



ZAC DE MANE-MOURIN LAVARION TRANCHE SUD

COMMUNE DU BONO

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

1. Notice explicative

TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE	1
I- CONTEXTE DE L'OPERATION	4
A- Contexte géographique et démographique	4
B- Contexte réglementaire	6
1- GMVA	7
2- Le PLH	9
2- Le PLU et son OAP	10
C- Contexte historique	13
II- OBJET DE L'OPERATION ET RAISON DU CHOIX DU PROJET	14
A- Objectif de la commune	14
B- Raison motivant le choix du site	15
III- DEFINITION DU PROJET	17
A- Les scénarios proposés	19
B- Le scénario retenu	22
IV- CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT	26
A- Diagnostic du site	26
B- Insertion du projet et prise en compte de l'environnement	27
C- Impacts du projet	28
D- Mesures compensatoires	31
E- Un projet dans la démarche du développement durable	34
V- AVANTAGES ATTENDUS PAR LA REALISATION DU PROJET	34

PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Mané-Mourin Lavarion », créée par délibération du conseil municipal du Bono en date du 15 mai 2006.

La procédure d'enquête préalable a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement au bénéfice du concessionnaire de la ZAC.

La notice explicative non technique permet au public d'apprécier les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre le projet urbain constitutif de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de « Mané- Mourin Lavarion ». Ce dossier répond aux exigences de l'article R.112-4 du code de l'expropriation et R.123-8 du code de l'environnement.

Exposé préalable du projet soumis à l'enquête

L'opération faisant l'objet du présent dossier d'enquête concerne l'aménagement sud de la ZAC de « Mané-Mourin Lavarion ».

La ville du Bono, par l'intermédiaire de l'opération a voulu inscrire son action dans plusieurs objectifs et axes stratégiques :

- maîtriser le rythme d'urbanisation et l'accroissement de population dans les 10 années à venir,
- inscrire cette opération dans une politique foncière et de mixité sociale et générationnelle,
- mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural paysager ou environnemental,
- maîtriser à une échelle adaptée les contraintes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales et plus largement préconiser la mise en œuvre de dispositions d'aménagement qui favorisent le développement durable,
- assurer une relation forte de ce futur quartier avec le centre-ville, ses équipements et ses services.

Et orienter le futur quartier vers le centre pour :

- renforcer l'appareil commercial de la commune,
- sécuriser les déplacements doux et notamment l'accès à l'école.

Imaginée en 2006, cette ZAC s'est développée durant ces dernières années et a vu la concrétisation des objectifs souhaités par la Ville.

Dans le cadre de l'obtention d'une première déclaration d'utilité publique portant sur la tranche Nord de l'opération, les acquisitions foncières ont pu être réalisés et les travaux ont été exécutés.

En l'occurrence, le projet entame sa dernière phase opérationnelle, la ZAC « Mané-Mourin Lavarion » poursuit ses différents objectifs d'aménagements. La dernière tranche, à savoir la tranche Sud, qui doit voir le jour en 2025/2026, sera composée de logements et d'espaces publics de qualité.

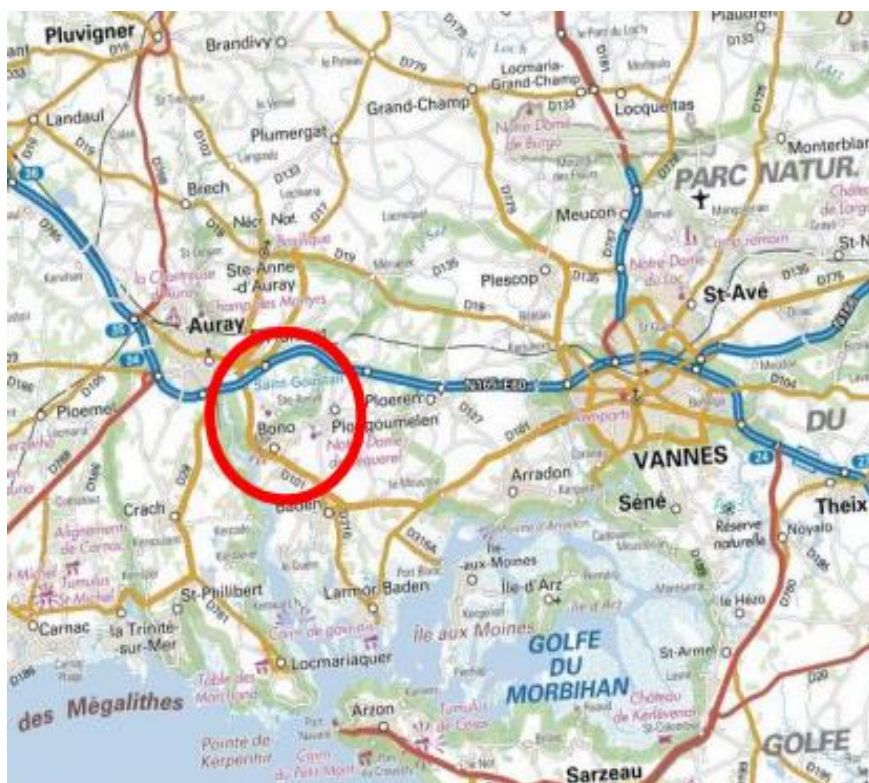
Cette déclaration d'utilité permettra notamment l'acquisition des parcelles non encore maîtrisées par la commune ou son concessionnaire, nécessaires à la réalisation de la tranche Sud dans le cadre de l'opération d'intérêt général, objet des présentes.

I- Contexte de l'opération

A- Contexte géographique et démographique

D'une superficie de 596 hectares, la commune du Bono se situe à la confluence de la rivière du Bono et de la rivière d'Auray, qui rejoint le golfe du Morbihan 5 kilomètres en aval. Elle est localisée à 6 kilomètres au Sud-Est d'Auray et à 16 kilomètres à l'Ouest de Vannes.

Elle se situe à 6 kilomètres de la voie express (RN 165 ou A 82) et à 8 kilomètres du golfe du Morbihan (Larmor Baden). La commune du Bono est limitée par les communes de Baden au Sud, d'Auray au Nord et de Plougoumelen à l'Est.



Elle appartient à Golfe du Morbihan Vannes Agglomération qui regroupe 34 communes et plus de 175 000 habitants en 2021. La population des communes de GMVA est en forte augmentation et la commune du Bono participe à cette dynamique.

La commune du Bono compte 2581 habitants en janvier 2024, elle connaît une croissance démographique en hausse sur les vingt dernières années avec un pic important entre 1999 et 2010 (+1,4% par an), la croissance s'est fortement ralentie entre 2010 et 2015 et connaît une nouvelle forte hausse entre 2015 et 2021).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	1 555	1 561	1 633	1 747	1 859	2 176	2 229	2 581
Densité moyenne (hab/km²)	260,9	261,9	274,0	293,1	311,9	365,1	374,0	433,1

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,1	0,6	0,8	0,7	1,4	0,5	2,5

On observe une reprise démographique dans les dernières années comme en atteste l'accueil des nouveaux ménages par la commune, qui constate la part importante de jeunes ménages et de familles.

En 2024, la population légale de la commune (INSEE 2021) s'élevait à 2 581 habitants. En 2015, la population était de 2 229 habitants. La commune s'inscrit dans une dynamique démographique positive.

Le vieillissement de la population est une tendance nationale à laquelle Le Bono n'échappe pas. Il est plus marqué à l'échelle communale qu'au niveau intercommunal et départemental. Il témoigne ainsi d'une dynamique résidentielle typique du littoral :

- Plus d'un tiers de la population a plus de 60 ans en 2021 (35,9%).
- La part des plus de 60 ans augmente sensiblement entre 2015 et 2021 (+2 pts) parallèlement à une diminution de la part des plus jeunes (-1,7 pts) et des 30-60 ans (-0,5 pts).
- La structure par âge du Bono est similaire à celle observée à l'échelle du département et de l'intercommunalité, avec toutefois une proportion moins élevée de personnes âgées de 30 à 60 ans et, parallèlement, une proportion plus élevée de personnes âgées de 60 ans et plus.
- La part des familles avec enfant est en légère baisse entre 2015 et 2021 (-2 points), tandis que la part des personnes seules est légèrement à la hausse (+ 1 point).

La carence de l'offre immobilière a participé au vieillissement de la population en créant une rupture dans le parcours résidentiel des familles déjà installées ou souhaitant s'installer sur le territoire. Celles-ci n'ont alors pas trouvé de bien correspondant à leurs attentes et se sont installées ailleurs.

B- Contexte réglementaire

La commune du Bono est couverte par différents documents d'urbanisme dont le PLH ainsi que le PLU de la ville du Bono.

1- GMVA

Au 1er janvier 2017, La Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA) a été créée, à la suite de la fusion de Vannes aggro, Loc'h Communauté et la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy. Le territoire s'étend ainsi sur 34 communes du Morbihan et 807 km² soit environ 40 km du nord au sud et 35 km d'est en ouest à vol d'oiseau. Le Bono est une des 34 communes.

Le Bono est la commune la plus à l'ouest du territoire de l'agglomération vannetaise. Intégrée au périmètre du Bassin Ouest.

2- Le PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique qui définit les objectifs et les moyens pour piloter la politique de l'habitat. Ce document vise à répondre aux besoins en logements, à favoriser la mixité sociale et à proposer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de son territoire.

Le PLH de Vannes Agglo adopté en décembre 2015 a été élaboré pour la période 2016-2021. Toutefois, le Conseil Communautaire par une délibération en date du 27 juin 2019 a approuvé le PLH 2019-2024 de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, arrêté le 13 décembre 2018 et approuvé le 28 mars 2019.

Le Programme d'action étant le suivant :

- 1. Organiser la production neuve en prenant en compte les équilibres territoriaux : organiser la répartition en fonction de la structuration territoriale souhaitée en renforçant le cœur d'agglomération

- 2. Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine : organiser les moyens de production de l'offre dans les documents d'urbanisme, renforcer la réalisation de plans de référence urbains (PRU) centre bourg et extension

- 3. Poursuivre et accentuer une politique foncière publique afin de favoriser le renouvellement urbain : mettre en place un office foncier solidaire, poursuivre et adapter le portage foncier, accompagner les démarches individuelles d'intensification urbaine
- 4. Développer l'offre locative sociale : produire des logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages, soutenir le locatif social, soutenir la politique de la Ville, animer la politique du logement social
- 5. Diversifier l'offre de logements : intégrer une diversification des logements dans les programmes, préserver et soutenir une accession abordable des familles
- 6. Poursuivre l'amélioration du parc : réduire la vacance et développer le parc privé conventionné, poursuivre l'amélioration du parc privé
- 7. Répondre aux besoins spécifiques : poursuivre l'amélioration de l'accueil des personnes âgées, répondre aux besoins en logement des jeunes, organiser une réponse aux besoins en logement saisonniers, renforcer l'offre de logement à destination des populations démunies, accueillir les gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation
- 8. Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat : animer, renforcer et assurer le fonctionnement partenarial, poursuivre et approfondir le fonctionnement de l'observatoire, animer un observatoire des politiques publiques

En somme, le PLH prévoit la construction de 10 200 logements sur le territoire de l'agglomération pour la période 2019-2024. Par ailleurs, le PLH envisage la construction de 2 340 locatifs sociaux sur 6 ans.

Ainsi, l'objectif de production annuelle se trouve fixé à 32 logements neufs sur le Bono pour un total de 190 logements neufs produits durant cette même période.

Du fait du nombre de logements programmés et sa situation dans la continuité du bourg, l'opération d'aménagement tranche Sud « Mané-Mourin Lavarion » constitue l'une des plus importantes de la commune du Bono pour les prochaines années. Étant donnée la diversité de logements proposés, dans un cadre de mixité des formes urbaines et de mixité sociale, le **projet d'aménagement est en cohérence avec les orientations du Programme Local de**

l'Habitat (PLH). En effet, à terme l'opération permettra **la création de 163 logements, dont 13 % de logements sociaux et 25 % de logements aidés.**

3- Le PLU et son OAP

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document de planification urbaine de référence dans lequel le conseil municipal fixe les grandes orientations de la politique de développement et d'aménagement et fixe les règles d'urbanisme de la ville.

Le PLU du Bono a été approuvé en novembre 2019. Ce document conforte la commune dans sa logique d'urbanisation maîtrisée. À ce titre, le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 4 orientations majeures dont : « accompagner la croissance démographique et l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune » est réaffirmée, celle de l'accueil de ménages modestes, renforcée.

L'urbanisation à venir se fera pour l'essentiel à l'intérieur du tissu urbain existant et sur la partie Sud de la ZAC « Mané-Mourin Lavarion. Elle devra prendre en compte une plus forte diversification des types d'habitat, en compatibilité avec les dispositions du PLH (collectifs, groupés et individuels).

Au moment de l'approbation du dossier de création, le 18 février 2008, le projet de la ZAC est à cheval sur 2 secteurs du POS précédent :

1NA : zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme, zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

NDL : zone naturelle protégée affectée à l'activité sportive), qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité pour un classement en zone 1NA.

Le projet était donc autorisé par le POS en vigueur de l'époque.

Le périmètre de la ZAC est actuellement identifié en zone 1AUa du PLU de la commune du Bono.

La zone 1AUa est zone de mixité fonctionnelle à vocation principale d'habitat, pouvant comprendre également des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.










L'aménagement de la zone 1AUa doit s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le PLU.



Enfin le secteur du projet de la ZAC fait également l'objet d'une OAP.

Zone 1AUa / U – 6,3ha

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Limite entre les secteurs aménageables, à définir par le projet
-  Accès motorisés à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Accès motorisés secondaires possible
-  Accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Coulée verte, support d'une liaison douce traversante à prévoir
-  Haies bocagères à préserver
-  Espace boisé classé à protéger
-  Secteur dédié à la gestion des eaux pluviales



Le projet de la ZAC « Mané-Mourin Lavarion » répond aux ambitions du PLU qui sont :

- Le développement de la mixité sociale et générationnelle
- La diversification des types d'habitat

- Le développement des liaisons douces (coulée verte avec modes actifs)
- Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
- La gestion du stationnement de manière qualitative
- La gestion intégrée des eaux pluviales et plus largement préconiser la mise en œuvre de dispositions d'aménagement qui favorisent le développement durable (maintien de la biodiversité)
- la mise en œuvre d'un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural, paysager ou environnemental

C- Contexte historique

Afin de maîtriser et d'anticiper son développement et agir face à la pression foncière grandissante, la commune du Bono avait souhaité créer à l'Est du bourg une Zone d'Aménagement Concerté « Mané-Mourin Lavarion » permettant de mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité sur un des seuls sites d'urbanisation future d'importance de la commune.

Par délibération en date du 18 février 2008, la ZAC « Mané-Mourin Lavarion » a été créée, elle porte sur une superficie de 16,4 hectares et prévoyait la réalisation de 2 tranches. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programmes des équipements ont été approuvés par délibérations du 02 février 2009.

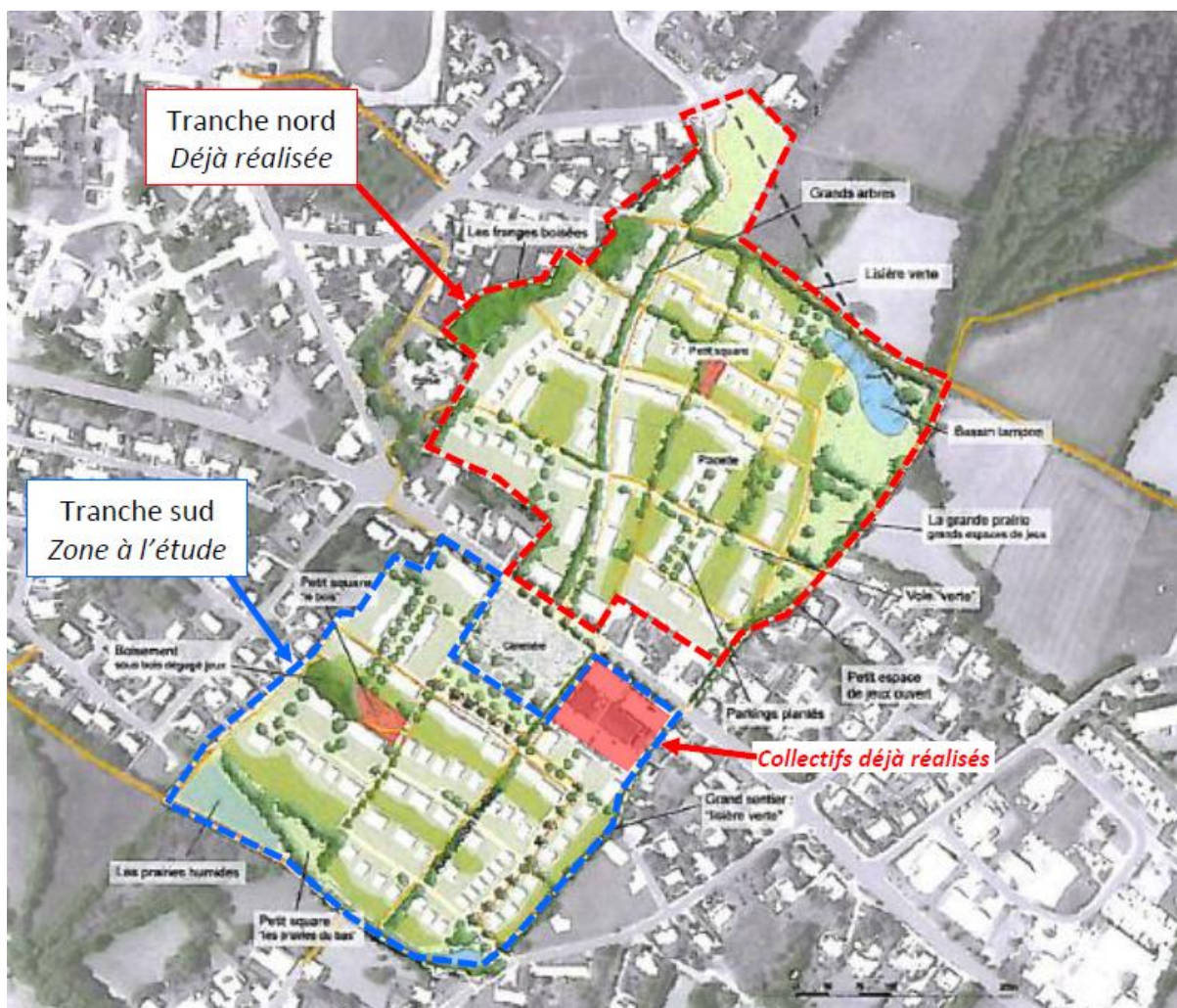
Par une délibération en date du 25 mars 2010, la commune du Bono a sollicité auprès du préfet du Morbihan l'organisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC « Mané-Mourin Lavarion ».

Par un arrêté en date du 20 octobre 2010, le Préfet du Morbihan a prescrit l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la tranche Nord de la ZAC « Mané-Mourin Lavarion ».

Cette enquête s'est déroulée du 08 novembre 2010 au 10 décembre 2010 inclus.

Par arrêté en date du 19 mai 2011, le préfet du Morbihan a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC « Mané-Mourin Lavarion » sur le territoire de la commune du Bono, prolongé par arrêté du 13 mai 2016.

Le délai de validité de cette DUP étant expiré une nouvelle DUP est sollicité pour la tranche Sud de la ZAC.



Plan de composition tranche sud

II- Objet de l'opération et raisons du choix du projet

A- Objectif de la commune

L'opération d'aménagement du secteur du « Mané-Mourin Lavarion » s'inscrit donc dans une politique de maîtrise et d'équilibre de l'urbanisation sur la commune du Bono. En outre, il

n'existe pas d'autre terrain disponible sur la commune permettant de réaliser la même opération.

Le site est localisé à l'Est de l'agglomération du Bono, de part et d'autre de la RD 101. Anciennement le POS et le PLU approuvé en 2019, prévoit l'urbanisation à court terme de ce secteur. Par ailleurs, une OAP a été créée pour la tranche Sud.

La commune entend maîtriser l'aménagement de ce secteur car il est essentiel de réfléchir aux impacts de l'accroissement de population qui en découlera dans les 10 ans qui viennent.

Elle entend par ailleurs inscrire cette opération dans une politique de maîtrise foncière et de mixité sociale.

Elle entend également maîtriser le rythme d'urbanisation pour rester dans un rythme de développement compatible avec la capacité des équipements communaux.

Il s'agit enfin de mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité, tant sur le plan architectural paysager ou environnemental intégrant des critères de développement durable et de maîtriser à une échelle adaptée les contraintes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

B- Raison motivant le choix du site

Le site de Mané-Mourin Lavarion est l'un des seuls sites d'urbanisation future d'importance sur la commune du Bono et aucun autre site équivalent n'est prévu au PLU. Aussi, seul ce site permet de réaliser l'opération de ZAC et aucune autre localisation n'a pu être envisagée.

Le secteur étudié pour l'implantation de la ZAC se situe à l'Est du bourg du Bono, sur des terrains classés dans le PLU en secteur 1AUa.

Le secteur est situé de part et d'autre de la RD 101 qui constitue actuellement une coupure géographique forte, à tel point que le périmètre intentionnel de la ZAC est constitué de deux

sites : l'un au Nord, au relief peu énergique, l'autre au Sud, aux pentes plus marquées vers le Sud.

Les sites étudiés ont la particularité très forte de s'inscrire dans l'extension et le renforcement du bourg ancien, dense, et de s'y accrocher tout en se connectant aux zones plus récentes d'urbanisation.

Une urbanisation linéaire s'est développée en ordre discontinu le long de la route départementale 101 (Auray-Vannes). Des zones pavillonnaires ont été créées ainsi qu'une zone artisanale qui marque aujourd'hui l'entrée de l'agglomération. Un pôle de développement satellite s'est ainsi formé.

On constate aujourd'hui que le noyau central de développement autour du port s'est prolongé le long des voies d'accès engendrant une banalisation des espaces qui gêne la lecture d'une centralité. En effet, le développement pavillonnaire le long des voies ou regroupé en lotissements ne favorise pas l'émergence d'un véritable pôle central. On sait combien ce mode d'organisation urbaine est fort consommateur d'espace, ce qui est d'autant plus contradictoire dans une commune de faible superficie. Ces lotissements sont aussi souvent conçus en oubliant totalement les liens qui doivent exister entre les quartiers, pour assurer un fonctionnement urbain correct au sein de la ville.

Ainsi, les atouts majeurs du site restent à la fois la lisibilité des terrains par rapport à l'axe majeur que constitue la RD 101 (accessibilité immédiate), l'orientation favorable du coteau en partie Sud, ainsi que le maillage bocager remarquable entourant le site.

L'objectif de la commune du Bono est d'offrir des conditions d'acquisition de terrains ou des logements sociaux accessibles au plus grand nombre et ainsi d'organiser la mixité sociale et générationnelle, la mixité des formes et des fonctions, un équilibre et une diversité d'habitat.

La ZAC de Mané Mourin Lavarion proposera dans sa tranche Sud également des secteurs d'habitat suffisants face à la pression observée sur le territoire et permettra une maîtrise foncière et une offre optimale afin de garder un prix du foncier bien en dessous du prix du marché pour accueillir les primo-accédants.

Le choix du site et du projet a donc été orienté par des facteurs naturels et urbains :

- Concernant les facteurs urbains, la commune du Bono a souhaité réaliser un projet connecté au bourg existant. Le projet de ZAC se situe à proximité immédiate du centre. La vocation d'urbanisation de ces secteurs est traduite dans le PLU (en grande partie). Enfin, des projets privés et ponctuels d'urbanisation se réalisent déjà dans ce secteur. Le choix de ce site s'est donc inscrit dans un processus d'urbanisation déjà engagé, l'objectif de la ZAC étant de maîtriser la composition et le rythme d'urbanisation de ce secteur.

- Concernant les facteurs naturels, les contraintes naturelles et réglementaires (loi littoral en particulier) existantes sur les autres secteurs de la commune ne permettent pas d'envisager des projets d'urbanisation. Les contraintes écologiques pesant sur le projet de ZAC sont faibles (malgré l'appartenance au site inscrit du golfe du Morbihan). En outre, ce secteur, essentiellement agricole, est enclavé entre le bourg du Bono à l'Ouest et le quartier de Lanvarion et la zone d'activités de Kerian à l'Est.

III. Définition du projet

Le projet porté par la commune du Bono concerne l'aménagement en tranche sud d'environ 45 terrains à bâtir, 22 logements pour du logement locatif social en collectif et environ 18 lots pour du locatif social en PSLA en individuels groupés ainsi qu'une résidence services de 85 logements.

Le périmètre de l'opération est d'environ 59 141 m² dont 31 389 m² cessibles.

Le projet concerne les parcelles cadastrées section AR 206-207-9-10-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-124 et 130.

Le périmètre de la ZAC « Tranche Sud » est bordée au nord par la rue Edouard Herriot (RD 101 avec $\approx 7\,000$ véh/j en moyenne annuelle), à l'est par la rue des Goélands, à l'ouest par les constructions implantées rue Joseph Guingo et au sud par le chemin des Chouans.

De part sa position, le site de représente un potentiel important pour répondre aux besoins de logements sur la commune du Bono.

Il constitue des enjeux urbains et paysagers. L'intervention sur la RD 101, aujourd'hui coupure Nord/Sud, est une opportunité pour la requalification de l'entrée Est du centre bourg et pour la connexion entre les quartiers.

L'urbanisation du secteur de la ZAC est l'occasion de concevoir une « suture » entre le tissu urbain existant, une extension du centre et une véritable entrée de ville.

Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

> 2 secteurs aménageables :

- secteur 1 : 4,7 ha
- secteur 2 : 1,8 ha
- Total partie Sud : 6,5 ha

> Programme des constructions : 163 logements

> Accès limités pour les voitures :

- accès principal par la rue Edouard Herriot
- accès secondaire possible par la rue des Goélands

> Priorité donnée aux modes actifs :

- coulée verte, support de déplacements doux, aménagée dans un axe Nord-Sud depuis la rue Edouard Herriot vers le chemin des Chouans
- Liaisons douces complémentaires depuis la coulée verte

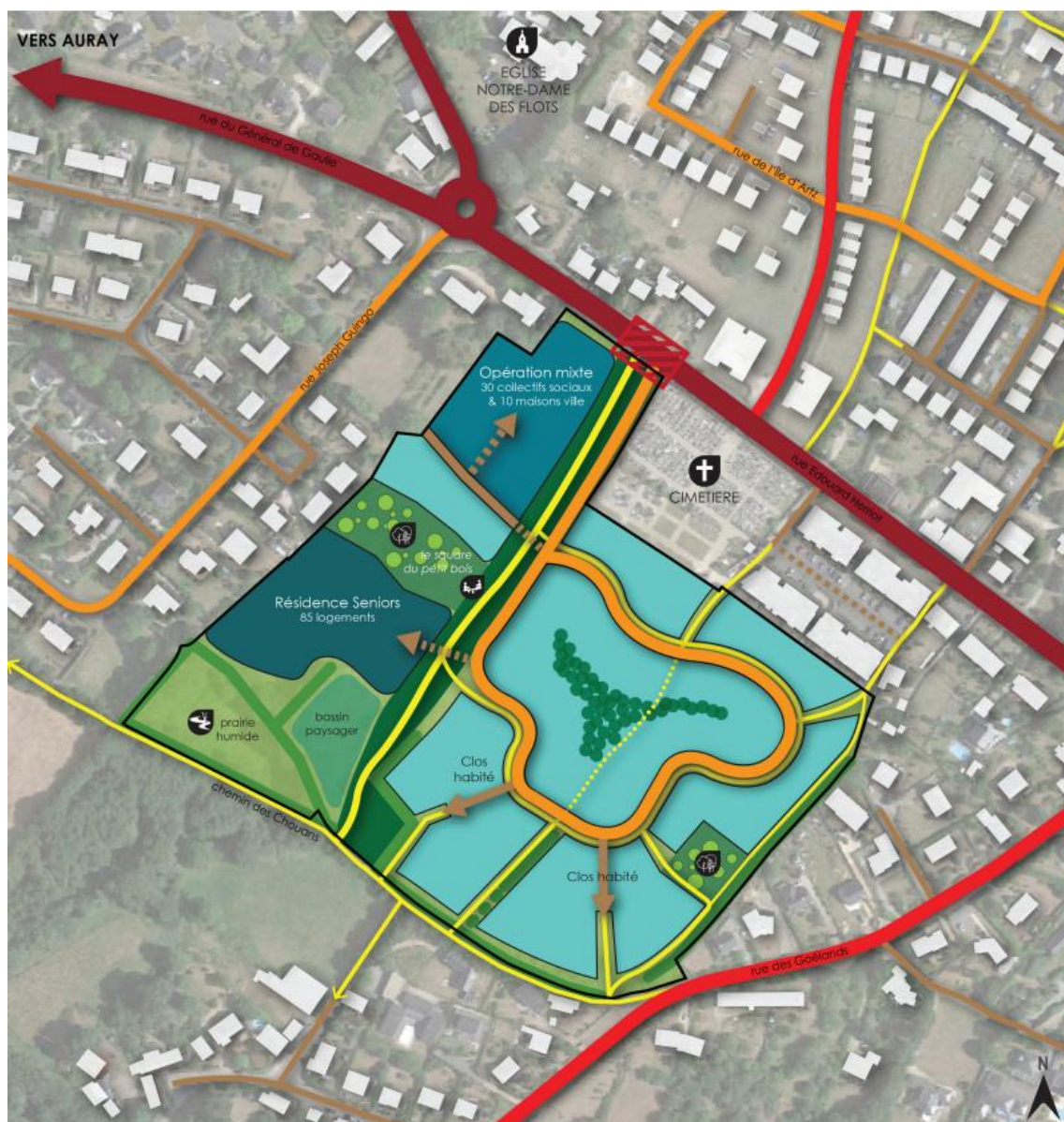
> Patrimoine paysager conservé et valorisé (EBC / haie bocagère)

> Bassin de rétention paysager (gestion des eaux pluviales)

> Favoriser le développement de la biodiversité

La prise en compte de l'ensemble de ses contraintes d'aménagement ainsi que des potentialités paysagères du site a permis de proposer des enjeux définis lors des études, deux scénarios d'organisation du site ont été proposés par l'Agence ENET-DOLOWY en avril 2021.

A- Les scénarios proposés



Scénario 1 :

	Périmètre de la tranche Sud		Résidence Seniors (85 logements)
	Traitement de carrefour RD101 / accès Sud (plateau surélevé)		Logements collectifs (30) & maisons de ville (10)
	Voies structurantes [rue Charles de Gaulle, rue Edouard Herriot]		Maisons individuelles (lots libres)
	Voies principales interquartiers		Coulée verte, support de liaison douce traversante
	Voies de desserte du quartier		Haies bocagères préservées
	Venelles de desserte		Espace boisé classé
	Liaisons douces		Bassin paysager (gestion des eaux pluviales)
			Arbres à planter

Ce scénario s'appuie sur les principes suivants :

> Desserte viaire :

- 1 accès entrée sortie depuis la rue Edouard Herriot
- 1 boucle de desserte interne
- venelles desservant la résidence seniors, l'opération mixte (collectifs et maisons de ville) et les « clos habités »
- îlot « à côté, de part et d'autre de la « rue verte »
- « clos habités en périphérie sud proposant une autre implantation bâtie

> Modes actifs :

- coulée verte associée à la voie d'accès principal
- liaison douce accompagnant la boucle de desserte interne
- cheminements doux rayonnant vers la périphérie

> Programme de constructions :

- 180 logements (27,7 logement/ha)
- résidence seniors (85 logements sur un terrain de 5 300 m² environ)
- opération mixte (30 collectifs sociaux d'une surface de plancher de 1 800 m², 10 maisons de ville et terrain d'environ 4 700 m²)
- 55 lots libres (14 lots de 400 m² moyen et 41 lots de 510 m² moyen soit 26 500 m² cessibles)

Scénario 2 :



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | Périmètre de la tranche Sud |  | Logements collectifs (social 30 / accession 60) |
|  | Traitement de carrefour RD101 / accès Sud (plateau surélevé) |  | Maisons individuelles (lots libres) |
|  | Voies structurantes (rue Charles de Gaulle, rue Edouard Herriot) |  | Coulée verte, support de liaison douce traversante |
|  | Voies principales Interquartiers |  | Haies bocagères préservées |
|  | Voies de desserte du quartier |  | Espace boisé classé |
|  | Venelles de desserte |  | Bassin paysager (gestion des eaux pluviales) |
|  | Liaisons douces |  | Arbres à planter |

Ce scénario s'appuie sur les principes suivants :

> Desserte viaire :

- 1 accès entrée sortie depuis la rue Edouard Herriot
- 1 accès secondaire possible par la rue des Goélands
- 1 longue boucle desservant les « îles habitées »

> Modes actifs :

- coulée verte dissociée de la voie principale
- réseau de liaisons douces à l'écart de la voiture convergeant en un lieu de convivialité et connecté à la coulée verte et aux cheminements existants

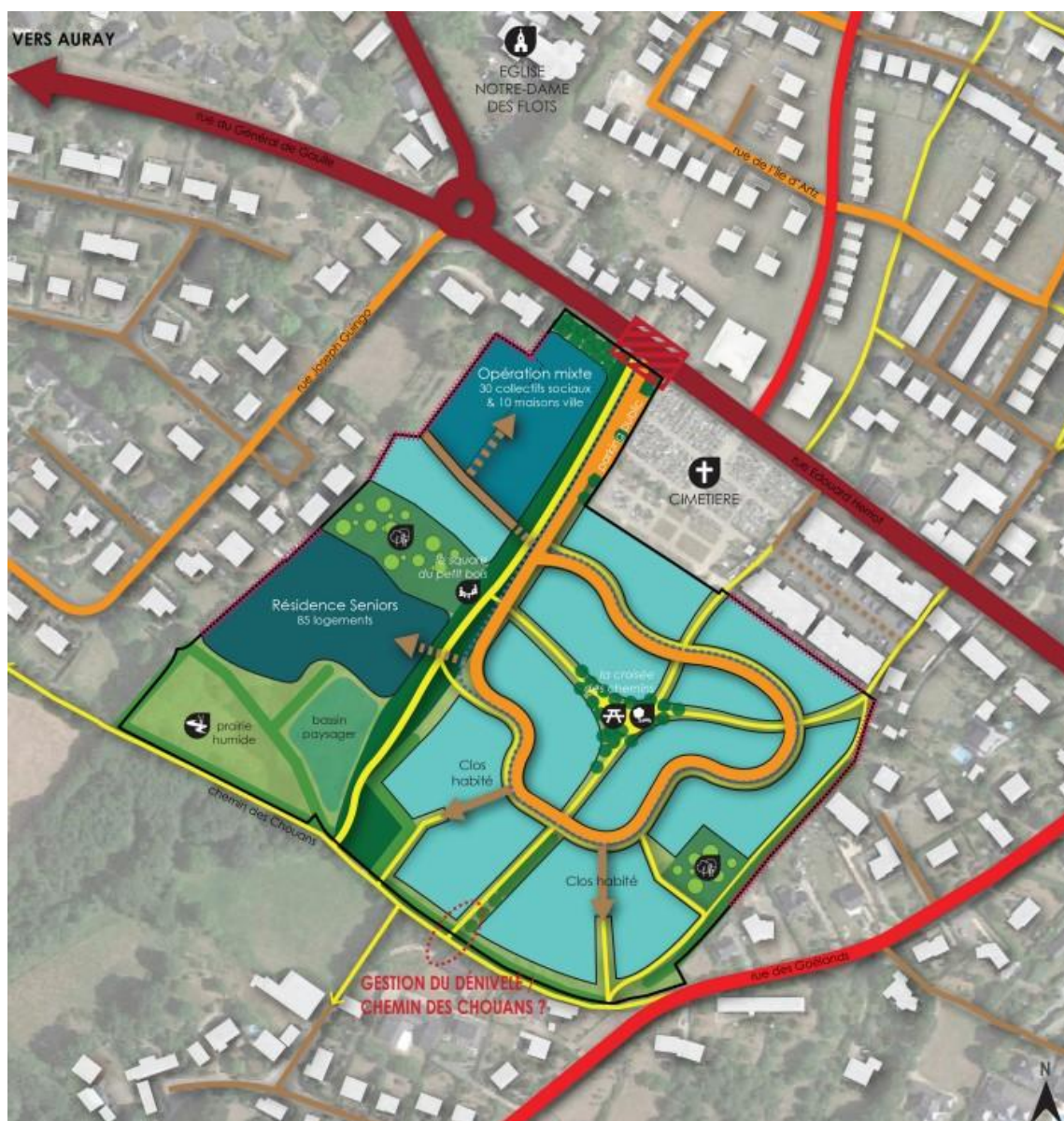
> Programme de constructions :

163 logements (25 logement/ha)

- Collectif accession (60 logements soit 3 plots de 20 logements / 3 600 m² de surface de planché sur un terrain de 5 300 m² environ)
- Collectif social (30 logements soit 1 800 m² de surface de planché sur un terrain de 2 100 m²)
- 73 lots libres (18 lots de 250 m² moyen et 55 lots de 400 m² moyen soit 26 500 m² cessible)

B- Le scénario retenu

Le choix s'est porté sur une synthèse entre les deux scénarios il a été validé en COPIL en juin 2021 :



- | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Périmètre de la tranche Sud | Maisons individuelles (lots libres) |
| Traitement de carrefour RD101 / accès Sud (plateau surélevé) | Coulée verte, support de liaison douce traversante |
| Voies structurantes (rue Charles de Gaulle, rue Edouard Heniot) | Haies bocagères préservées |
| Voies principales interquartiers | Espace boisé classé |
| Voies de desserte du quartier | Bassin paysager (gestion des eaux pluviales) |
| Venelles de desserte | Arbres à planter |
| Liasons douces | Gestion aérienne des eaux pluviales (noues) |
| Résidence Seniors (85 logements) | Gestion des fonds de parcelles à réaliser |
| Logements collectifs (30) & maisons de ville (10) | |

Ce scénario s'appuie sur les principes suivants :

> Desserte viaire :

- 1 accès entrée sortie depuis la rue Edouard Herriot
- 1 boucle de desserte interne
- venelles desservant la résidence seniors, l'opération mixte (collectifs et maisons de ville) et les « clos habités »
- îlot « à côté, de part et d'autre de la « rue verte »
- « clos habités en périphérie sud proposant une autre implantation bâtie

> Modes actifs :

- coulée verte associée à la voie d'accès principal
- liaison douce accompagnant la boucle de desserte interne (rue verte)
- cheminements doux rayonnant vers la périphérie, et pour certains depuis l'espace de convivialité au centre

> Programme de constructions :

170 logements (25 logements/ha)

- résidence seniors (85 logements sur un terrain de 5 300 m² environ)
- opération mixte de 22 collectifs sociaux et 18 maisons groupées
- 45 lots libres (10 lots de 400 m² moyen et 28 lots de 750 m² moyen soit 25 000 m² cessible)

L'opération d'aménagement devrait permettre la construction 163 logements destinés à des résidences principales.

13 % seront des logements sociaux locatifs et 25 % seront des logements aidés.

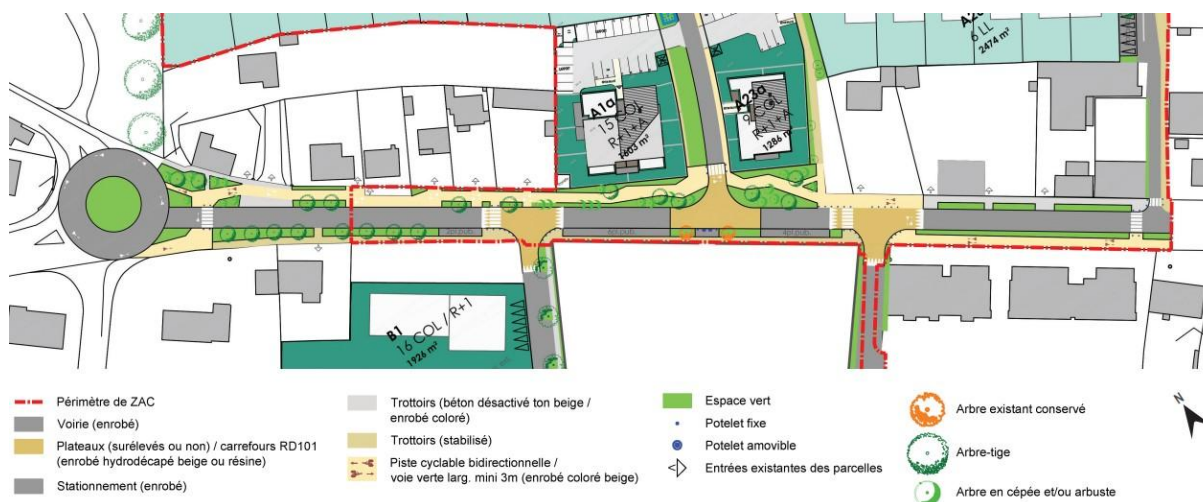
Les terrains à bâtir libres de constructeurs seront réservés en priorité aux familles et aux jeunes ménages.

Une commission municipale sera chargée d'attribuer les terrains selon des critères sociaux ou familiaux définis par la municipalité.

Les opérations d'ensemble (individuels groupés ou bâtiments intermédiaires) seront réalisées par des constructeurs publics et/ou privés retenus par la commune après consultation.

Les critères sociaux et/ou de développement durable seront déterminants dans le choix de ces opérateurs.

Par ailleurs, il y aura un traitement particulier pour sécuriser la rue Edouard Herriot (RD 101) et le giratoire :



> **Voie verte envisagée** : usage mixte piétons-cycles.

> **Largeur prévue de la voie verte** : 3m minimum à 3,30m.

> **Franchissement du giratoire par les cycles en voie unidirectionnelle sur le pourtour de l'anneau** (extérieur) depuis et vers toutes les branches.

> **Intersection qui franchit la piste cyclable** : recul de 7 mètres pour que les véhicules motorisés puissent s'arrêter et laisser passer les cyclistes.

> **Entrées riveraines** : surélévation de la piste ou proposition d'un marquage au sol devant chaque entrée

IV. Condition d'insertion du projet dans l'environnement

A- Diagnostic du site

Le site de Mané Mourin Lavarion est le seul site d'urbanisation future d'importance sur la commune du Bono et aucun autre site équivalent n'est prévu au PLU. Aussi, seul ce site permet de réaliser l'opération de ZAC et aucune autre localisation n'a pu être envisagée.

Le secteur étudié concernant la tranche sud de la ZAC se situe à l'Est du bourg du Bono, sur des terrains classés en secteur 1AUa d'après le PLU du Bono, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2011, révisé en mai 2016 et une nouvelle fois approuvé en novembre 2019. Ce zonage est compatible avec l'implantation d'habitat et d'équipements et activités compatibles.

Il est situé de part et d'autre de la RD 101 qui constitue actuellement une coupure géographique forte, à tel point que le périmètre de la ZAC est constitué de deux sites : l'un au Nord, dont l'opération est réalisée, l'autre au Sud, aux pentes plus marquées vers le Sud. Les sites étudiés ont la particularité très forte de s'inscrire dans l'extension et le renforcement du bourg ancien, dense, et de s'y accrocher tout en se connectant aux zones plus récentes d'urbanisation.

Ainsi, les atouts majeurs du site restent à la fois la lisibilité des terrains par rapport à l'axe majeur que constitue la RD 101 (accessibilité immédiate), l'orientation favorable du coteau en partie Sud, ainsi que le maillage bocager remarquable entourant le site. Le choix du site a donc été orienté par des facteurs naturels et urbains :

➤ Concernant les facteurs urbains, la commune du Bono a souhaité réaliser un projet connecté au bourg existant. La ZAC se situe à proximité immédiate du centre. La vocation d'urbanisation de ces secteurs est traduite dans le PLU et l'OAP. Enfin, des projets privés et ponctuels d'urbanisation se réalisent déjà dans ce secteur. Le choix de ce site s'est donc inscrit dans un processus d'urbanisation déjà engagé, l'objectif de la ZAC étant de maîtriser la composition et le rythme d'urbanisation de ce secteur.

➤ Concernant les facteurs naturels, les contraintes naturelles et réglementaires (loi littorale en particulier) existantes sur les autres secteurs de la commune ne permettent pas d'envisager des projets d'urbanisation. Les contraintes écologiques pesant sur le projet de ZAC sont considérées comme « moyennes ». En outre, ce secteur, en grande partie agricole, est en partie enclavé entre le bourg du Bono à l'Ouest et le quartier de Lavarion et la zone d'activité de Kerian à l'Est.

B- Insertion du projet et prise en compte de l'environnement

A partir de l'ensemble des enjeux définis précédemment, deux scénarios d'organisation du site ont été proposés par l'Agence IDup en avril 2022 puis en mars 2024 (cf. plan de composition ci-après).

Le scénario 1 présentait :

- une desserte en boucle,
- un collectif et des logements sociaux en entrée nord, une résidence sénior à l'ouest, des lots libres sur la moitié Est du site ;
- une trame verte discontinue,
- un bassin qui s'appuie sur des écosystèmes (fourrés) déjà en place.

La conception du scénario 2 porte sur des choix plus respectueux des différents biotopes en place :

- une desserte en boucle,
- une mixité et une répartition des types de logements identiques au scénario 1 ;
- une trame verte qui conforte l'existant : les bosquets existants sont reconnectés entre eux, et la connexion sud avec les habitats naturels environnants sont préservés.
- un bassin de surface réduit (439 m²-258 m³) déplacé en point bas sur une zone prairiale.



Scénario 2

C- Impacts du projet

- Milieux physiques

Le projet ayant pour vocation l'accueil de résidents, sera émetteur de gaz à effet de serre en phase d'exploitation tout comme en phase chantier. **Cela aura donc un impact négatif « moyen » à long terme sur le climat.**

Les faibles mouvements de terre ne seront pas de nature à déstabiliser les sols. La qualité des remblais sera contrôlée. Le risque de pollution n'étant pas négligeable, **l'impact brut du projet sur le relief et la géologie est « faible à moyen ».**

L'impact résiduel sur les eaux de surfaces et souterraines est considéré comme « fort » en phase travaux, du fait du risque de pollution accidentelle et de relargage de matières en suspension. En phase d'exploitation l'impact du projet est considéré également comme « fort » sur l'aspect quantitatif et qualitatif des eaux et sur l'écoulement des eaux pluviales en raison notamment de l'imperméabilisation de surfaces.

- Zones protégées

Le projet d'aménagement de la Tranche Sud de la ZAC n'interfère avec aucun périmètre Natura 2000, évitant toute incidence directe sur les espèces, les habitats et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

Le site Natura 2000 le plus proche de l'emprise du futur du parc de lotissement, est le site « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » constituant une Zone Spéciale de Conservation référencée FR5300029 situé à 100 m au Sud du site d'étude.

Avec la présence d'un lien hydraulique (via le ruisseau du Mané) entre la zone de projet et la ZSC, il existe une probabilité d'incidences indirectes sur les habitats, la flore ou la faune peu mobile des sites inscrits les plus proches par d'éventuelles pollutions ou dégradations risquant de migrer vers les dits sites.

Des mesures d'évitement et de réduction permettront de limiter au maximum ces incidences indirectes sur les espèces :

- phasage des travaux en fonction du cycle biologique des espèces,
- Préservation des haies et murets de pierres sèches existants,
- Plantation de haies,
- Restauration de l'habitat prairial exploité après les travaux.

Après application des mesures ERCAS, l'incidence résiduelle sur les espèces, les habitats et les habitats d'espèces d'intérêt ayant justifiés la désignation de la zone Natura 2000 « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » est considérée comme « très faible » en phase chantier et après projet. Il en est de même pour les zones d'intérêt écologique et le zonage réglementaire, qui sont absent des alentours du projet.

On considèrera cependant un impact résiduel « faible à moyen » sur la continuité écologique

- Milieu naturel, paysage ou patrimoine

Les impacts du projet pourront être directs ou indirects sur les espèces faunistiques patrimoniales identifiées sur le site.

Le projet prévoit la conservation des zones à forts enjeux par la préservation de la Zone Humide, du périmètre bocager et arboré, du muret en pierre (au Nord) ainsi que des Espaces Boisés Classés et par la mise en œuvre de plantation d'arbres sur les espaces publics au niveau du parking et en bordure de voirie et dans certains lots libres, dans le but de garantir un environnement de qualité et une bonne intégration paysagère. Ces

dispositions permettront de compenser la perturbation des habitats favorables aux espèces faunistiques patrimoniales de plus grand intérêt.

Par ailleurs, **le début des travaux s'effectuera hors période de reproduction (mars à août) et les travaux d'entretien de la végétation des espaces publics se feront par fauche tardive, sans utilisation de produits phytosanitaires**, permettant aux espèces de terminer leur cycle de reproduction.

En outre, les nouveaux arbres ainsi que les éléments conservés (bocage, arbres, boisements, muret), présentant des intérêts écologiques pour la faune, pourront constituer des lieux de refuge, de reproduction et de nourrissage à une grande majorité des oiseaux nicheurs, aux reptiles, à certains insectes et petits mammifères. Ils viendront renforcer les continuités écologiques locales et seront utiles pour le déplacement de la chiro faune dans ses activités de chasse.

Une grande attention durant les travaux sera donnée à **la propreté du site, à la protection adaptée et ostentatoire des zones écologiques préservées et d'autres mesures** permettant d'éviter la création de piège à petite faune et de conditions d'attrait pour les amphibiens. **Des passages à faunes** seront également mis en place. Un écologue sera choisi afin de vérifier la bonne application de ces mesures, voire les ajuster, pendant toute la durée des travaux.

Ainsi, les impacts globaux résiduels sur la faune sont « faibles à moyen » en phases de travaux et d'exploitation.

Pour rappel, aucun habitat humide n'est impacté, de même qu'aucune zone d'intérêt significatif ou fort, ni aucun élément boisé ou d'intérêt communautaire. L'implantation conduira à une modification des habitats sur l'ensemble de la parcelle. **Les impacts résiduels sur la zone humide et la flore sont considérés respectivement comme « faibles » et « très faibles » tandis que les pertes d'habitats écologiques induites par l'impérialisation laissent un impact résiduel « faible à moyen » sur les habitats.**

Il existe un léger effet de covisibilité entre la zone de projet et le voisinage déjà présent, mais les mesures prévoyant l'évitement des secteurs à enjeux écologiques et la création d'écrans verts, par l'intermédiaire de nouvelles haies de types bocagères, diminuent drastiquement ces visibilités. **L'impact résiduel paysager du projet est donc considéré comme « très faible ».**

- Milieu humain, social, économique et santé

Les causes potentielles d'altération sanitaire seront la pollution des eaux, la pollution sonore et la pollution atmosphérique.

Les risques de pollution identifiés sont les risques en phase chantier (présence d'engins, fuites) et la pollution accidentelle (y compris le risque causé par les eaux d'extinction d'incendie). Les précautions prises en phase chantier permettent d'atteindre **un impact résiduel « faible » concernant les risques de pollution du sol, de la ressource souterraine et de la qualité de l'air.**

Les engins de chantier utilisés lors de la phase de travaux et les véhicules des usages circulant dans la zone de lotissement en phase opérationnelle constitueront une source de bruit. Les nuisances sonores resteront néanmoins faibles au vu du caractère résidentiel du projet générant un trafic limité. La nuisance la plus significative provient de la RD101. **L'impact brut généré par les travaux sera considéré comme « moyen ».**

Les rejets gazeux des véhicules (chantier, exploitation) seront de même nature que les rejets engendrés par le trafic automobile sur les routes du secteur (particules, CO, CO₂, NOX, etc.). Ces rejets resteront modestes car les travaux ne dureront que quelques mois pour chaque phase.

D- Mesures compensatoires

Le tableau de synthèse est présenté ici. On précisera que « ZP » signifie zone de projet.

Se référer au tableau 1 du résumé non technique de l'étude d'impact en page 12 et 13

Tableau 1 : Synthèse des impacts et mesures du projet

THEME	ENJEUX	PHASE	DESCRIPTIONS DES IMPACTS	Direct	Indirect	Temporaire	Permanent	IMPACT BRUT	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET MODALITE DE SUIVI	IMPACTS RESIDUELS	COUTS ASSOCIES
MILIEU PHYSIQUE											
Climat	TRES FAIBLE	Chantier et exploitation	Emission de gaz à effet de serre par les engins de chantier Emission de gaz à effet de serre par les bâtiments, les transports et les activités industrielles		X	X	X	FAIBLE A MOYEN	R16 : Utiliser des véhicules conformes aux exigences de rejets (air/bruit) R15 : Implantation bioclimatique et normes énergétiques	FAIBLE	Intégrés au projet
Topographie et géologie	TRES FAIBLE	Chantier	Risque de tassement par le passage des véhicules Aucune déstabilisation des sols à prévoir Risque de pollution accidentelle des sols	X		X		FAIBLE A MOYEN	E3 : Organisation du chantier et bonnes pratiques environnementales R2 : Précautions contre les pollutions accidentelles R3 : Création de fossés temporaires R12 : Gestion des déchets R13 : collecte et gestion des eaux usées <i>Charte de chantier propre et à faibles nuisances</i>	FAIBLE	Intégrés au projet
		Exploitation	Aucune contrainte identifiée en zone inondable Aucune déstabilisation des sols à prévoir					TRES FAIBLE		TRES FAIBLE	
Eaux de surface et souterraines	FAIBLE	Chantier	Absence de rabattement de nappe Risque de pollution et d'introduction de matières en suspension dans les eaux superficielles	X		X		MOYEN A FORT	E3 : organisation du chantier et bonnes pratiques environnementales R2 : Précautions contre les pollutions accidentelles R3 : Création de fossés temporaires R12 : Gestion des déchets R13 : collecte et gestion des eaux usées <i>Charte de chantier propre et à faibles nuisances</i>	FAIBLE	Intégrés au projet
		Exploitation	Augmentation des surfaces imperméables Diminution du régime hydraulique, de l'infiltration, de l'alimentation des nappes phréatiques Incidence possible sur la qualité et la quantité de la ressource en eau souterraine Perturbations des circulations hydrauliques en surface	X			X	MOYEN A FORT	C1 : dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales	FAIBLE	
Risques naturels	FAIBLE A MOYEN	Chantier et exploitation	Risque radon qualifié de moyen à élevé et un aléa sismique de niveau 2	X			X	FAIBLE	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude	TRES FAIBLE	-
MILIEU NATUREL											
Zonages d'intérêt écologique	TRES FAIBLE	Chantier et exploitation	Absence d'interférence directe et indirecte avec les ZNIEFF aux alentours		X	X	X	TRES FAIBLE	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude	TRES FAIBLE	-
Zonages réglementaires	FAIBLE	Chantier et exploitation	Possible interférence indirecte avec un zonage réglementaire ou des espèces des sites Natura 2000 (le plus proche situé à 100 m au Sud du site d'étude)		X	X	X	FAIBLE	E3 : organisation du chantier et bonnes pratiques environnementales R2 : Précautions contre les pollutions accidentelles	TRES FAIBLE	-
Continuités écologiques	MOYEN	Chantier et exploitation	Imperméabilisation de milieux pouvant potentiellement servir aux déplacements d'espèces terrestres	X	X		X	MOYEN	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude R7 : Plantations avec des essences locales R8 : Prévoir des passages à petite faune au niveau des clôtures R9 : Préservation de la trame noire	FAIBLE A MOYEN	Intégrés au projet R7 – 2000 €
Habitats	FAIBLE	Chantier et exploitation	Imperméabilisation entraînant une perte d'habitats écologiques (principalement agricole) Aucun habitat d'intérêt communautaire	X			X	MOYEN	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude R6 : Mise en défens des zones écologiquement sensibles sur ou à proximité directe de l'emprise travaux R7 : Plantations avec des essences locales R10 : Mettre en œuvre une gestion écologique des espaces verts	FAIBLE A MOYEN	Intégrés au projet R7 – 2000 €
Flore patrimoniale	FAIBLE A MOYEN	Chantier et exploitation	Présence du fragon dans les boisements	X			X	FAIBLE	E4 : Evitement d'espèces patrimoniales et de leurs habitats	TRES FAIBLE	-
Faune patrimoniale	Mammifère terrestre : Hérisson d'Europe	Chantier	Dérangement sonore Destruction potentielle d'individus Réduction et modification des zones d'alimentation, de repos, voire de reproduction	X		X	X	FAIBLE A MOYEN	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude E4 : Evitement d'espèces patrimoniales et de leurs habitats R6 : Mise en défens des zones écologiquement sensibles sur ou à proximité directe de l'emprise travaux R7 : Plantations avec des essences locales	FAIBLE A MOYEN	Intégrés au projet R7 – 2000 € S1 – 9000 €
		Exploitation	Réduction de son habitat	X			X				
	Avifaune : Rougequeue à front blanc, Roitelet triple bandeau,	Chantier	Dérangement sonore par les engins et les installations de chantier Destruction d'une aire d'alimentation	X		X	X	FAIBLE A MOYEN	R8 : Prévoir des passages à petite faune au niveau des clôtures R9 : Préservation de la trame noire		
		Exploitation	Occupation des sols	X			X		R17 : Travail diurne et jours ouvrables		

THEME		ENJEUX	PHASE	DESCRIPTIONS DES IMPACTS	Direct	Indirect	Temporaire	Permanent	IMPACT BRUT	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION ET MODALITE DE SUIVI	IMPACTS RESIDUELS	COUTS ASSOCIES
	Tourterelle des bois, Chardonneret élégant, Tarier pâtre, Fauvette des jardins, Faucon crécerelle, Bouvreuil pivoine			Destruction de territoires de chasse/aire d'alimentation pour le faucon crécerelle Destruction d'une aire de vie et de nidification pour le Târier pâtre						S1 : Suivi écologique de la ZAC par un écologue		
	Reptile : Lézard des murailles	MOYEN	Chantier	Dérangement sonore par les engins de chantier Destruction potentielle d'individus Destruction/détérioration de l'habitat	X		X		FAIBLE A MOYEN			
	Chiroptères : Barbastelle d'Europe, Murin de Natterer, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée	MOYEN A FORT	Exploitation	Destruction d'une aire de vie	X			X	FAIBLE			
			Chantier	Dérangement sonore par les engins et installations de chantier	X		X					
	Invertébré : Escargot de Quimper	MOYEN	Chantier et exploitation	Peu d'impacts attendus sur cette espèce du fait de la conservation de la Zone Humide et de la végétation alentours.		X	X	X	TRES FAIBLE			
	Amphibien : Triton palmé Crapaud épineux Salamandre tachetée	FAIBLE A MOYEN	Chantier et exploitation	Salamandre tacheté observée en limite de projet					FAIBLE			
Zones humides		FORT	Chantier et exploitation	Risque de dégradation par pollution (via ruissellement)		X	X		FAIBLE	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude R7 : Plantations avec des essences locales R10 : Mettre en œuvre une gestion écologique des espaces verts C1 : dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales S1 : Suivi écologique de la ZAC par un écologue	FAIBLE	Intégrés au projet R7 – 2000 € S1 – 9000 €
PAYSAGE ET PATRIMOINE												
Paysage		FAIBLE A MOYEN	Chantier et exploitation	Renforcement des boisements et haies en périphérie limitant les covisibilités	X			X	FAIBLE	E1 : Evitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude R7 : Plantations avec des essences locales R11 : Création d'écrans de verts	TRES FAIBLE	Intégrés au projet R7 – 2000 €
Sites remarquables et protégés		MOYEN	Chantier et exploitation	Aucune interférence avec un site inscrit ou classé	Aucun			NUL				
Monuments et patrimoine historique		FAIBLE	Chantier et exploitation	Archéologie préventive déjà réalisée	Aucun			NUL				
MILIEU SOCIO-ECONOMIQUE												
Activités économiques		MOYEN	Chantier et exploitation	Création d'emplois Réponse à une demande croissante des entreprises	X		X	X	POSITIF	-	POSITIF	-
Activité agricole		FAIBLE	Exploitation	Artificialisation des sols	X			X	MOYEN	-	MOYEN	-
Equipements		TRES FAIBLE	Exploitation	Proximité du bourg et des premiers services	Aucun			NUL		-	NUL	-

E- Un projet dans la démarche du développement durable

Le projet vise la protection de l'environnement naturel et la préservation des éléments identitaires du site.

L'urbanisation se fait dans le respect du site, en tenant compte de tous des éléments identitaires :

- l'environnement urbain immédiat (habitat individuel « pavillonnaire », église, ...),
- le relief et l'orientation- ordonnant le système de l'écoulement des eaux et décomposant les sites en plusieurs lieux (coteaux Sud),
- les vues,
- les éléments naturels de qualité (haies bocagères, arbres isolés, boisement, prairies humides...)

Ils serviront donc "d'ossature" au projet urbain. D'autres préoccupations sont prises en compte dès la conception de ce projet

Il s'agit de participer, localement, à ce pari de l'aménagement durable.

V. Avantages attendus par la réalisation du projet

Au travers d'une analyse complète de l'état initial du site d'implantation projeté et par le biais de mesures d'évitement et de réduction adaptées, l'ensemble des impacts du projet de ZAC est maîtrisé.

Celui-ci répondra ainsi aux besoins des futurs habitants, en les accueillant dans un cadre de vie attrayant et fonctionnel.

Le projet respecte l'ensemble des réglementations en vigueur à quel qu'échelle que ce soit.