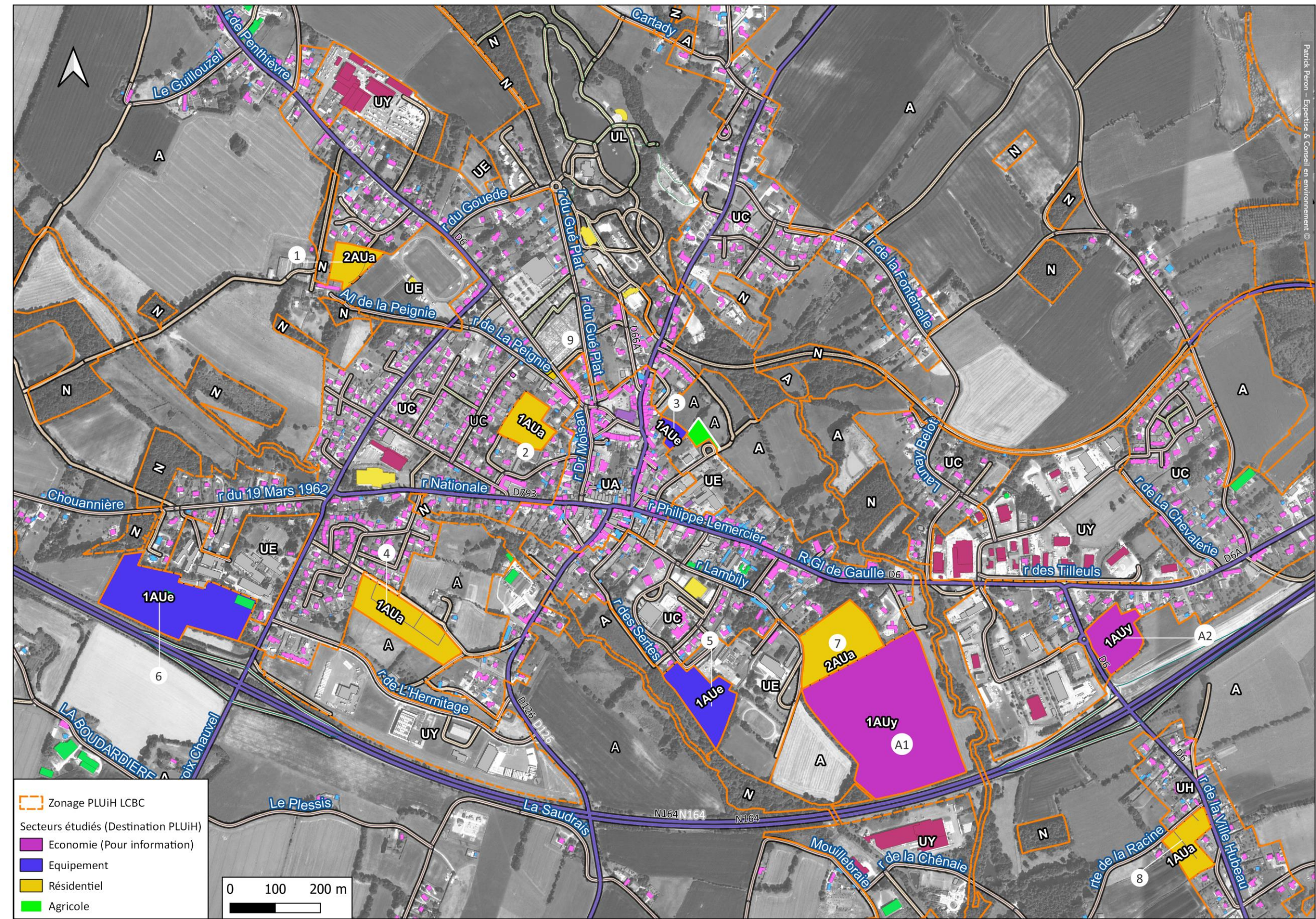
Remarque : l'implantation du projet au sein du jardin arboré de l'EHPAD classé en UE a été initialement envisagée. Toutefois, l'association du Bourg Neuf a souhaité conserver cet espace vert planté qui contribue de manière très significative à la qualité du cadre de vie des résidents (Promenades, vue sur le jardin depuis les chambres) et participe à la valeur patrimoniale du site.



Photo 20 : jardin arboré de l'EHPAD du Bourg Neuf



Photo 21 : jardin arboré de l'EHPAD du Bourg Neuf



Carte 20 : secteurs étudiés (n°1 à 10)

4.6.1 Secteur n°1



Carte 21 : secteur n°1

Secteur non retenu ; Motifs : terrain enclavé. L'accès via l'allée de la Peignie depuis la rue du Méné, et via le chemin d'exploitation depuis la rue des Ajoncs d'Or emprunte des voies privatives. De plus, l'Allée de la Peignie, réduite à une seule voie sur sa partie ouest, est répertoriée comme élément de paysage à préserver pour des motifs écologiques au PLUiH. Le terrain relativement éloigné des services et commerces du cœur de ville, est destiné à de l'habitat classique.

Ce terrain est en zone 2AU au PLUI actuel. L'urbanisation de ce secteur doit répondre aux objectifs de création de logement identifié au POA (programme d'orientation et d'actions) du PLUI. Implanter le projet sur ce secteur impliquait d'amputer une partie des surfaces affectées à la commune pour la réalisation de ces objectifs. En outre, une révision du PLUI aurait été nécessaire pour mobiliser ce foncier actuellement en 2AU.

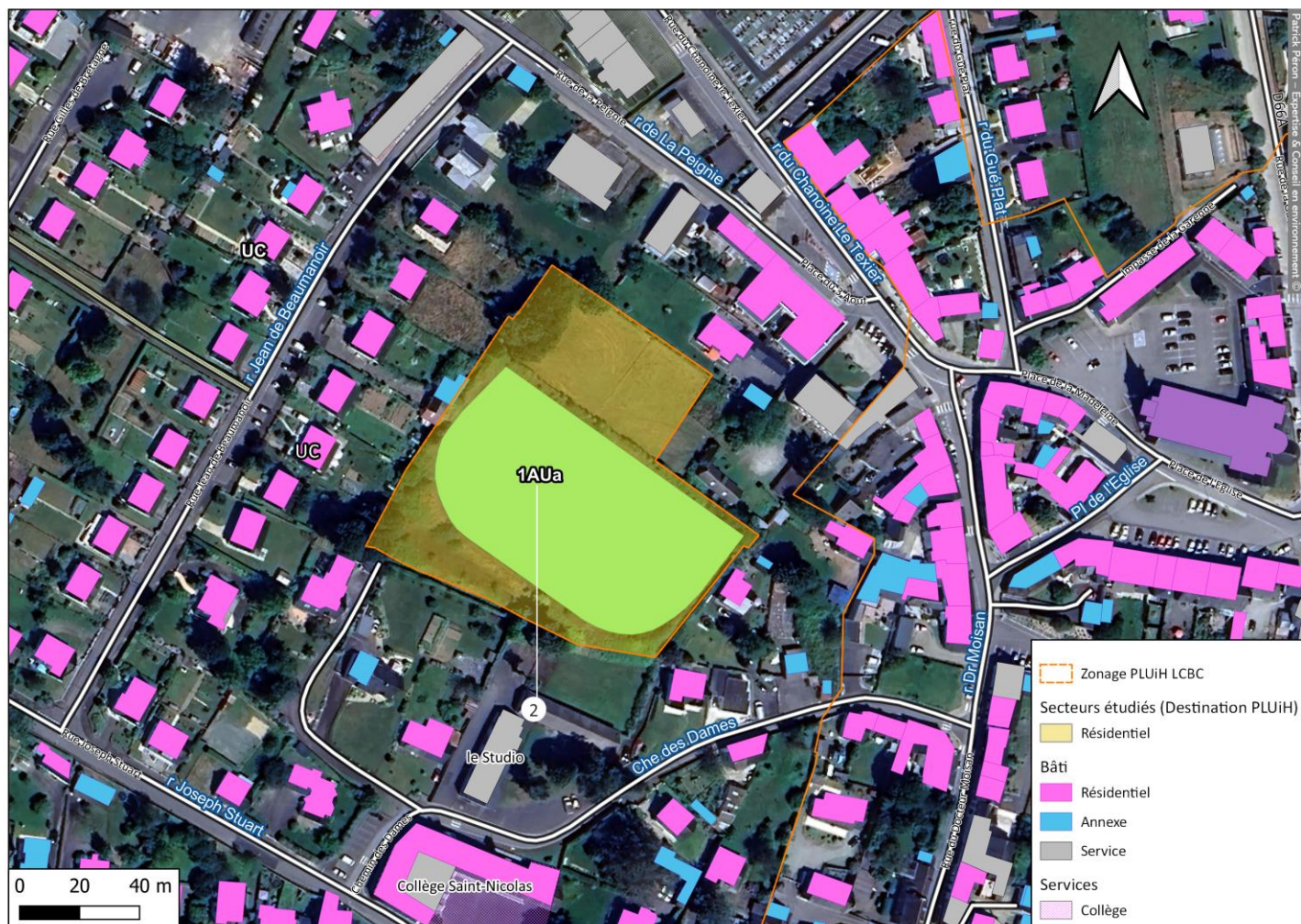
Dans une logique de compensation, il a été étudié la possibilité de reclasser ce secteur en zone agricole. Toutefois, la création d'une résidence autonomie et la qualification de ce projet d'intérêt général est sans lien avec le reclassement de ce terrain en zone agricole. Le propriétaire de la parcelle pourrait légitimement s'interroger sur l'utilisation de la procédure de déclaration de projet pour modifier le zonage de son terrain. Pour ces raisons, le zonage de ce secteur ne sera pas modifié.





Photo 22 : accès privés aux abords du secteur 1

4.6.2 Secteur n°2



Carte 22 : secteur n°2

Secteur non retenu ; Motifs : ce futur secteur résidentiel fait l'objet d'une OAP dans le PLUIH qui définit des principes d'aménagement et une densité de 14 logements / ha.



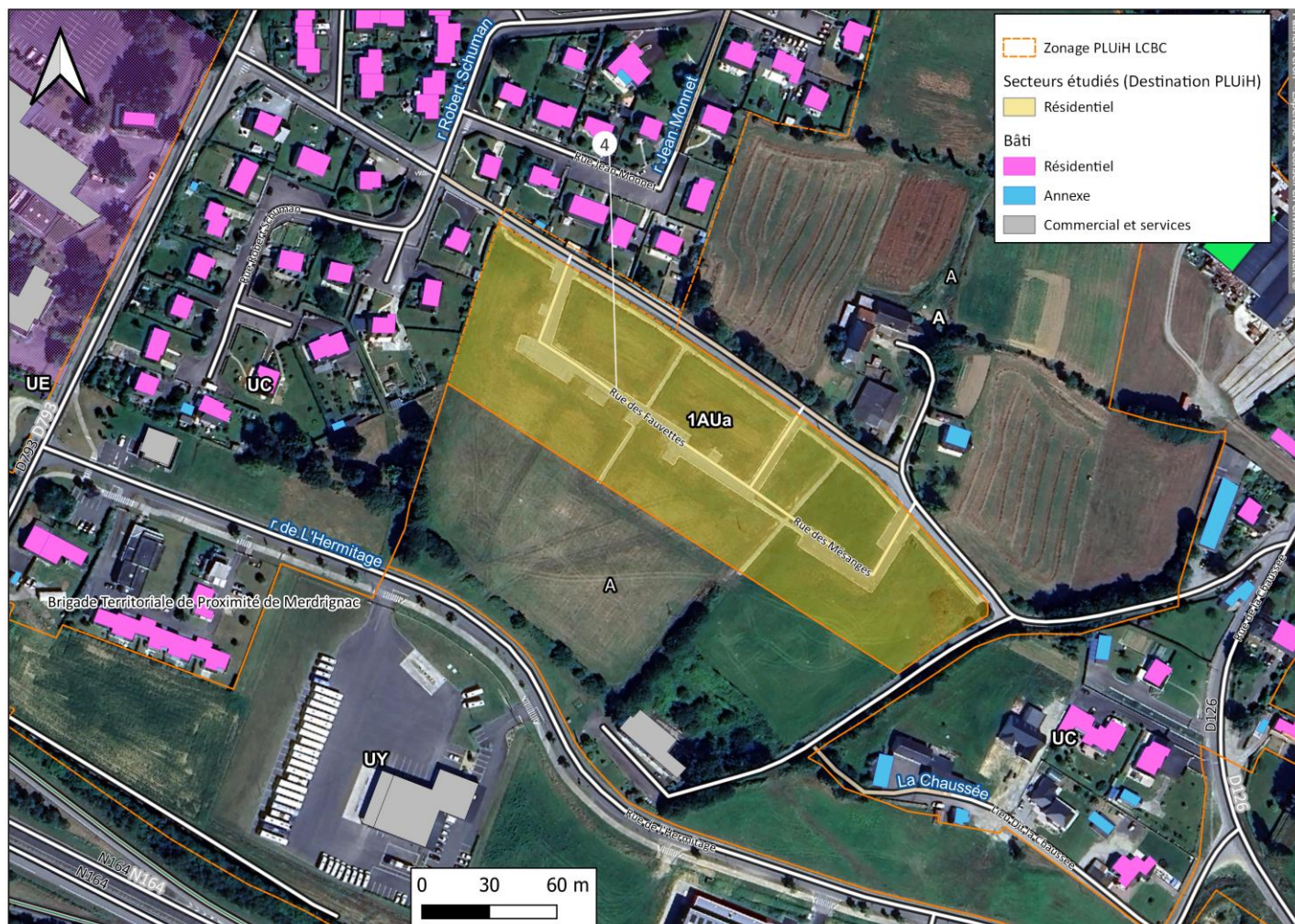
Carte 23 : extrait OAP PLUiH

L'urbanisation de ce secteur doit répondre aux objectifs de création de logement identifié au POA (programme d'orientation et d'actions) du PLUI. Implanter le projet sur ce secteur impliquait d'amputer une partie des surfaces affectées à la commune pour la réalisation de ces objectifs.

Son urbanisation nécessitera une réflexion globale, des études techniques, et un aménagement d'ensemble (Permis d'aménager) assurant une cohérence des opérations et une maîtrise des coûts des éventuels équipements publics. L'implantation d'un projet isolé en amont d'une telle réflexion n'est donc pas encouragée. L'émergence d'un scénario d'ensemble à moyen terme n'est pas compatible avec le calendrier souhaité par le maître d'ouvrage de la résidence autonomie.

Compte tenu de la localisation de ce secteur, il n'est pas souhaité ni souhaitable le reclassement en zone agricole au motif de la compensation de la surface nouvellement constructible. En effet, ce foncier est situé en cœur de bourg, à proximité des commerces et des services. Sa superficie permet d'envisager une opération de densification intéressante. Le zonage de ce secteur ne sera pas modifié dans le cadre de la présente procédure.

4.6.3 Secteur n°4



Carte 24 : secteur n°4

Secteur non retenu ; Motifs :

Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLUiH et est d'ores et déjà en cours d'aménagement (Permis d'aménager accordé le 08/11/2022) et recevra des pavillons ainsi qu'une résidence Habitat Jeunes. Il est sensiblement plus éloigné des services et commerces du centre que le secteur n°9. Le reclassement en zone agricole n'est pas possible.



Carte 25 : extrait OAP PLUiH

4.6.4 Secteur n°6



Carte 26 : secteur n°6

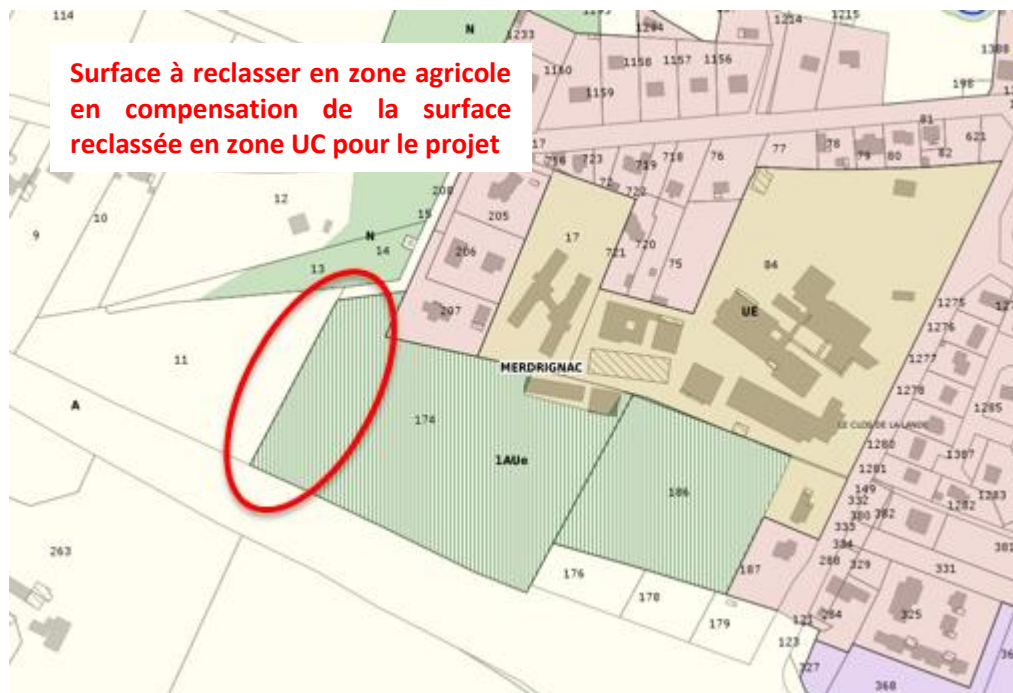
Secteur non retenu ; Motifs :

Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLUiH. Il est destiné à recevoir l'extension du Lycée Horticole (lycée & CFA du Mené).



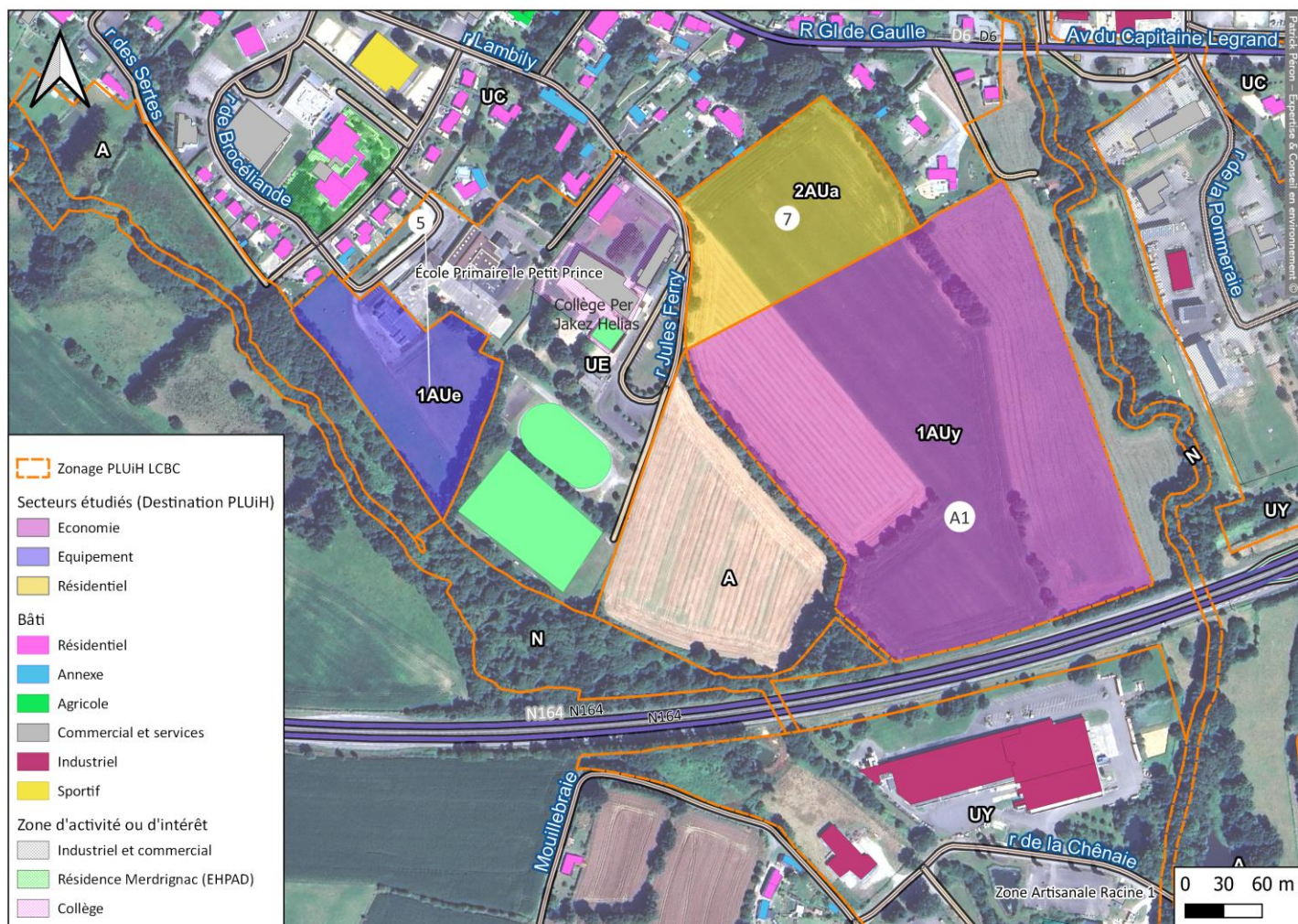
Carte 27 : extrait OAP PLUiH

Ce secteur sera réduit d'une surface de 2000 m², surface équivalente à la surface nécessaire au projet de résidence autonomie. Elle sera reclassée en zone agricole au document d'urbanisme. Il s'agit d'une surface qui a été zonée pour permettre de satisfaire aux besoins en extension du lycée du Mené à Merdrignac. Néanmoins, la surface zonée est très importante et permet d'envisager le reclassement d'une partie en zone agricole sans compromettre les possibilités d'extension du lycée.



Extrait du zonage du PLUiH en vigueur

4.6.5 Secteurs n°5 et n°7



Carte 28 : secteurs n°5 et n°7

Secteur 5 non retenu ; Motifs :

Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLUiH. Il est destiné à recevoir des équipements publics en prolongement du secteur « Collège Per Jakez Hélias, école primaire Le Petit Prince ». Ce secteur est jugé comme éloigné du centre-ville, des commerces et des services.

Un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) a récemment été construit sur cette zone. L'offre d'équipements au service de la population pourrait être amenée à croître sur ce secteur. Aussi, le reclassement d'une partie de la zone en zone agricole n'est pas envisagé.

Secteur 7 : ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLUiH.

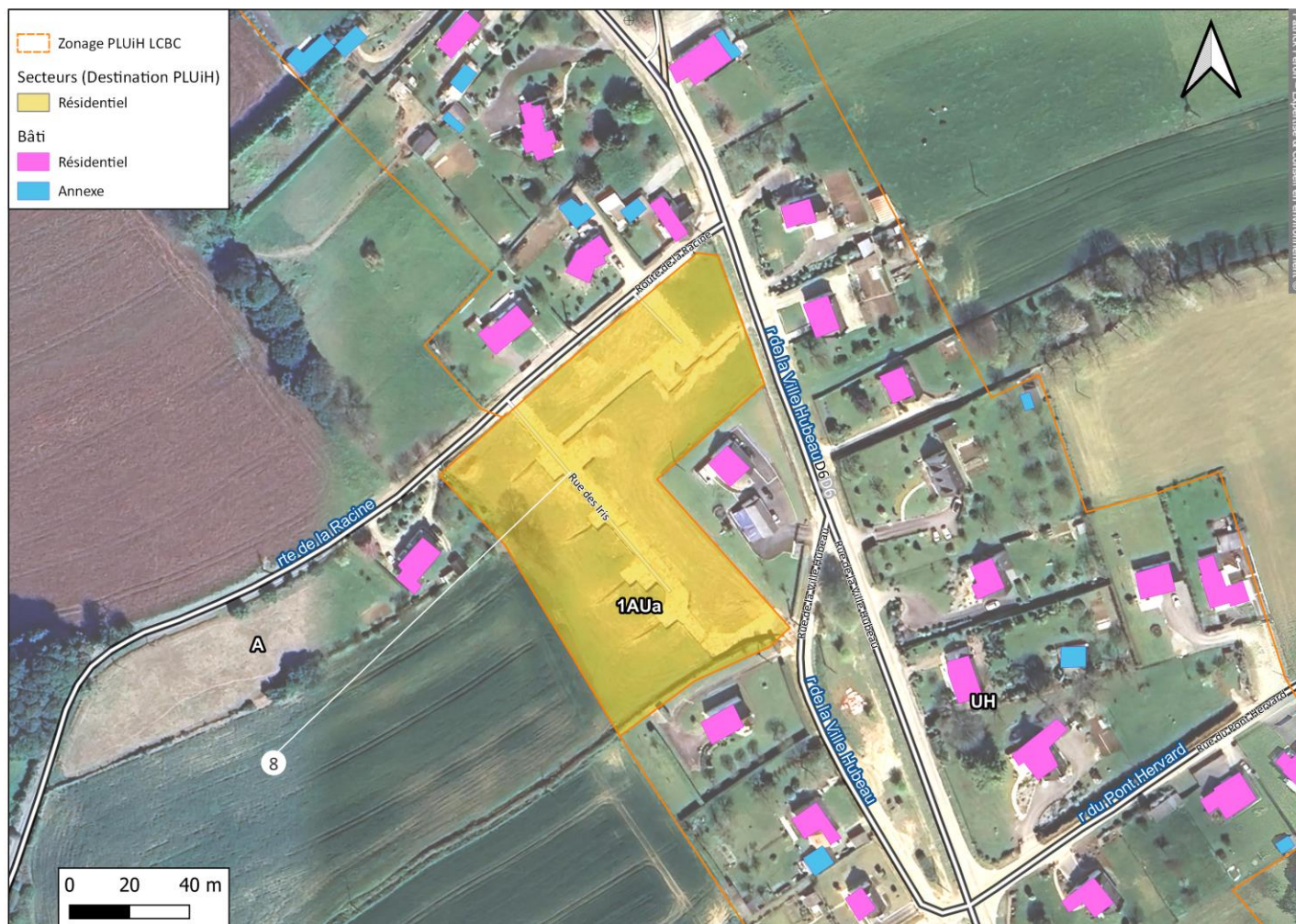


Carte 29 : extrait OAP PLUiH

Non retenu ; Motif : l'urbanisation de cette zone 2AUa nécessite une évolution du document d'urbanisme. Le phasage des zones à urbaniser implique de viabiliser et construire en premier lieu les zones 1AU. Une fois ces secteurs construits, les procédures d'évolution du document d'urbanisme permettent de modifier le zonage et d'ouvrir de nouveaux secteurs à urbaniser. La prescription de la révision du document d'urbanisme est projetée dans plusieurs années (courant 2026-2027). Cette révision devra permettre d'intégrer les éléments issus de la Loi Climat et Résilience notamment en matière d'artificialisation des sols. Cette évolution du zonage s'inscrit donc dans un temps long non compatible avec le calendrier du maître d'ouvrage du projet de résidence autonomie.

Dans une logique de compensation, il a été étudié la possibilité de reclasser ce secteur en zone agricole. Toutefois, la création d'une résidence autonomie et la qualification de ce projet d'intérêt général est sans lien avec le reclassement de ce terrain en zone agricole. Le propriétaire de la parcelle pourrait légitimement s'interroger sur l'utilisation de la procédure de déclaration de projet pour modifier le zonage de son terrain. Pour ces raisons, le zonage de ce secteur ne sera pas modifié.

4.6.6 Secteur n°8



Carte 30 : secteur n°8

Secteur non retenu ; Motifs : ce secteur à vocation d'habitat fait l'objet d'une OAP dans le PLUiH (Accès routier via la route de la Racine) ;



Carte 31 : extrait OAP PLUiH

L'urbanisation de ce secteur doit répondre aux objectifs de création de logement identifié au POA (programme d'orientation et d'actions) du PLUI. Implanter le projet sur ce secteur impliquait d'amputer une partie des surfaces affectées à la commune pour la réalisation de ces objectifs.

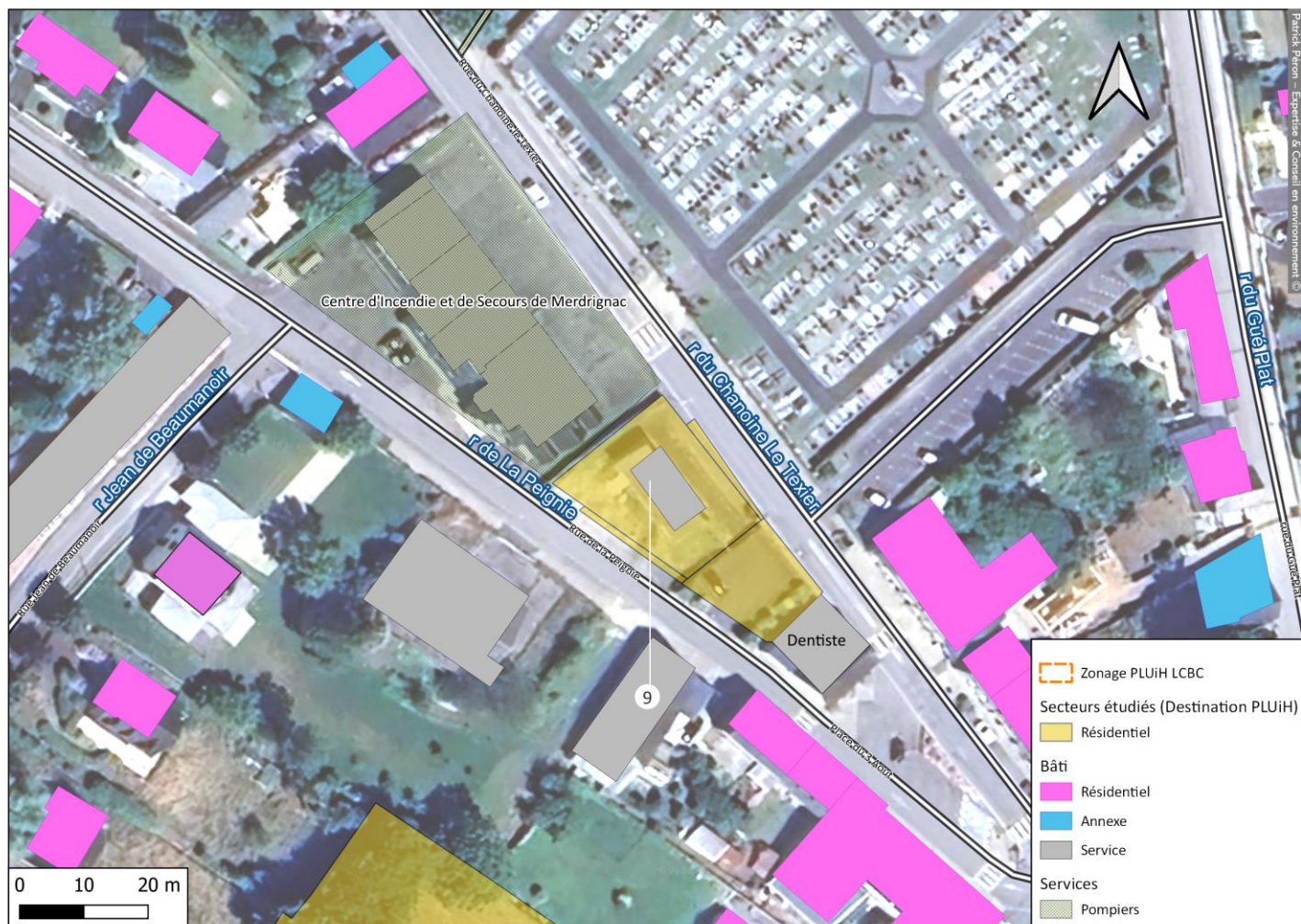
D'ores et déjà en cours d'aménagement (Permis d'aménager accordé le 08/11/2022), ce secteur est relativement éloigné des services et commerces du centre pour des piétons (1,5 km). Un développement résidentiel « classique » est privilégié. La construction d'une résidence autonomie à cet endroit n'est pas envisagée tant du point de vue paysager, des mobilités, et accès aux commerces et services de la commune.

En outre, cela nécessite le franchissement du pont de la RN 164.



Photo 23 : franchissement supérieur de la RN 164 depuis les secteurs n°8 (vue vers le nord)

4.6.7 Secteur n°9



Carte 32 : secteur n°9

Secteur non retenu ; Motifs : L'hypothèse a été abandonnée car la surface du terrain appartenant à Mr et Mme BRUNO BERNARD ne permet pas à elle seule d'implanter le bâtiment du projet de résidence autonomie. De plus, la maison adjacente est occupée par un cabinet dentaire que son propriétaire ne souhaite pas vendre.



Carte 33 : hypothèse d'implantation secteur 9 (Terres d'Armor Habitat)



Secteur 3 :

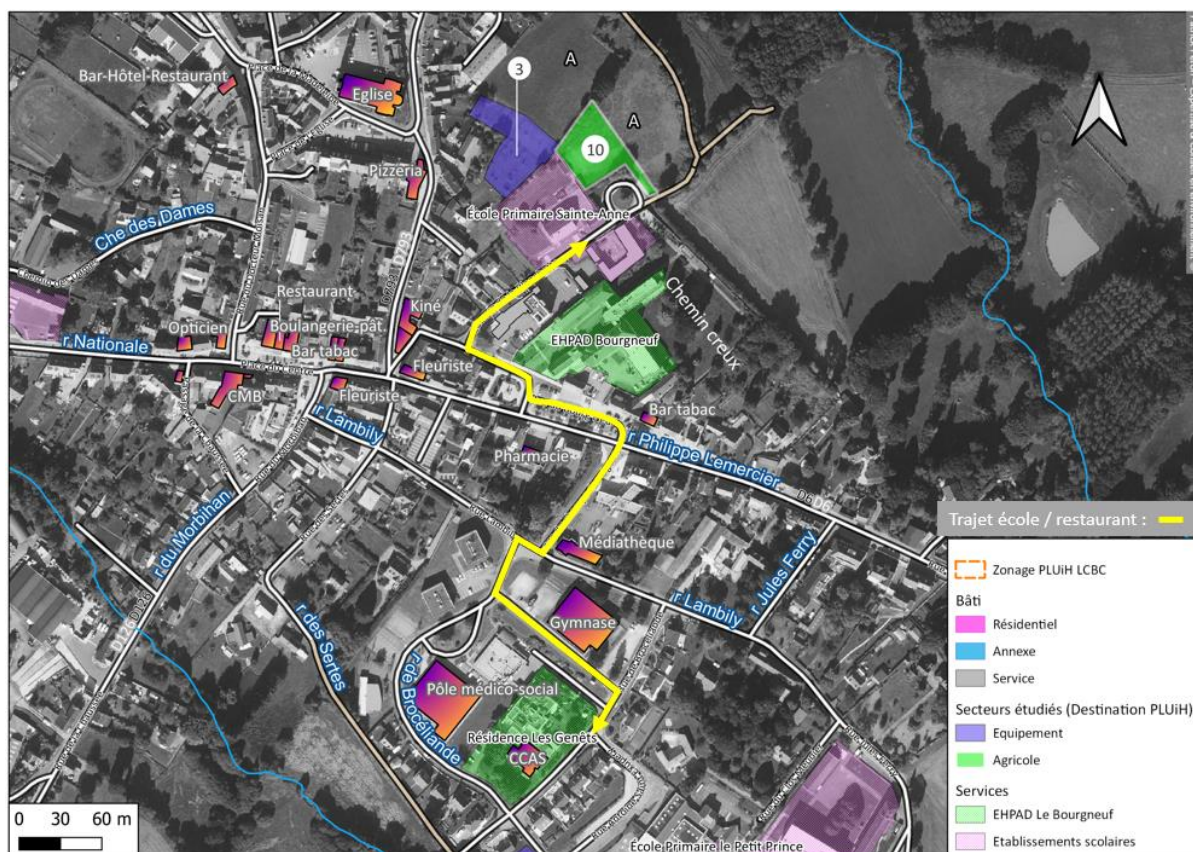
Ce secteur à vocation d'équipement est mentionné dans les OAP du PLUiH sans précision sur sa destination.

Non retenu ; Motifs :

- L'école Sainte-Anne pourrait cibler ce secteur pour une éventuelle extension de ces locaux ; Le terrain est en effet contigu de sa propriété nord. L'association Bourg Neuf ne souhaite pas grever l'école d'une possibilité d'évolution et considère que l'établissement scolaire, en tant qu'équipement préexistant, est prioritaire par rapport au projet de résidence autonomie. A l'heure actuelle, les enfants se rendent à pied tous les midis au restaurant de l'EHPAD Les Genêt à environ 570 m de l'école. Le secteur n°3 ouvre la possibilité de rapatriement de la restauration à proximité immédiate de l'école (Moyennant portage de repas ou préparation sur site) – voir Carte 36.
- L'implantation de la résidence sur le secteur n°3 nécessiterait l'aménagement d'une voirie depuis le Chemin de la Planchette à travers le terrain nord de l'école (voir Carte 35), ce qui induirait un surcoût pour l'association et une gêne pour l'école (Perte de foncier, nuisance).
- Les trois propriétaires concernés par le secteur n°3 ne sont pas vendeurs (Usage : jardins).



Carte 35 : voirie à créer pour desserte résidence autonomie sur secteur n°3



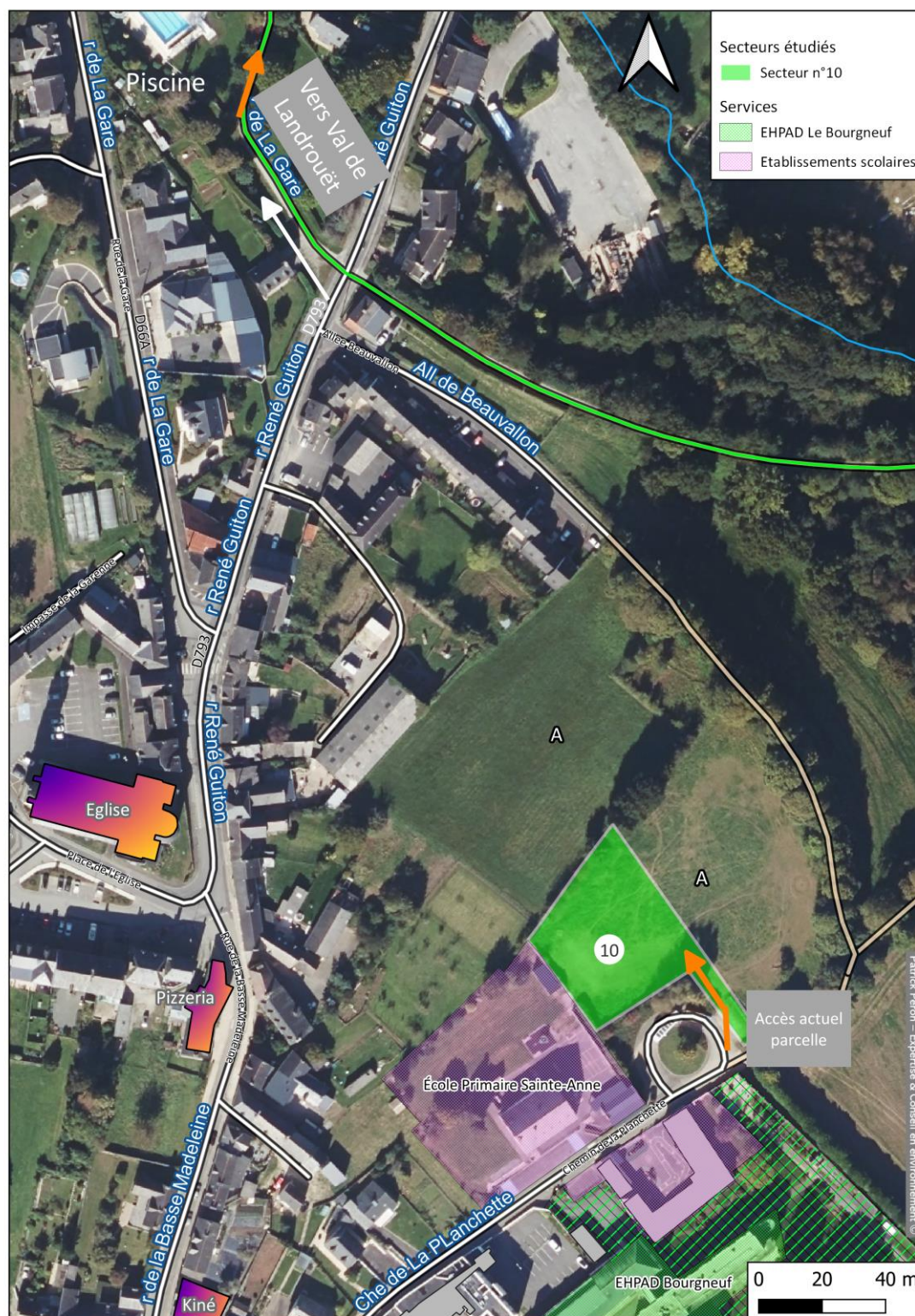
Carte 36 : trajet à pied entre l'école Sainte-Anne et le restaurant

Dans une logique de compensation, il a été étudié la possibilité de reclasser ce secteur en zone agricole. Toutefois, la création d'une résidence autonomie et la qualification de ce projet d'intérêt général est sans lien avec le reclassement de ce terrain en zone agricole. Les propriétaires de ces parcelles pourraient légitimement s'interroger sur l'utilisation de la procédure de déclaration de projet pour modifier le zonage de son terrain. Pour ces raisons, le zonage de ce secteur ne sera pas modifié.

4.6.9 Une adéquation du site retenu (secteur n°10) avec son environnement et la nature du projet

- Un accès à pied sécurisé vers la plupart des services et commerces (200 à 600 mètres) : coiffeurs, restauration, boulangerie, opticien, kinésithérapeute, médiathèque, pôle médico-social, CCAS, mairie, église (Supermarché à 1 km).
- Une proximité immédiate avec l'EHPAD du Bourg Neuf géré par la même structure qui permet d'envisager une mutualisation de certains services et des fonctions support.
- Une proximité immédiate avec l'école maternelle et primaire Sainte-Anne ouvrant des opportunités pour d'éventuelles activités intergénérationnelles.

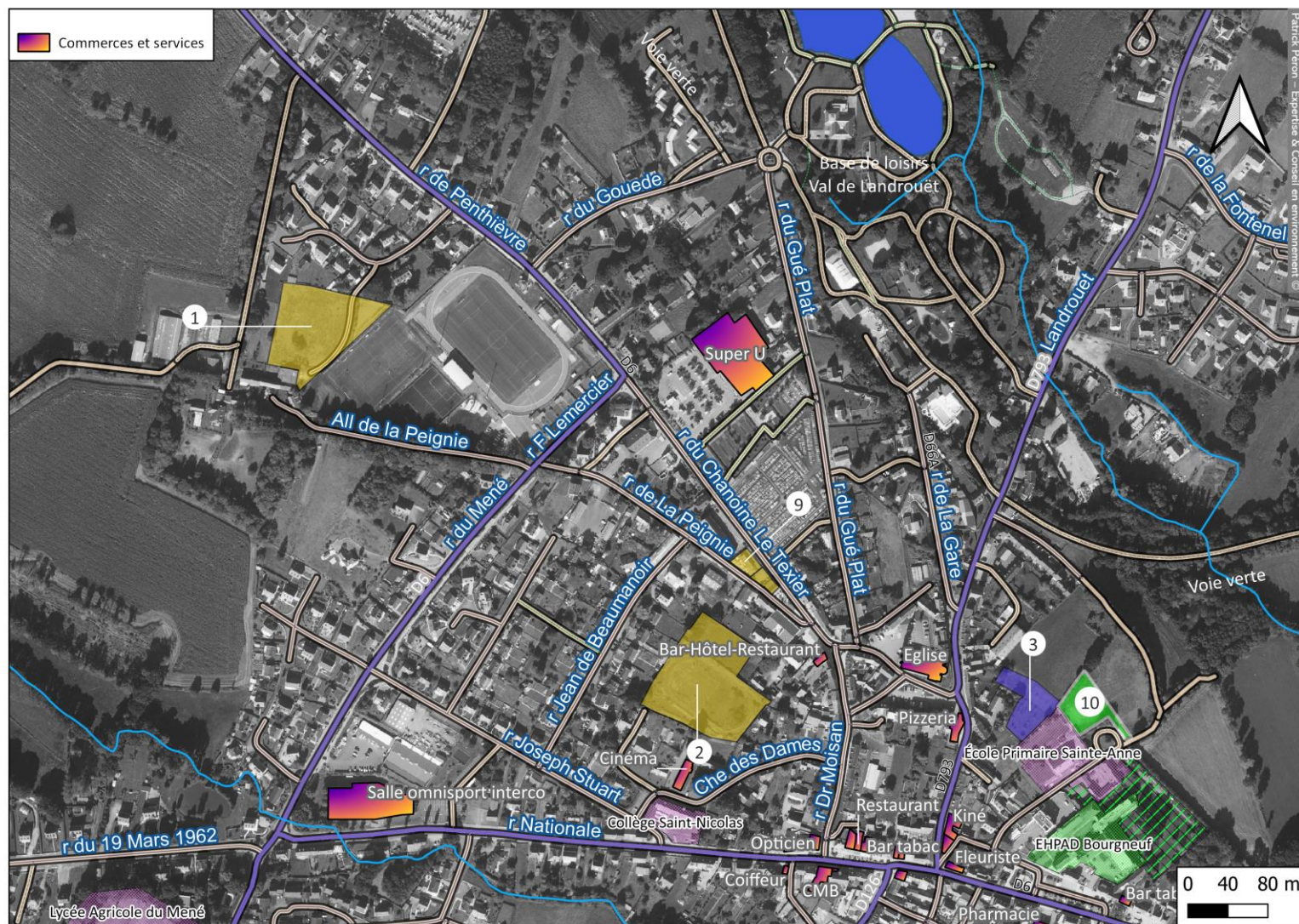
- Une localisation en impasse évitant les nuisances sonores du trafic routier.
- Une ouverture visuelle directe vers la campagne (Vallon boisé : zonages A et N) ménageant un cadre de vie agréable grâce à une implantation du bâti en partie haute de la parcelle.
- Un accès quasi direct à la voie verte et à la base de loisirs du Val de Landrouët en tant qu'espace de promenade depuis un chemin creux boisé et l'allée de Beauvallon.
- Le prélèvement de zone agricole, très limité (2000 m²), n'aura aucune incidence sur une exploitation agricole ; Le terrain est en effet mis gracieusement à la disposition d'un particulier pour son cheval. Assez pentu, sur sol superficiel, et relativement enclavé au contact de l'urbanisation, la parcelle présente des potentialités limitées en termes de valorisation agricole. La mise à disposition du terrain pourra se maintenir sur la partie nord maintenue en A (4603 m²).
- Une absence d'enjeu floristique ou faunistique (Voir 4.4.3) et d'impact sur le patrimoine arboré (Haies bocagères).
- Un secteur ne nécessitant pas de création de voie publique (Accès direct possible depuis le chemin de la Planchette).
- L'association Maison de Bourg Neuf bénéficie d'une promesse de vente de la part du propriétaire (Association « Le Patronage Saint-Michel »).



Carte 37 : accès de proximité







Carte 40 : principaux commerces et services bis