

## **7 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

### **7.1 Conclusions motivées**

La mise en compatibilité du PLU de Bains sur Oust est une conséquence du caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement du Parc d'activités de la Porte de Rennes Tournebride qui a donné lieu à une enquête publique du 10 mars au 12 avril pour déclaration d'utilité publique.

Le projet est porté par Redon Agglomération au titre de ses compétences en développement économique.

L'examen conjoint par les personnes publiques associées et par le Préfet ont été analysés dans le cadre du rapport aux chapitres 1 à 4. Les observations qui ont été enregistrées au titre de cette enquête publique conjointe n'ont pas révélé de questions spécifiques ayant trait à cette mise en compatibilité hormis l'assurance du respect de la destination dévolue à ces terrains pour lesquels une expropriation est rendue possible dans le cadre de la DUP.

#### **7.1.1 Rappel des caractéristiques générales du projet**

L'emprise du projet porte sur 100758 m<sup>2</sup>. Un schéma directeur a permis de définir les infrastructures à réaliser ainsi que les orientations urbaines et économiques de ce futur parc d'activités qui s'inscrit dans les pôles stratégiques de Redon Agglomération pour l'accueil d'activités de type industriel et artisanal. L'offre foncière peut se porter sur la réalisation de bâtiments en blanc sur des parcelles > 1000 m<sup>2</sup>. A terme le projet proposera environ 7,4 ha de terrains cessibles avec un parcellaire modulable. Le projet sera développé sous la forme d'un permis d'aménager.

#### **7.1.2 Incidence du projet sur le PLU de Bains sur Oust**

##### ***7.1.2.1 Historique du PLU***

Le P.L.U. a été approuvé le 15/12/2006 et a donné lieu à plusieurs modifications/révisions

- Révision simplifiée approuvée le 22/02/2008
- Modification et révisions simplifiées approuvées le 27/01/2012
- Modification approuvée le 28/06/2013
- Mise en révision générale le 6 décembre 2013

Dans le cadre du projet de la ZA du parc d'activités de Tournebride, les dates importantes sont :

- Création de la ZAD par arrêté préfectoral le 12/09/2011 et le 28/09/2017
- Délibération du 26/02/2016 prescrivant la mise en compatibilité du PLU pour la DUP

Parallèlement à cette démarche, la mise en révision générale du PLU a été prescrite par délibérations du 06/12/2013 et du 24/04/2015 et c'est le 12/03/2021 qu'a été arrêté le projet.

Compte tenu des délais impartis pour ces différentes démarches, c'est sur la version actuelle du PLU qu'interviennent les éléments de mise en compatibilité qui seront repris ultérieurement dans la version en cours de révision générale.

##### ***7.1.2.2 Analyse des incidences documentaires***

Dans le rapport de présentation qui n'est pas opposable, figurera la mention de mise en compatibilité liée à la DUP.

Le PADD n'est pas impacté : l'objectif n°2 de l'orientation « conforter l'activité économique » identifie le secteur de Tournebride comme enjeu de développement des zones d'activités en cohérence avec le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud.

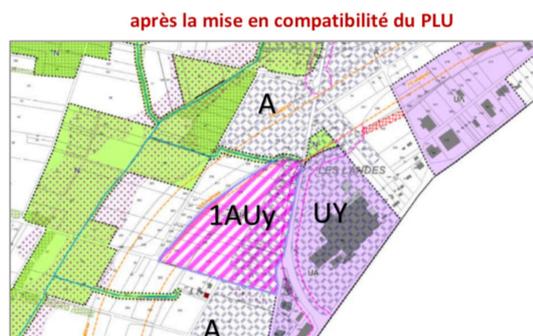
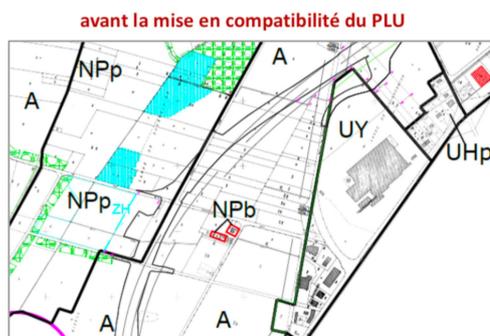
Une OAP spécifique est consacrée à l'aménagement de la zone pour permettre l'implantation d'activités économiques.

Les dispositions du règlement sont conservées. La création d'une zone 1AUy justifie un chapitre spécifique et une mise à jour tant au niveau règlement écrit que graphique.

Ni espace boisé ni emplacement réservé ne sont à signaler sur la zone concernée.

### 7.1.3 Dispositions du dossier

#### 7.1.3.1 Règlement graphique



La zone concernée est actuellement en A et évoluerait vers un classement 1AUy. La zone naturelle NPb n'est pas incluse dans cette nouvelle zone 1AUy et reste affectée à la zone A.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** L'adoption de ce classement cohérent avec la zone Uy contigüe est valide. La correction apportée dans le mémoire en réponse quant à la légende sur le plan de zonage sud 5.3 inséré dans le dossier répond à la demande de correction du commissaire enquêteur.



Dans le plan d'aménagement de la zone figure une zone humide (mare) au titre de la parcelle YD242 qui sera conservée en l'état. Le commissaire enquêteur **recommande** que soit analysée la pertinence d'une intégration de cette information dans le PLU sous l'appellation NPp par exemple.

**NPp** : Zone Naturelle "Protégée-paysage".

Cette zone correspond surtout aux vallées : zone naturelle à protéger correspondant aux abords des cours d'eau, aux zones inondables et aux secteurs non urbanisés des périmètres de protection de captage d'eau potable.

### 7.1.3.2 Règlement écrit

Au titre du paragraphe 1AUy1 apparaissent les destinations et sous-destinations autorisées :

#### Habitation

- Logement (sous réserves des dispositions définies au paragraphe 1AUy 2)

#### Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail (sous réserves des dispositions définies au paragraphe 1AUy 3)
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

#### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de sante et d'action sociale
- Autres équipements recevant du public

#### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans le paragraphe 5.2.1, le commissaire enquêteur s'est positionné pour vérifier la cohérence du règlement avec les engagements de destinations annoncés : *le projet de parc de Tournebride porte sur un étalement urbain mais pour des activités économiques souvent peu compatibles avec de l'habitat. Il ne présente pas un enjeu de fracture sociale. Il ne s'agit pas non plus d'une fracture territoriale car il correspond à l'extension d'un pôle d'activités existant.*

La rédaction telle que proposée ne répond pas à ces critères. La lecture du règlement Uy auquel cette nouvelle zone peut être assimilée est beaucoup plus claire : « la zone Uy est une zone Urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de services ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation ».

Les articles Uy1 et Uy2 sont par ailleurs très clairs quant aux interdictions et aux conditions spéciales.

Compte tenu des remarques transmises et des inquiétudes exprimées par le public quant au respect de la destination, même si la zone peut s'avérer peu propice à implantation dévoyée, le commissaire enquêteur sollicite une relecture et une réécriture plus appropriée de ce règlement et conforme aux engagements définis dans le projet d'aménagement.

Ce point constitue une **réserve**.

Le Carnet de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (établi en 2014 et mis à jour en 2020) précise dans le détail les axes d'aménagement : composition urbaine, expression architecturale, aménagements extérieurs et paysagers, recommandations environnementales. Il n'y est pas fait mention des eaux usées alors que le paragraphe 9.3.1 du règlement aborde cette question. Le document OAP n'y fait pas non plus référence.

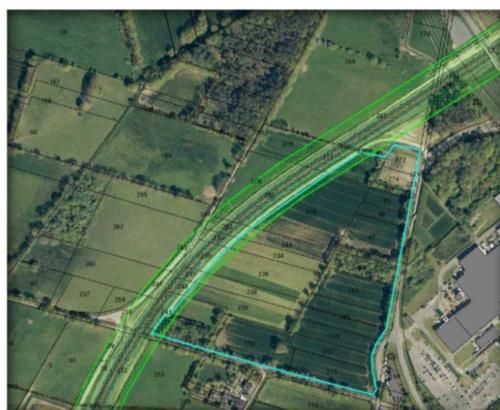
**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Compte tenu de l'impact environnemental que cette question pose, le commissaire enquêteur **recommande** d'apporter une certaine cohérence entre tous les documents administratifs proposés pour mise en compatibilité et précisions sur cet item particulier des eaux usées.

L'étude Loi Barnier (version en date du 6 septembre 2016) définit la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies.



*Projection en rose d'une marge de 100 mètres*



*Projection en vert d'une marge de 35 mètres*

Cette information est portée sur le plan 5.3 sous forme littérale et sous forme de pointillé mais n'est pas citée explicitement dans le texte. C'est également le cas pour la marge de recul par rapport à l'axe de l'ancienne RD 67.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

La surface de 7,4 ha prend en compte ces marges et le plan d'aménagement intègre les contraintes d'accessibilité. Le commissaire-enquêteur **valide** la représentation de ces contraintes sur le règlement graphique mais suggère que la rédaction du règlement y fasse référence de façon plus formelle et s'inspire plus de celle du zonage Uy.

**7.1.3.3 OAP**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation donne l'opportunité de présenter de façon qualitative les ambitions et la stratégie de la commune. Tant en OAP de secteur telle qu'elle a été proposée dans le cas présent qu'en OAP thématique (le carnet CRAUPE répond à cet objectif), ces orientations permettent d'intégrer les dispositions applicables pour l'aménagement de la zone. La DDTM dans son avis précise : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent traduire au niveau graphique et réglementaire les bonnes intentions affichées dans l'étude. »

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pour revenir sur la remarque précédente, ne figure pas sur le plan la marge de recul par rapport à l'ancienne RD 67. Le commissaire-enquêteur **attire l'attention** sur la précision des marges de recul tant au niveau graphique dans l'OAP que descriptif dans le règlement écrit comme évoqué ci-dessus.

Par ailleurs, la réponse développée par Redon Agglomération aux réserves de la DRAC dans son courrier à la préfecture du 5 avril 2019 présente un argumentaire détaillé sur la qualité des constructions constituant la première frange urbaine perceptible en arrivant sur Redon, la référence à l'image du Pays traduisant sa dynamique économique et la qualité des espaces dédiés aux entreprises. Le commissaire enquêteur **estime** ne retrouver que très modestement cette ambition dans la phrase « vitrine du parc d'activités économiques »

## **7.2 Avis du commissaire enquêteur**

Pour tenir compte du déroulement serein de l'enquête publique, je soussignée Anne-Marie Carlier, commissaire enquêteur désignée par le Tribunal Administratif le 17 décembre 2020, reconnais

- La qualité du dossier de mise en compatibilité du PLU, la disponibilité des structures administratives de Bains sur Oust et la qualité des modalités d'accueil en mairie pour le déroulement de l'enquête
- La cohérence des dispositions y développées
- L'absence d'observations spécifiques de la part de la population mais la volonté d'attirer l'attention de la municipalité et de la Communauté de communes sur la destination des affectations envisagées dans le plan d'aménagement de Tournebride et le respect de celles-ci
- Certains manquements dans la rédaction du règlement écrit et dans la cohérence entre les différents documents permettant de finaliser le schéma directeur et le cahier des charges du futur parc

Sur la base de ces développements, j'émet un **Avis favorable** pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme PLU de la commune de Bains sur Oust

Sous **réserve**

- De revoir la rédaction du règlement écrit de la zone 1AUy au niveau des destinations et sous destinations autorisées qui ne respectent pas les engagements présentés dans le dossier de DUP en termes d'activités envisagées dans le projet d'aménagement (7.1.3.2)

Cet avis est assorti de 2 **recommandations** :

- Pour revoir avec précision la cohérence entre les différents documents au niveau des eaux usées dont l'évocation n'apparaît que dans le règlement écrit (7.1.3.2)
- Pour affecter graphiquement d'un repère approprié la zone humide détectée dans l'analyse parcellaire au niveau de la parcelle YD242 (7.1.3.1)

Le 12 mai 2021



Signature of Anne-Marie Carlier, Commissaire Enquêteur.