

RAPPORT

Enquête publique concernant la demande présentée par Redon Agglomération Bretagne Sud

Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du Parc d'Activités de Tournebride à Bains sur Oust

1 ^{ère} partie :	Généralités
2 ^{ème} partie :	Contexte du projet
3 ^{ème} partie :	Organisation et déroulement de l'enquête
4 ^{ème} partie :	Pièces jointes

Déclaration d'Utilité Publique

5 ^{ème} partie	Conclusions motivées
6 ^{ème} partie	Avis du commissaire enquêteur

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

7 ^{ème} partie	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur
-------------------------	---

Enquête parcellaire

8 ^{ème} partie	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur
-------------------------	---

Table des matières

1	Généralités	5
1.1	Cadre juridique	5
1.1.1	DUP	5
1.1.2	ENQUETE PARCELLAIRE	6
1.1.3	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	6
1.2	Réalisation des travaux	6
2	Contexte du projet	6
2.1	Historique	6
2.2	Avis des personnes publiques associées	7
2.2.1	MRAE	7
2.2.2	SYNTHESE DES AVIS DU 23 FEVRIER 2017	7
2.2.2.1	CCI de Rennes	7
2.2.2.2	Direction Régionale des affaires culturelles (UDAP 35)	7
2.2.2.3	SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud	7
2.2.2.4	DDTM	7
2.2.2.5	Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	8
2.2.2.6	Commune de Bains sur Oust	8
2.2.2.7	Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine	8
2.2.2.8	ARS	8
2.2.2.9	Avis sans observations	8
2.2.3	SYNTHESE DES AVIS 20 MARS 2018`	8
2.2.4	DOCUMENTS VALANT REPOSE	9
2.3	Code de l'expropriation	10
2.3.1	ENQUETE PARCELLAIRE	10
2.3.2	TERRAINS CONCERNES PAR LA DUP	10
2.3.3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10

2.4	Code de l'Environnement.....	11
2.4.1	ÉTUDE D'IMPACT	11
2.4.2	ÉTUDE ERC	12
2.4.3	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	12
3	Organisation et déroulement de l'enquête.....	13
3.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	13
3.2	Modalités de l'enquête.....	13
3.2.1	ARRETE PREFECTORAL.....	13
3.2.2	DATES ET DUREE DE L'ENQUETE	13
3.2.3	PERMANENCES.....	13
3.2.4	REGISTRES.....	13
3.2.5	PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	13
3.2.6	INFORMATION PREALABLE.....	14
3.2.7	COMPOSITION DU DOSSIER.....	14
3.3	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	15
3.4	Déroulement de l'enquête	15
3.4.1	IMPRESSION GENERALE	15
3.4.2	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	15
3.5	Clôture de l'enquête et modalités de transfert.....	19
3.6	Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	19
4	Pièces jointes	19
	Déclaration d'Utilité Publique	20
5	Conclusions motivées.....	20
5.1	Rappels du projet	20
5.2	Analyse bilancielle.....	22
5.2.1	LES OBJECTIFS DU PROJET PRESENTENT-ILS UN CARACTERE D'INTERET GENERAL ?	22
5.2.2	EXISTE-T'IL D'AUTRES ALTERNATIVES POUR L'IMPLANTATION DU PROJET ?.....	26

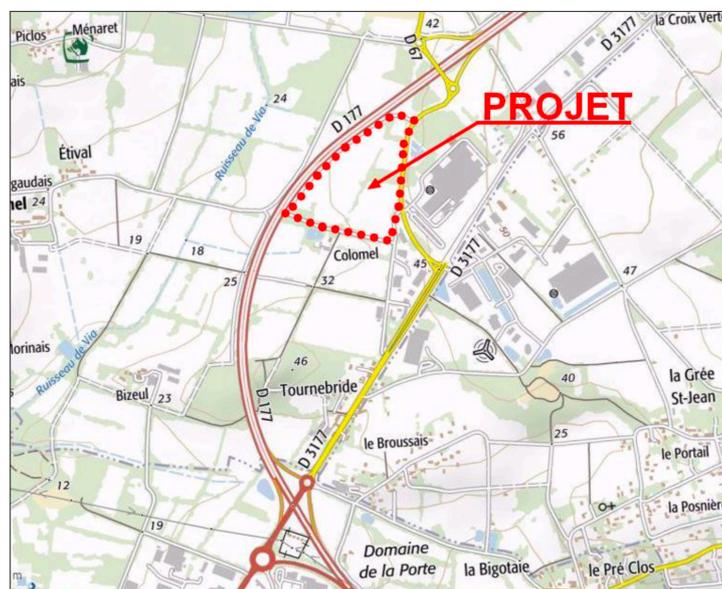
5.2.3	<i>LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE SONT-ILS ACCEPTABLES ?</i>	27
5.2.4	<i>LES IMPACTS DU PROJET SUR LE MILIEU NATUREL, PHYSIQUE ET SOCIAL SONT-ILS ACCEPTABLES ?</i>	29
5.2.5	<i>LE PROJET EST-IL COMPATIBLE AVEC LES AVIS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?</i>	30
5.2.6	<i>LES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES SONT-ELLES NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET ?</i>	31
5.2.7	<i>LE COUT FINANCIER DE L'OPERATION EST-IL SUPPORTABLE ?</i>	33
6	Avis du commissaire enquêteur	34
	Mise en compatibilité des documents d'urbanisme	36
7	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	36
7.1	Conclusions motivées	36
7.1.1	<i>RAPPEL DES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET</i>	36
7.1.2	<i>INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU DE BAINS SUR OUST</i>	36
7.1.2.1	<i>Historique du PLU</i>	36
7.1.2.2	<i>Analyse des incidences documentaires</i>	36
7.1.3	<i>DISPOSITIONS DU DOSSIER</i>	37
7.1.3.1	<i>Règlement graphique</i>	37
7.1.3.2	<i>Règlement écrit</i>	38
7.1.3.3	<i>OAP</i>	39
7.2	Avis du commissaire enquêteur	40
	Enquête parcellaire	41
8	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	41
8.1	Conclusions motivées	41
8.2	Avis du commissaire enquêteur	42

1 Généralités

Redon Agglomération Bretagne Sud souhaite aménager de nouveaux terrains pour accueillir les entreprises sur son territoire. Conçu sous la forme d'un parc d'activités dénommé "Porte de Rennes Tournebride", le projet est situé sur la commune de Bains sur Oust et il s'inscrit en extension du parc d'activités dénommé "Porte de Rennes Landes de St Jean" qui est implanté sur la commune mitoyenne de Ste Marie.

En vue de maîtriser le foncier nécessaire à ce projet de développement économique, Redon Agglomération Bretagne Sud a engagé des négociations amiables avec les propriétaires mais met en œuvre en parallèle une procédure permettant de faire reconnaître l'utilité publique du projet par arrêté préfectoral en vue, si besoin, d'acquérir les terrains par expropriation. Aussi, en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le projet d'aménagement est soumis à enquête publique.

Une enquête parcellaire permettant d'identifier formellement les propriétaires et ayants-droits à indemnisation est réalisée conjointement à cette enquête préalable à la reconnaissance de l'utilité publique du projet d'aménagement du parc d'activités dénommé Porte de Rennes Tournebride.



1.1 Cadre juridique

La présente enquête publique poursuit donc deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée par Redon Agglomération Bretagne Sud.
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de manière à permettre à Redon Agglomération Bretagne Sud d'acquérir les terrains définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation,

1.1.1 DUP

L'article 545 du Code Civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

De sorte que pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires, dont la première a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et la seconde concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers. La notion de propriété s'entend dans son sens large.

1.1.2 Enquête parcellaire

Une enquête parcellaire est lancée conjointement à l'enquête d'utilité publique conformément à l'article R.11-19 du Code de l'Expropriation par un arrêté du Préfet d'Ille et Vilaine en vue de définir exactement les terrains à acquérir ainsi que les propriétaires réels intéressés par le projet.

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires ou ayants-droit des terrains sont appelés à faire valoir leurs droits.

1.1.3 Mise en compatibilité du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bains sur Oust a été approuvé en décembre 2006. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions jusqu'en janvier 2012.

Les parcelles concernées par le projet de parc sont classées en zonage agricole (A) du PLU. Il est donc nécessaire de mener en parallèle de la procédure de DUP une démarche visant à la mise en compatibilité du PLU. Cette procédure est accompagnée d'une demande de dérogation à la Loi Barnier afin d'optimiser les emprises constructibles aux abords de la voie départementale.

1.2 Réalisation des travaux

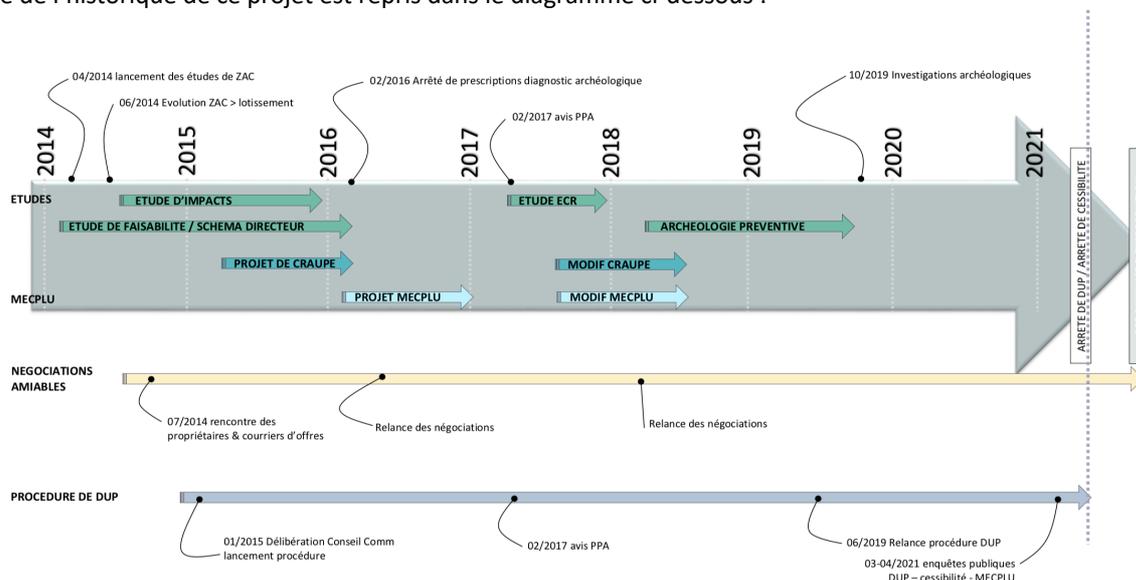
Une consultation sera lancée par le maître d'ouvrage pour choisir un maître d'œuvre chargé de finaliser la conception du projet sur la base du schéma directeur établi. Il aura également pour mission d'établir la demande d'urbanisme (permis d'aménager) et d'assurer la direction des travaux de viabilisation, lesquels sont envisagés en une phase unique.

2 Contexte du projet

Le projet décrit l'opération d'aménagement du territoire de la zone d'activités de Tournebride sur la commune de Bains sur Oust. Cette zone agrégée à celle de la Lande de Saint Jean sur la commune mitoyenne, viendra former le Parc d'Activités Porte de Rennes au nord de l'agglomération redonnaise

2.1 Historique

L'ensemble de l'historique de ce projet est repris dans le diagramme ci-dessous :



Un premier dossier pour consultation des services de l'État sur la base du dossier de DUP a été déposé à la préfecture d'Ille et Vilaine le 19 décembre 2016.

Le premier relevé d'avis a été transmis en date du 23 février 2017 par la Préfecture.

Le dossier a été complété et transmis à la Préfecture en novembre 2017

Le relevé de décisions complété récapitulatif des avis recueillis pour l'examen conjoint complémentaire a été transmis par la Préfecture le 20 mars 2018.

Au regard de l'avis défavorable de la DRAC, l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête publique est conditionné au conventionnement avec l'INRAP. Les fouilles archéologiques ont été réalisées du 7 au 16 octobre 2019 et n'ont pas permis d'identifier la moindre structure archéologique.

2.2 Avis des personnes publiques associées

2.2.1 MRAe

Sur le dossier de Mise en compatibilité du PLU, la MRAe n'émet pas d'avis dans son courrier du 19 mars 2018. Sur le dossier de Déclaration d'Utilité publique, la MRAe n'émet pas d'avis. C'est ce document du 3 juillet 2019 qui a été inclus dans le dossier soumis à enquête publique.

2.2.2 Synthèse des avis du 23 février 2017

2.2.2.1 CCI de Rennes

La CCI a émis des observations sur les questions d'aménagement du territoire, d'accès et de circulation, de nature des activités pressenties sur la zone et d'inscription du projet dans une logique de développement durable.

La CCI estime que la création de ce nouvel espace dédié à l'activité des entreprises apportera un essor économique au Pays de Redon dans son ensemble. S'insérant dans le schéma des zones d'activités économiques (ZAE) validé par le SCoT du Pays de Redon, elle sera facteur d'attractivité en matière de développement économique à l'échelle de son aire d'influence. La CCI relève la cohérence du projet qui s'appuie sur la ZA de la Lande de Saint Jean déjà bien développée et tire parti de la construction récente de la 2x2 voies Rennes-Redon.

En termes d'accès, la CCI retient l'accès nord et le dispositif à double ronds-points type « lunettes » mais précise qu'il conviendra de réaliser quelques aménagements afin de sécuriser au droit de l'usine Faurecia le carrefour d'accès à l'ancienne D77 et d'engager une réflexion concernant l'accès sud du futur parc.

2.2.2.2 Direction Régionale des affaires culturelles (UDAP 35)

La DRAC remarque que, le projet s'inscrivant dans un paysage très ouvert le long de la nouvelle 2x2 voies, un large dégagement visuel panoramique porte jusqu'aux lointains coteaux au sud du site retenu, ce qui semble contraire aux préconisations du SCoT du Pays de Redon qui demande de préserver les grandes ondulations du relief qui constituent l'identité du pays (co-visibilité et insertion douce dans la topographie). Il est reproché le fait que le projet se fonde sur une approche inverse des objectifs demandés par le SCoT : autorisation des gabarits bâtis imposants et positionnement des devantures des futurs bâtiments sur la voie rapide. Ces remarques la conduisent à émettre un avis défavorable.

2.2.2.3 SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Bains sur Oust (modification du zonage A vers 1AUy) en rapport avec la DUP portée par la Communauté de communes du Pays de Redon n'appelle pas de remarques particulières au titre du SCoT approuvé le 13 décembre 2016. Il répond aux objectifs de développement des parcs d'activités stratégiques dont Tournebride-Porte de Rennes fait partie.

2.2.2.4 DDTM

Le projet, par sa proximité avec la RD 177 (2x2 voies à grande circulation) est concerné par une marge de recul de 75 m. Le document d'étude « Loi Barnier » justifie la réduction de ce recul à 35 m. L'entrée nord de Redon est atteinte à travers un paysage de très grande qualité que l'aménagement de la zone doit contribuer à valoriser. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent traduire au niveau graphique et réglementaire les bonnes intentions

affichées dans l'étude. Le contenu de la mise en compatibilité du PLU doit être complété pour traduire la loi Barnier et interdire le commerce de détail.

2.2.2.5 Conseil Départemental d'Ille et Vilaine

Le Département souhaite être associé au projet d'aménagement afin de s'assurer que l'accès projeté permet de garantir des conditions de sécurité suffisantes.

2.2.2.6 Commune de Bains sur Oust

La Commune de Bains sur Oust porte à connaissance une erreur documentaire relative à l'énumération des parcelles : YD0271 vs YD0231.

2.2.2.7 Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine

La mise en œuvre de ce projet contribue à renforcer la pression foncière déjà provoquée par les différents aménagements du secteur (2x2 voies, zones d'activités et zones commerciales).

En regard de la loi Barnier, il est précisé que 1,33ha ne sont pas constructibles sur les 11 ha objet du dossier. Il est requis une réduction de la marge d'inconstructibilité pour une gestion économe des sols. Ce point est repris au titre du parti pris d'aménager interne (espaces mutualisés, places de retournement communes, mitoyenneté des bâtiments, ratio efficient pour les surfaces de plancher, taille des lots). Il est recommandé de suivre les préconisations développées dans la fiche technique (aménagement des zones d'activités) de la Charte agriculture et urbanisme d'Ille et Vilaine.

L'avis défavorable porte sur les impacts agricoles et sur la mise en œuvre d'une étude préalable ERC visant à consolider l'économie agricole du territoire ce qui implique la saisine de la CDPENAF

2.2.2.8 ARS

Dans son courrier en date du 9 février 2017, l'ARS note l'absence de périmètres de protection de captage pour la production d'eau potable et de sites pollués (BASOL et BASIAS). L'Agence insiste toutefois sur les potentielles nuisances (sonore, lumineuse, olfactive, poussières) et sur le volet paysager du projet

2.2.2.9 Avis sans observations

Le Conseil Régional de Bretagne, La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ille et Vilaine, la DREAL Bretagne et le CC du Pays de Redon n'ont pas émis d'observations sur le projet.

2.2.3 Synthèse des avis 20 mars 2018`

Ce dossier complète le compte rendu du 23 février 2017 qui a conduit à présenter une version modifiée du dossier de Mise en compatibilité du PLU avec le projet de DUP.

Conseil régional de Bretagne Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine Chambre d'Agriculture Ille-et-Vilaine CC Pays de Redon (SCoT) Commune Bains sur Oust DREAL Bretagne	Avis réputé sans observations.
CCI d'Ille-et-Vilaine	La demande de modification de zonage et les ajustements du projet dans son périmètre opérationnel portés par le dossier transmis n'appellent pas de remarques spécifiques de la part de notre compagnie consulaire.
	Ces éléments permettront la réalisation d'un programme d'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales (à l'exclusion du commerce de détail). En concordance avec les orientations d'aménagement du territoire notamment portées par le SCoT, la mise en œuvre du parc d'activités Porte de Rennes-Tournebride renforcera l'attractivité du territoire redonnais en le dotant d'un équipement stratégique au carrefour de deux régions économiquement dynamiques.
Direction départementale des Territoires et de la Mer	Le dossier fait état d'une déclaration de projet, or il s'agit d'une déclaration d'utilité publique. La ZAD créée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2017 n'est pas mentionnée, celle de 2011 est caduque. La traduction de la loi Barnier en termes d'opposabilité directe aux autorisations reste limitée. Or, il s'agira de l'entrée de ville principale de Redon. Le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, susceptible de contractualiser les dispositions de l'étude avec les acquéreurs des lots, est plus restrictif que le règlement de la zone créée en ce qui concerne l'implantation des bâtiments. Ainsi, il ne permet l'implantation que sur une limite latérale, exclut l'implantation en fond de lot et ne permet pas aux constructions à usage de bureau de s'implanter à 3 mètres des limites séparatives. Ses dispositions vont donc à l'opposé de la densification de la zone pour économiser l'espace. Le règlement de la zone 1AUY permettant une gestion plus économe de l'espace, le CPUAPE devra être rendu cohérent avec ce règlement.
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	Confirmation de l'avis initial.
ARS – DT 35	Confirmation de l'avis initial.
Direction régionale des affaires culturelles (UDAP35)	Confirmation de l'avis initial : constatant que les modifications apportées au dossier n'apportant aucune amélioration notable, la mise en compatibilité du document d'urbanisme n'apparaît pas recevable et reçoit un avis défavorable.

2.2.4 Documents valant réponse

Par courrier en date du 5 avril 2019, Redon Agglomération Bretagne Sud a apporté des compléments d'information suite aux avis émis par la DDTM et par la DRAC. Il a été accusé réception de ces argumentaires par la Préfecture d'Ille et Vilaine

le 2 mai 2019 : version modifiée du dossier et rappel des modalités définies par la DRAC pour la réalisation d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

2.3 Code de l'expropriation

2.3.1 Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire vise à la :

- Détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits ;
- Recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les « dénoncer » qu'ultérieurement.

Elle a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise.

La procédure est conduite conformément au Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités. Les textes législatifs et réglementaires de référence sont :

- Code civil art. 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».
- Code de l'expropriation : articles L.423 et suivants.
- Code de l'expropriation : articles R.131-1 à R.131-14.
- Code de la santé publique : articles L.1321-2 et R.1321-8 à R.1321-13-4.
- Code de l'urbanisme : articles L.314-2 et suivants.

2.3.2 Terrains concernés par la DUP

La présente enquête parcellaire qui se déroule en parallèle de l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique a pour but de déterminer aussi exactement que possible

- Les terrains situés dans le périmètre du projet d'aménagement du Parc d'activités Porte de Rennes - Tournebride et qui peuvent faire l'objet d'une procédure d'expropriation
- Les propriétaires de ces parcelles, les titulaires de droits réels et les autres intéressés

2.3.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête préalable à la DUP est de type environnemental.

Il s'agit alors d'une enquête unique régie par l'article R.123-7 du Code de l'environnement qui fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur avec conclusions motivées propres à chaque thème.

L'existence d'un registre spécifique pour l'enquête parcellaire différent de celui de l'enquête de DUP, côté et paraphé par le maire (article R.131-4 du Code de l'expropriation) et clos par lui-même (article R.131-9) se conçoit compte tenu de leurs finalités nettement différenciées. C'est cette option qui a été retenue pour le présent dossier.

Les effets juridiques de la déclaration d'utilité publique sont les suivants :

- l'arrêté de déclaration d'utilité publique autorise l'expropriant à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet par recours à la procédure d'expropriation,
- si l'expropriant n'a pas manifesté son intention d'acquérir les terres dans le délai d'un an suivant la publication de l'arrêté portant déclaration d'utilité publique, les propriétaires concernés peuvent le mettre en demeure de le faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande (article L.11-7 du Code de l'Expropriation).

2.4 Code de l'Environnement

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de parc d'activités, diverses procédures règlementaires doivent être menées : mise en compatibilité du PLU, permis d'aménager, Étude d'impact et autres autorisations (ZAD et ERC notamment). Les parcelles concernées par le projet de parc sont classées en zonage agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bains sur Oust approuvé en décembre 2006. Les dispositions actuelles du PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation du projet, il est donc nécessaire de mener une démarche permettant la mise en compatibilité du PLU.

Le projet de mise en compatibilité du PLU vise à modifier les règlements graphiques et littéraux des parcelles d'assiette du projet classées en zone A et de les remplacer par un zonage 1AUy destiné à accueillir des activités économiques. Il est prévu également un zonage NPP pour l'emprise identifiée en zone humide. Cette procédure accompagnée d'une demande de dérogation à la Loi Barnier afin d'optimiser les emprises constructibles aux abords de la voie départementale, est menée en parallèle de la présente procédure de DUP.

2.4.1 Étude d'impact

Le projet va générer un ensemble d'impacts tels que :

- La modification des écosystèmes car le site, actuellement en usage agricole, va être urbanisé.
- La modification du milieu naturel compte-tenu de l'imperméabilisation des terrains à travers les constructions projetées et leurs aires de stationnements et/ou de stockages
- Des nuisances sonores potentielles en lien avec les activités de la zone
- Les travaux d'équipement des terrains et les chantiers de construction des bâtiments
- Les activités futures qui peuvent générer du bruit principalement lié au trafic routier
- Des risques technologiques (pollutions accidentelles) en lien avec les activités mais aussi avec le trafic qu'elles - génèrent (livraisons, véhicules des employés)
- La disparition d'espaces agricoles
- La qualité de l'air : Les impacts du projet sur la qualité de l'air proviennent de la phase travaux avec les déplacements des engins de chantier et les poussières provoquées par les terrassements. En phase chantier de constructions des bâtiments, les pollutions seront alors dues aux rejets de polluants provenant de la consommation de carburant ainsi qu'aux émissions de poussières et aux procédés de constructions émettant des polluants.

Pour compenser au mieux ces impacts négatifs, le maître d'ouvrage a prévu de mettre en œuvre diverses actions :

- Aménager sur des emprises publiques des espaces paysagers permettant de reconstituer un véritable corridor écologique en développant les haies bocagères.
- Gérer les eaux pluviales à travers un réseau de noues et de bassins favorisant l'infiltration dans les terrains
- Équiper les bassins de by-pass permettant de réguler les débits rejetés au milieu naturel et de séparateurs hydrocarbures pour bloquer les éventuels effluents polluants collectés par les eaux de ruissellement sur le projet.
- Favoriser les chantiers verts pour réduire les nuisances sonores et les impacts sur la qualité de l'air,
- Limiter les déblais/remblais sur le site et limiter l'imperméabilisation des terrains en favorisant l'usage de matériaux perméables,
- Favoriser l'installation des entreprises avec activité potentiellement bruyante sur les terrains les plus à l'écart des zones d'habitat riveraines
- Encadrer les activités avec la mise en place d'un cahier de recommandations architecturales et environnementales

Mais, considérant que la maîtrise des terrains n'est pas réalisée intégralement et que la procédure engagée de reconnaissance de l'utilité publique de l'opération doit permettre à terme de procéder à l'expropriation des terrains, le projet porte atteinte au droit de propriété et de jouissance pour les actuels propriétaires et exploitants de ces parcelles.

2.4.2 Étude ERC

En application de Loi d'Avenir Agricole du 13 octobre 2014 (article L 112-1-3 du Code Rural et son décret d'application n°2016-1190 du 31 août 2016), le projet couvrant une surface d'environ 10 ha, il a fait l'objet d'une étude de mesures d'évitement, de réduction et de compensation collective menée par la Chambre Régionale d'Agriculture de Bretagne (en collaboration avec Redon Agglomération Bretagne Sud).

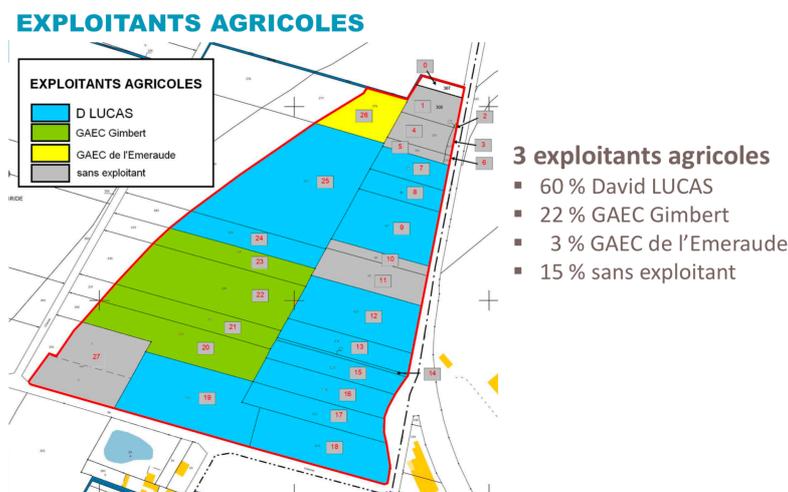
Les priorités sont l'évitement et la réduction des impacts sur la disparition de terres agricoles et naturelles, l'économie agricole d'un territoire.

Dans le cadre de ce projet, la localisation du projet, la diminution de son emprise et la compensation des impacts résiduels après aménagements fonciers ont été analysés.

La création de la zone ne bénéficie pas directement à l'économie agricole du territoire car le projet n'est pas destiné à accueillir une activité agricole. La disparition de 10 ha de terres agricoles peut schématiquement se traduire par la disparition de 1,02 emplois dans la filière, à productivité et valeur ajoutée constantes. Dans l'incapacité de retenir une mesure d'évitement, le maître d'ouvrage retenu une mesure de réduction de l'ordre de 60% (10 ha au lieu des 25,9 ha initialement prévus). La Communauté de communes a identifié des mesures de compensations collectives pour consolider l'activité agricole, composante majeure de l'activité économique du secteur.

Le collectif constitué d'une douzaine d'exploitations basées sur Sainte Marie et sur Bains sur Oust a réfléchi à la thématique et abordé la méthodologie « amélioration par voie de regroupement ».

En complément à cette structure, ont été évoquées des mesures de compensation accessoires pour renforcer la dynamique des échanges (appui à la rédaction des protocoles d'échanges identifiés et constitution /rétrocession d'une réserve foncière SAFER destinée à faciliter les échanges parcellaires entre agriculteurs). 3 exploitants agricoles exploitent les parcelles concernées.



2.4.3 Mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité d'un PLU a pour objet d'adapter le contenu de ce document afin de permettre, sur son périmètre d'application, la réalisation de l'opération dont la Déclaration d'Utilité Publique est envisagée. Par ailleurs, tout projet de développement communal ou d'aménagement d'infrastructure aura à prendre en considération l'opération afin d'en assurer sa réalisation.

Le PLU peut également évoluer dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité pour permettre la réalisation d'un projet nécessitant une DUP. Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité. La déclaration d'utilité publique, prise par un décret préfectoral, emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié au préalable afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête publique. Le dossier relatif à cette mise en compatibilité comporte une mise à jour du règlement graphique et du règlement écrit, un descriptif de l'OAP et des

mesures architecturales associées (CRAUPE) ainsi que la demande de dérogation à la Loi Barnier afin d'optimiser les emprises constructibles aux abords de la voie départementale.

3 Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par tribunal administratif de Rennes en date du 17 décembre 2020
Enquête n° E20000142/35
Titulaire : Anne-Marie Carlier

3.2 Modalités de l'enquête

3.2.1 Arrêté préfectoral

Arrêté préfectoral du 4 février 2021

3.2.2 Dates et durée de l'enquête

Du mercredi 10 mars 2021 à 13h30 au lundi 12 avril 2021 à 17h soit une durée de 34 jours. Le siège de l'enquête est à Bains sur Oust.

3.2.3 Permanences

Quatre permanences ont été prévues en mairie de Bains sur Oust

- Mercredi 10 mars 2021 de 13h30 à 17h
- Samedi 20 mars 2021 de 9h à 12h
- Vendredi 2 avril 2021 de 9h à 12h
- Lundi 12 avril 2021 de 13h30 à 17h

3.2.4 Registres

2 registres papier sont mis à disposition du public en mairie de Bains sur Oust :

- Dossier de déclaration d'utilité publique
- Dossier parcellaire

2 registres dématérialisés référencés respectivement <https://www.registre-dematerialise.fr/2336> et <https://www.registre-dematerialise.fr/2337> sont mis à la disposition du public pour prendre connaissance du dossier en version dématérialisée et exprimer observations et propositions.

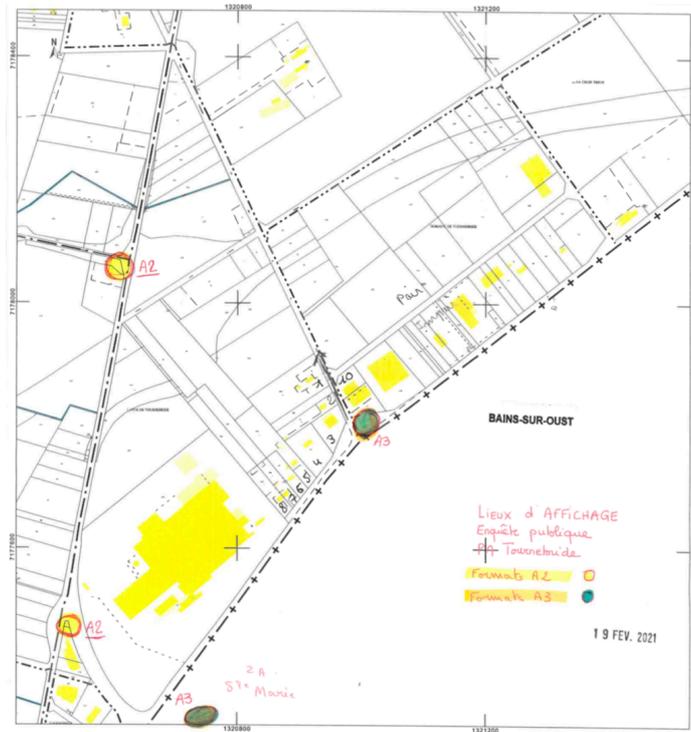
L'accès à ces registres est possible à partir du site de Redon Communauté Bretagne Sud et site de la Préfecture de l'Ille et Vilaine. Dans le hall de la Préfecture d'Ille et Vilaine, un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier.

3.2.5 Publicité et affichage

Un avis au public est publié dans les journaux locaux :

- Ouest France édition Ille et Vilaine les 17 février 2021 et 10 mars 2021
- Les Infos du Pays de Redon n°2351 du 17 février au 23 février 2021 et n° 2354 du 10 mars au 16 mars 2021

Des affiches ont été apposées en plusieurs lieux de la commune : mairie, lieux fréquentés par le public. Redon Agglomération assure l'affichage à proximité du site objet du présent projet et au siège de la Communauté de communes 3 rue Charles Sillard à Redon



Le contrôle de l'affichage a été effectué par huissier à 3 reprises (le 21 février, le 10 mars et le 12 avril). Le constat est annexé en pièce jointe.

Des informations sur le projet d'aménagement sont par ailleurs insérées sur le site de la commune de Bains sur Oust et sur celui de Redon Agglomération Bretagne Sud.

3.2.6 Information préalable

Une réunion d'information s'est tenue en mairie de Bains sur Oust le lundi 8 mars 2021 et réunissait :

- ⇒ Pour la mairie de Bains sur Oust :
 - Monsieur Didier Le Stunff : adjoint à l'urbanisme
 - Madame Brigitte Chaussex : Administratif à l'urbanisme
- ⇒ Pour Redon Communauté
 - Madame Aurélie Mariet : chargée d'opérations pôle entreprises à la Direction Économie
- ⇒ Pour SEM Breizh
 - Madame Emmanuelle Barbier : assistant maître d'ouvrage
- ⇒ Commissaire enquêteur :
 - Madame Anne-Marie Carlier

Sur la base d'un ordre du jour détaillé, ont été abordés :

- Organisation de l'enquête
- Contenu du dossier d'enquête
- Réponses aux questions soulevées par le commissaire enquêteur
- Visite terrain

C'est au cours de cette réunion qu'ont été paraphés les dossiers mis à disposition du public et ouverts les 2 registres (DUP ouvert par le commissaire enquêteur – enquête parcellaire ouvert par Monsieur le Maire de Bains sur Oust, Daniel Barre).

3.2.7 Composition du dossier

Le dossier technique comprend :

- Déclaration d'utilité publique
 - Informations juridiques DUP 01 – 5 pages

- Notice explicative DUP 02 – 24 pages
 - Plans de situation DUP 03 – 2 plans
 - Plan général des travaux, caractéristiques principales des ouvrages importants DUP 04 – 2 pages
 - Estimations sommaires des dépenses DUP 05 – 1 page
 - Étude d'impact DUP 06 – 373 pages + annexe 2 Étude de potentiels en énergies renouvelables en 37 pages
 - Étude agricole ERC DUP 07 – 33 pages
 - Notice contextuelle DUP 08 – 1 page
- Mise en compatibilité du PLU
 - Notice de présentation – 20 pages
 - Plan de zonage sud – 1 page
 - Règlement 1AUy – 6 pages
 - OAP secteur de Tournebride – 3 pages
 - Étude Loi Barnier – 21 pages
 - Carnet de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) – 32 pages

Pour constituer le dossier soumis à enquête et paraphé par le commissaire enquêteur, sont adjoints :

- Avis MRAe Bretagne du 3 juillet 2019
- Relevé des avis du 20 mars 2018
- Relevé du 23 février 2017
- Arrêté préfectoral portant ouverture d'enquête du 4 février 2021

Le dossier enquête parcellaire est constitué de

- Enquête parcellaire regroupant plan et état parcellaire – 13 pages
- Arrêté préfectoral portant ouverture d'enquête du 4 février 2021

Le bureau d'études intervenant sous maîtrise d'ouvrage de Redon Agglomération Bretagne Sud est SEM Breizh Agence des Côtes d'Armor à Saint Briec en collaboration avec Forma6 Architecture Urbanisme Paysage à Nantes et Artelia Infrastructures Environnement à Saint Herblain.

Le dossier ERC émane de la CCPR (Redon) et de la Chambre Régionale d'Agriculture de Rennes.

L'étude Loi Barnier est établie par l'Atelier d'Ys Conseil en urbanisme et perspectives territoriales.

La commune de Bains sur Oust a apporté sa contribution sur le dossier PLU.

3.3 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident notable n'est à relever dans le cadre de l'enquête. Les 4 permanences se sont déroulées de façon sereine et calme. Les registres dématérialisés ont été mis à disposition sans défaillance tout au long de la durée de l'enquête avec tests réguliers.

3.4 Déroulement de l'enquête

3.4.1 Impression générale

La concertation a été menée avec les propriétaires et exploitants depuis 2014 avec une réunion générale de présentation du projet le 8 juillet 2014, des courriers d'offres en 2014, 2016 et 2020. L'information du public s'est faite par le biais d'articles de presse, dans la revue de l'agglomération en 2015 et dans la presse locale (Ouest-France) en 2019 à l'occasion des investigations archéologiques. Par ailleurs, tous les propriétaires ont été avertis du déroulement de l'enquête par courrier recommandé avec AR le 12 février 2021 : le justificatif correspondant a été porté au dossier.

L'enquête n'a toutefois pas suscité beaucoup d'intérêt au niveau de la population. Se sont exprimées de façon pertinente les réserves du monde agricole et des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

3.4.2 Analyse des observations

Suivant le support sur lequel est déposée l'observation, la numérotation s'applique comme suit :

Annotation dans registre papier :

Enquête parcellaire R7 + n°
 DUP R6 + n°
 Registre papier par courrier
 Enquête parcellaire : C7 + n°
 DUP : C6 + n°
 Registre dématérialisé
 Enquête parcellaire : 2337 + n°
 DUP : 2336 + n°

Compte tenu du nombre réduit d'observations et du détail de certaines d'entre elles, le tableau ci-après les reprend de façon exhaustive.

Date	Registre	Nom	Contenu	Mot-clé
19 mars	Dématérialisé 2337-3	Yvon Foucaud - 64320 IDRON	Le projet m'interpelle au regard de l'intérêt que je porte dans ce secteur pour l'un de mes enfants résidant actuellement à Mesquer (44). 1-Pouvez-vous me dire ce qui justifie actuellement ce projet ? - S'agit-il aussi de construire une gendarmerie ou des bâtiments à usage relevant de la santé publique ? - Y aurait-il des maisons et ou appartements relevant du caractère social ? 2-Pouvez-vous préciser au regard de l'urbanisme si ces terrains sont classés en A ou N ? 3-Vous avez bien noté que l'artificialisation des sols est interdite au regard de l'ordonnance de 29 juillet 2019 du Ministre Denormandie confirmée depuis par le Premier Ministre ! 4-L'expropriation ne pouvant être faite que selon la DUP, pouvez-vous rappeler la date de la DUP ? 5-Quels seront les prix envisageables pour ces expropriations selon l'accord des propriétaires qui je l'espère ne seront pas revendues à 100€ le m ² comme ce fut souvent le cas dans cette région !	Destination PLU Artificialisation DUP Prix
20 mars	Registre papier R7-1	Lucas Claude	Report d'une communication téléphonique en mairie : confirme son opposition à la vente (déjà exprimée auprès des autorités administratives) au tarif proposé mais surtout, sur la base d'expériences familiales, en regard de l'absence de garanties sur la destination.	Prix Destination
22 mars	Dématérialisé 2336-3	Anonyme	Le projet du parc d'activités est ancien, on voit apparaître des dates en 2017/2018 ce n'est pas sérieux de présenter un tel projet si tard et au regard de notre situation économique actuelle ! Que la MRAe ne donne pas d'avis, nous sommes en droit de savoir pourquoi ? Cet avis est important afin de donner un éclairage objectif sur la conception du parc en cas de réalisation ! En l'état, mais j'y reviendrai, je suis défavorable à ce projet aux coûts élevés sans justificatifs actuels.	Avis
2 avril	Registre papier C6-1	Bruno et Apolline Martel	Courrier déposé en mairie (exploitant GAEC Guimbert) pour rappeler la prise de position relative au projet : pas d'indemnisation d'éviction mais compensation foncière.	Compensation Foncière
5 avril	Dématérialisé 2337-4	Lesouef Annick	Destinations des terrains pas toujours respectées : les anciennes zones industrielles sont actuellement inoccupées ou bien les locaux sont transformés en commerces dont la plupart viennent du centre-ville de Redon (restaurants, marchands de vélos, de tissus ou d'articles divers et même une église !!!). D'autre part, ce n'est qu'un déplacement d'entreprises sans création d'emplois (ex. GENITEC). Suppression de terres agricoles et d'arbres ce qui nuit à l'environnement. Pour information, nos parcelles contiennent une trentaine d'arbres. Le tarif proposé qui est le même depuis 6 ans, est inférieur au prix des terres agricoles en vigueur et, en plus, il devrait être supérieur compte tenu que les terrains sont destinés à être revendus à des industriels ou des artisans. Les parcelles qui seront expropriées, se situent en bordure de route et seront indemnisées au même prix que les friches ou terrains humides.	Prix Destination
9 avril	Dématérialisé 2337-5	Yvon Foucaud	J'interviens concernant le projet d'aménagement du parc d'activité de Tournebride porte de Rennes sur la DUP valant compatibilité des documents d'urbanisme.	

			<p>Ce dossier est ancien 2017...2018 ou les personnes publiques associées ont fait à l'époque de nombreuses remarques voire des réserves:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Affaires culturelles du 23/012017 -DDTM le 26/01/2017 -Conseil départemental 02/2017 -Chambre d'agriculture du 17/02/2017 -MRAe pas d'avis ! <p>Tous ces points sont de nature à remettre en cause certains points du dossier.</p> <p>L'économie actuelle de notre pays ne peut pas dans la crise que nous traversons aller vers ce projet où faut- il rappeler que l'artificialisation des sols est interdite en zone " A " présente dans le dossier du parcellaire ! l'analyse bilancielle que vous avez à faire doit vous amener à une conclusion finale ne permettant pas la DUP.</p> <p>Je suis donc totalement opposé à ce projet qui n'a aucune justification en 2021 avec par ailleurs de nombreuses réserves des PPA en 2017 et 2018. Je vous demande donc, Madame la commissaire enquêtrice de donner un AVIS DEFAVORABLE MOTIVE a ce projet.</p>	<p>Avis</p> <p>Économie</p>
12 avril	Dématérialisé 2336-4	Baptiste Gouin	<p>Je me demande quel est l'intérêt de supprimer des terres agricoles et d'artificialiser les sols alors que dans la zone d'activité située à moins d'un km (en bordure de Redon à côté des giratoires) les bâtiments sont désespérément vides ?</p> <p>Créer de nouvelles surfaces alors qu'il y a déjà des surfaces disponibles me semble inutile et une aberration au regard des coûts engendrés par ce projet. Je note également que dans l'étude « sommaire des dépenses » il est précisé que le bilan financier est équilibré hors... Il n'est aucunement mentionné un prévisionnel de recettes, le tableau fait uniquement apparaître des dépenses, comment pouvons-nous être à l'équilibre ? Il est également écrit que dans le cas où les lots seraient de petites tailles le bilan financier serait défavorable...</p> <p>De plus, au vu du contexte sanitaire, de l'émergence du télétravail et de la remise en question des modes de fonctionnements des entreprises ce projet est-il vraiment intéressant ? Ces éléments ne sont pas pris en compte dans ce projet. Il serait pertinent de le remettre au goût du jour en prenant en compte ces évolutions.</p> <p>Impact sur l'eau :</p> <p>Ce parc d'activité est également proche du ruisseau de Via lieu naturel humide. Nous pouvons voir un affluent au ruisseau qui se situe dans le périmètre du projet (page 59 de l'étude d'impact). Ce ruisseau jouxte différentes fermes, terres agricoles et puits sur lesquels sont raccordés des maisons ne disposant pas du service d'eau. Comment allez-vous empêcher que les eaux de ruissellement viennent polluer les terres agricoles et puits utilisés pour l'alimentation humaine et animale ? Que prévoyez-vous pour empêcher les activités polluantes sur cette nouvelle zone d'activité et les déversements accidentels dans le ruisseau de Via ? L'étang de Via est également pollué par des PCB depuis un incident industriel qui s'est produit il y a plusieurs années (malgré les curages répétés). Celui-ci se déverse ensuite dans le canal de Nantes à Brest qui rejoint la Vilaine. Est-il nécessaire de rajouter des polluants supplémentaires ?</p> <p>Je note également que l'étude d'impact fait ressortir des données de 2009 à 2015 issues du SDAGE Loire Bretagne, une actualisation me semble nécessaire au vu du projet et des évolutions potentielles depuis 6 ans.</p> <p>Impact routier :</p> <p>L'étude d'impact page 171 fait apparaître un chemin agricole reliant les routes CR 239 et CR 391 bis, ce chemin n'existe plus et a été goudronné. Là encore l'étude d'impact est ancienne et ne permet pas de représenter fidèlement la réalité.</p> <p>A cause du goudronnage de ce chemin, un flux conséquent de voiture au regard de sa dénomination de chemin agricole utilise cette desserte jouxtant la 4 voie en passant par le lieu-dit Bizeul. Il est également</p>	<p>Zones d'activité</p> <p>Économie</p> <p>Impact</p>

		<p>Baptiste Guoin</p>	<p>important de mentionner de cette desserte comporte la voie douce. La création de ce parc d'activité risque de charger cette desserte sur laquelle il est déjà difficile de se croiser à 2 voitures, d'ailleurs, celle-ci est limitée à 30 km/h (limitation non respectée de plus, le panneau n'est affiché que du côté de Redon et il n'y a rien du côté Bains sur Oust). Comment allez-vous assurer la sécurité du public utilisant la voie douce ? Comment allez-vous limiter le flux de véhicule empruntant cette route et éviter les départs de la RD 067 vers la CR 239 et par la suite vers cette desserte ou vers Etival ?</p> <p>Impact lié à la servitude aéronautique : Ce parc d'activité est également dans la zone de l'aérodrome page 211 de l'étude d'impact, je remarque que cette servitude aéronautique n'est que peu traitée dans cette étude (hormis une limitation en hauteur, le risque d'accident n'est pas pris en compte). Est-ce judicieux de prévoir des zones d'activité pouvant accueillir du public au-dessous de cette servitude car dans cette zone le risque d'accident aérien est augmenté ? Faut-il également prévoir à moyen terme la suppression de l'aérodrome ? En effet, plus nous construisons à proximité d'un aérodrome et moins celui-ci ne pourra fonctionner au vu des risques que cela peut représenter pour le publique et les activités humaines.</p> <p>Impact lié aux risques technologiques : Ce parc d'activité sera également proche des nouveaux entrepôts de l'usine BIC située sur la commune de St Marie, moins de 1 km (cf. capture d'écran en pièce jointe avec l'implantation des entrepôts BIC). L'étude d'impact précise que l'usine BIC (BJ75 de Redon) n'est plus en seuil Seveso Haut depuis le 25 février 2011 or sur le site de la DREAL il est écrit : « Suite à une réduction de ses activités, l'établissement BJ 75 n'appartient plus à la liste prévue à l'article L.515-36 du code de l'environnement (sites classés Seveso Seuil Haut) depuis le 21 octobre 2016 et ainsi n'est plus soumis à l'élaboration d'un PPRT. http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/redon-etablissement-bj75-r279.html » la encore l'étude d'impact montre les limites liées à son ancienneté. De plus, si l'usine BIC décide d'ouvrir un nouveau centre en périphérie de Redon nous pouvons légitimement penser que son activité va évoluer et augmenter. Aussi il me semble important de prendre en compte ces nouveaux risques industriels dans l'étude d'impact et d'assurer la sécurité des usagers en cas d'incident. C'est pourquoi que je m'interroge, au vu de l'implémentation des routes, comment allez-vous faire l'évacuation des usagers de ce parc d'activité en cas d'incident industriel ? Les dessertes locales seront-elles en mesure de supporter les flux de voitures en cas d'incident ?</p> <p>Aspect transport en commun : Le pays de Redon est très mal desservi par les transports en commun, ils sont quasiment inexistantes. Au vu des enjeux environnementaux actuels et des engagements de la France, je suis surpris de ne pas voir l'aspect transport en commun dans ce projet. Seuls nos concitoyens munis de voiture pourraient avoir le droit d'aller dans cette zone d'activité ? Prévoir une zone d'activité pour les 40 prochaines années sans transport public est une aberration et démontre un manque de vision flagrant vis-à-vis de l'évolution à moyen et long terme des modes de locomotions. Que prévoyez-vous dans le projet pour desservir ce parc d'activité en transport en commun afin de limiter le flux de voiture et le rendre accessible à tous (personnes en situation de handicap, personnes sans véhicules, ...) ? Pouvez-vous chiffrer le bilan carbone de ce nouveau parc d'activité avec le flux de véhicule prévu car 100 emplois représentent approximativement 100 voitures ainsi que les camions liés à la logistique ? Il serait également intéressant de chiffrer ce bilan carbone en fonction des différentes activités qui s'installeront sur ce site.</p> <p>Impact éclairage public : Je remarque également que l'éclairage public n'est que peu mentionné dans l'étude d'impact or ce type d'éclairage peut impacter</p>	<p>Impact</p> <p>Impact</p> <p>Impact</p> <p>Nuisances</p>
--	--	------------------------------	--	--

		Baptiste Gouin	significativement les riverains, la faune et la flore présents à proximité. Il est précisé que l'éclairage doit utiliser un système à faible consommation électrique type DEL ou LED (page 280) mais rien n'est précisé dans le projet retenu. Pouvez-vous préciser ce qu'il sera prévu pour l'éclairage ? Il est important de noter que dans une récente étude (novembre 2018, publiée en avril 2019) l'ANSES attire l'attention sur « les effets toxiques pour la rétine de la lumière bleue » générée par les LED (https://www.anses.fr/fr/system/files/AP2014SA0253Ra.pdf). Que prévoyez-vous pour limiter l'effet néfaste de ces sources lumineuses à faible consommation énergétique ? Ne faudrait-il pas tout simplement ne pas éclairer ce parc d'activité ? Si un éclairage public est malgré tout prévu, il serait judicieux de désactiver celui-ci la nuit lorsque l'activité sera réduite afin de limiter les perturbations.	Nuisances
--	--	-------------------	---	-----------

En synthèse, le commissaire-enquêteur a reçu 7 contributions dont 3 émanant de la même personne. :

- 5 sur registres dématérialisés
- 2 sur registres papier

Les thèmes principaux ont trait à :

- Prix des terrains
- Destination de l'aménagement
- Avis des PPA
- Compensation foncière
- Impacts et nuisances du projet
- Artificialisation
- Inventaire des zones d'activité
- Économie

3.5 Clôture de l'enquête et modalités de transfert

Le 12 avril à 17h, le commissaire-enquêteur a clôturé le registre DUP en présence de Monsieur le Maire de Bains sur Oust Daniel Barre qui a signé le registre dédié à l'enquête parcellaire.

Étaient également présents à cette clôture : Madame Aurélie Mariet, Monsieur Didier Le Stunff et Madame Brigitte Chaussex.

Le commissaire enquêteur a repris l'ensemble du dossier proposé au public pendant la durée de l'enquête.

3.6 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par mail le 13 avril à Madame Aurélie Mariet. Une version dûment validée et signée a été adressée en retour le 14 avril 2021. Le mémoire en réponse a été transmis par mail le 28 avril 2021. Le commissaire enquêteur apprécie le respect du délai de transmission et reconnaît la qualité, la pertinence et l'exhaustivité des développements qui ont veillé à prendre en compte l'argumentaire de toutes les observations et à y apporter réponse. Une version par courrier est parvenue le 4 mai 2021.

4 Pièces jointes

- Constat d'huissier
- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse

Le 12 mai 2021

Le Conseil communautaire de Redon Agglomération a sollicité l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du projet d'aménagement du Parc d'activités de tournebride sur la Commune de Bains sur Oust et à la cessibilité des terrains.

Par décision en date du 17 décembre 2020 portant le numéro E20000142/35, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Anne-Marie Carlier en qualité de commissaire-enquêteur. Par arrêté du 4 février 2021, Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée sur 34 jours consécutifs du 10 mars au 12 avril 2021.

Un avis au public a été publié dans les journaux locaux :

- Ouest France édition Ille et Vilaine les 17 février 2021 et 10 mars 2021
- Les Infos du Pays de Redon n°2351 du 17 février au 23 février 2021 et n° 2354 du 10 mars au 16 mars 2021

Des affiches de l'avis ont été apposées en plusieurs lieux de la commune : mairie, lieux fréquentés par le public. Redon Agglomération a assuré l'affichage à proximité du site objet du présent projet et au siège de la Communauté de communes 3 rue Charles Sillard à Redon. L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site de la Préfecture.

La concertation a été menée avec les propriétaires et exploitants depuis 2014 avec une réunion générale de présentation du projet le 8 juillet 2014, des courriers d'offres en 2014, 2016 et 2020.

L'information du public s'est faite par le biais d'articles de presse, dans la revue de l'agglomération en 2015 et dans la presse locale (Ouest-France) en 2019 à l'occasion des investigations archéologiques.

Le commissaire-enquêteur a assuré 4 permanences en mairie de Bains sur Oust :

- Mercredi 10 mars 2021 de 13h30 à 17h
- Samedi 20 mars 2021 de 9h à 12h
- Vendredi 2 avril 2021 de 9h à 12h
- Lundi 12 avril 2021 de 13h30 à 17h

2 registres papier étaient à disposition du public :

- Dossier de déclaration d'utilité publique
- Dossier parcellaire

2 registres dématérialisés référencés respectivement <https://www.registre-dematerialise.fr/2336> et <https://www.registre-dematerialise.fr/2337> ont été mis à la disposition du public pour prendre connaissance du dossier en version dématérialisée et exprimer observations et propositions. L'accès à ces registres était possible à partir du site de Redon Communauté Bretagne Sud et site de la Préfecture de l'Ille et Vilaine.

Le commissaire-enquêteur a reçu 7 contributions dont 3 émanant de la même personne. :

- 5 sur registres dématérialisés
- 2 sur registres papier

Les thèmes principaux ont trait à :

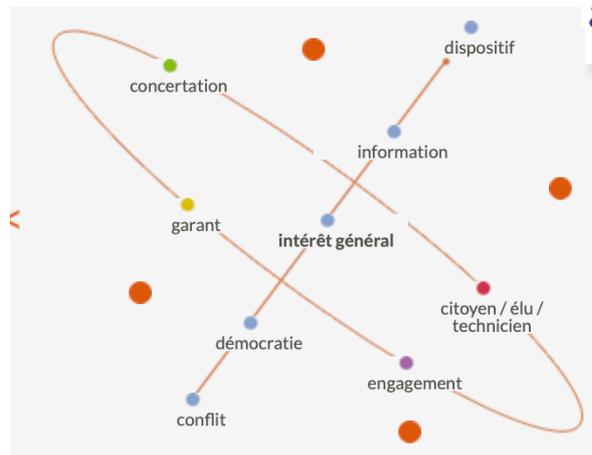
- Prix des terrains
- Destination de l'aménagement
- Avis des PPA
- Compensation foncière
- Impacts et nuisances du projet
- Artificialisation
- Inventaire des zones d'activité
- Économie

Le Procès-Verbal de synthèse a été adressé en version numérique le 13 avril aux représentants de Redon Agglomération. Le mémoire en réponse a été reçu en version numérique le 28 avril 2021 et par courrier le 4 mai 2021.

5.2 Analyse bilancielle

5.2.1 Les objectifs du projet présentent-ils un caractère d'intérêt général ?

L'intérêt général, c'est ce que l'on appelait autrefois le « bien commun », c'est à dire le dépassement des intérêts particuliers pour définir les règles nécessaires à une vie en société. La notion d'intérêt général permet de fixer des règles acceptées de tous parce qu'elles sont considérées comme légitimes et conformes aux intérêts de la collectivité, quand bien même certains intérêts particuliers devraient céder devant elle. Le droit de propriété peut être bridé dès lors que les restrictions apportées le sont au nom d'un intérêt supérieur de la collectivité.



Bains sur Oust est la commune la plus proche de Redon, avec impact direct sur l'emploi et l'habitat sur Redon. Le projet s'inscrit dans la zone urbaine de Redon (continuité urbaine autour de la ville-centre), avec accès aux services publics et zone centre d'approvisionnement de la population.

La Ville de Redon, centralité du territoire de Redon Agglomération, est un pôle attractif, aux confins des 3 départements d'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et de la Loire-Atlantique. Desservi par une route départementale mise à 2x2 voies, le secteur de Tournebride est stratégique pour permettre le développement économique local. Le manque de foncier à vocation économique disponible à court terme sur cette partie du territoire a conduit Redon Agglomération en collaboration avec la commune de Bains-Sur-Oust à engager dès 2014 les études pour l'aménagement de nouveaux terrains et à mener une intervention forte afin de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet.

P.A. PORTE DE RENNES - Tournebride à BAINS-SUR-OUST

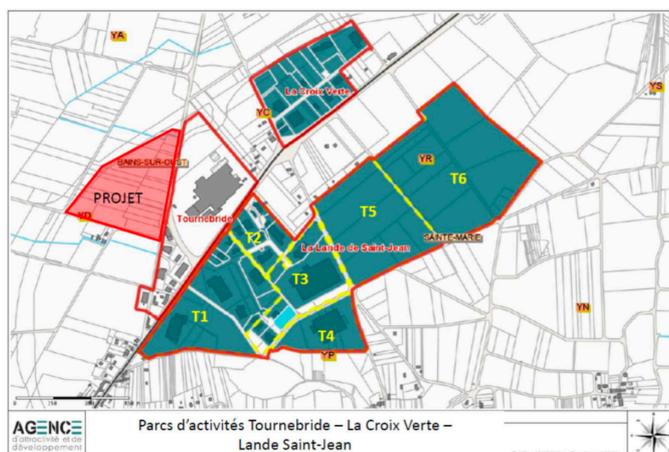
L'ouverture récente de la 2x2 voies entre l'entrée nord de Redon et l'aérodrome de BAINS-SUR-OUST offre, entre cette nouvelle portion routière et la RD 177 un lieu propice à l'accueil des entreprises sur ce site au lieu-dit de Tournebride. La CCPR étudie la possibilité d'y réaliser un aménagement cohérent, favorisant la concentration d'activités en créant un véritable pôle impliquant une dynamique économique réelle, créatrice d'emplois. Elle a entamé depuis la fin 2013, des études préalables permettant de mesurer la faisabilité de la création d'un parc d'activités. Cet aménagement s'inscrit dans le prolongement non

seulement du développement du parc d'activités « PORTE DE RENNES-Lande Saint-Jean » à SAINTE MARIE, mais également en continuité de la zone commerciale du Nord de Redon. Les activités qui y seront fléchées sont l'industrie, l'artisanat, les services ou le commerce.

Sensibilisée à la beauté du site qui offre des perspectives visuelles vers le grand paysage, et investie dans une démarche de qualité environnementale, la CCPR proposera un aménagement qui s'appuiera sur les trames bocagères existantes pour l'intégration des futures activités.

L'emplacement du projet dans la continuité du P.A. Saint-Jean, permet de limiter un impact sur l'habitat et sur l'agriculture et n'impose pas de créer de nouvelles voies pour le trafic routier.

Entre le P.A. de Saint-Jean et le P.A. de la Croix Verte, la zone agricole inconstructible (zone Aa) permet de préserver l'avenir en vue du développement des tranches 5 et 6 de PA de Saint-Jean notamment en termes de marges de recul nécessaires à la réalisation des futurs projets.



Ce zonage permet également de préserver aux maisons existantes situées en zone Ar au PLU, un environnement agricole sans être en proximité immédiate d'entreprises. La proximité du site de Tournebride avec la ville de Redon (10.000 habitants), et les communes de Bains sur Oust (3.500 habitants) et Sainte-Marie (2.300 habitants), donne une proximité pour les employés et futurs employés des entreprises installées sur le parc d'activité, potentiellement par un accès sur voies douces.

Les P.A. les plus proches (Saint-Perreux, Rieux) en secteur Bretagne ne disposant plus que de faibles surfaces, ne peuvent accueillir de grandes structures.

Le P.A. de Saint-Nicolas de Redon, situé en Pays de la Loire, n'a pas la même zone de chalandise, et il est plus orienté sur des activités particulières (déconstruction automobile, récupération de métaux, entreprise de collecte de matériaux, service de transfert des déchets recyclables de Redon Agglomération - en projet).

Le P.A. de Briangaud, situé à l'entrée Nord de Redon, est en cours de requalification, passant d'une activité majoritairement industrielle à une activité artisanale-commerciale.

Liste des parcs d'activités de REDON Agglomération : disponibilités et taux d'occupation

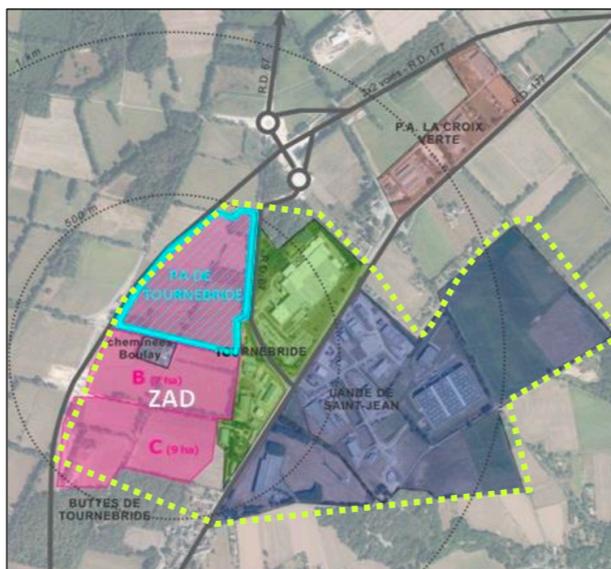
Mise à jour : 22/03/2021

REDON AGGLOMERATION PARCS D'ACTIVITES			SURFACE CESSIBLE	SURFACE DISPONIBLE	PART DES SURFACES DISPONIBLES	TAUX D'OCCUPATION
			m ²	m ²	%	%
35	Sainte-Marie	LANDE ST JEAN (T3)	76 408	0	0%	100%
35	Sainte-Marie	LANDE ST JEAN (T4)	50 413	0	0%	100%
35	Sainte-Marie	LANDE ST JEAN (T5/T6)	366 804	0	0%	100%
56	Allaire	PA CAP OUEST LE GOBUN	38 942	11 701	30%	70%
56	Allaire	PA CAP OUEST LES LANDAISES	84 614	56 755	67%	33%
56	Rieux	P.A. BOURGNEUF	50 696	5 419	11%	89%
56	Saint-Perreux	PA LE VERGER	15 371	3 901	25%	75%
44	Saint-Nicolas de Redon	P.A. LES BAUCHES	12 401	0	0%	100%
44	Saint-Nicolas de Redon	P.A. LES BAUCHES T1	14 273	0	0%	100%
44	Saint-Nicolas de Redon	P.A. LES BAUCHES T2	34 823	9 500	27%	73%
35	Saint-Marie	P.A. LE GUENET	31 293	0	0%	100%
44	Guéméné-Penfao	P.A. PAYS DE GUÉMENÉ	38 885	13 210	34%	66%
44	Pléssé	P.A. LA VILLE DINAIS	49 689	41 925	84%	16%
35	Renac	ZI LA GAUTRAIS	18 500	2 500	14%	86%
35	Sixt sur Aff	PA LA ROZAIS	12 517	0	0%	100%
TOTAL			895 629	144 911	16%	84%

Autres parcs gérés par Redon Agglomération et ne présentant plus de surfaces disponibles :

35	Redon	BRIANGAUD	38 lots	0	0%	100%
35	Redon	COTARD	47 lots	0	0%	100%
35	Redon	LA BARRE	19 lots	0	0%	100%
35	Redon	LA PATIS ET LES CHATELETS	23 lots	0	0%	100%
35	Redon	LA GAUDINAIE	5 lots	0	0%	100%
56	Rieux	AUCFER	16 lots	0	0%	100%
44	Saint-Nicolas de Redon	LA DIGUE	12 lots	0	0%	100%
44	Avessac	PARC DES CHENES	8 lots	0	0%	100%
56	Peillac	ARZ EN OUST	16 lots	0	0%	100%
44	Fégréac	L'ILETTE	5 lots	0	0%	100%
35	Bains sur Oust	LA CROIX VERTE	16 lots	0	0%	100%
56	Saint-Jacut les Pins	LA GARE	5 lots	0	0%	100%
44	Guéméné-Penfao	LA TOUCHE	12 lots	0	0%	100%
35	Langon	LE CLOS DU GREE	11 lots	0	0%	100%
56	Théhillac	LA BRIVAUDAIS	7 lots	0	0%	100%
56	Pipriac	LES VALLEES DU COUCHANT	6 lots	0	0%	100%
56	Allaire	SAINTE-ANNE	16 lots	0	0%	100%

Typologie	Pôles stratégiques
Vocation économique	Activités industrielles et PME/PMI diversifiées production, logistique, négoce et services avals Nuisances : possibles Flux de matières et de personnes : élevés Logique d'émergence de filières économiques
Surface moyenne des pôles	Supérieure à 20 ha
Offre	Offre foncière avec des surfaces importantes (>à 2500 m ²) Eventuellement offre de bâtiments en blanc
Principes d'aménagement	Aménagement de qualité : logique Qualiparc Forte visibilité des sites : signalétique, entrée des pôles... Accessibilité routière essentielle Certification ISO 14001
Services aux entreprises	Travail avec les entreprises (animation) pour favoriser l'émergence de moyens mutualisés: restauration collective, gestion des déchets, sécurité, transports en communs...
Zones d'activités	<ul style="list-style-type: none"> ■ PORTE DE RENNES (Lande de Saint Jean - Tournebride) à Bains sur Oust et Sainte Marie ■ CAP OUEST (Ste Anne) à Allaire ■ CAP SUD (Les Bauches) à Saint Nicolas de Redon



Lors d'échanges avec Redon Agglomération, le commissaire-enquêteur a pu compléter sa connaissance de la problématique locale.

Plusieurs entreprises s'intéressent au secteur de Redon Nord (20 contacts depuis décembre 2019). Le dernier terrain a été réservé sur le parc de Sainte Marie le Guenet en décembre 2019 et sur la ZA des Landes Saint-Jean, le dernier terrain, réservé depuis longtemps, a été vendu en décembre 2020.

Parmi les acquéreurs potentiels ayant contacté le Service Dev Eco de Redon Agglomération, on observe deux grandes catégories ayant pour point commun d'être déjà implantées sur le territoire et d'avoir leur zone de chalandises située sur Redon. Il s'agit en majorité d'entreprises industrielles et artisanales, un peu commerciales, à la recherche d'un emplacement à proximité de Redon et de la 2x2 voies Rennes/Redon/Saint-Nazaire.

Les autres contacts concernent des entreprises devant quitter le P.A. Route de Vannes : parallèlement au projet de PA de Tournebride, l'EPCI travaille au projet de déconstruction et de renaturation de la zone d'activités située Route de Vannes, avec une restitution à terme de 30 ha (zone PAPI). Les 6 entreprises restantes sur un total de 11 concernées par cette délocalisation, ont besoin de maintenir leur clientèle, et donc de respecter leur zone de chalandise, dans la périphérie de la Ville centre. Le P.A. de Tournebride est le seul emplacement à pouvoir répondre à cette nécessité.

En termes d'intérêt pour le site de Tournebride à ce jour, 3 ont souhaité confirmer une réservation pour le futur parc pour une surface globale de 1,5 à 2 ha.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les observations développées quant à la destination des parcelles font référence à des expériences familiales et des opérations antérieures qui ne peuvent être édictées comme dérive permanente. Dans son mémoire en réponse Redon Agglomération précise : *Le projet d'aménagement du parc de Tournebride doit permettre l'accueil d'activités économiques artisanales et industrielles. Il n'a pas pour objectif d'accueillir des équipements tels qu'une gendarmerie ou des services administratifs et médicaux., ni des logements. Les éléments précités n'entrent pas dans les affectations autorisées par le projet de règlement de PLU.*

Quant aux remarques relatives aux espaces libres et inoccupés, la réponse de Redon Agglomération clarifie la problématique : *« Les bâtiments vides mentionnés sont ceux situés à proximité de l'échangeur. Ces locaux sont à la vente pour des surfaces comprises entre 350 et 550 m². Ces cellules ne peuvent pas répondre aux sollicitations que nous avons actuellement car elles sont tournées vers des activités commerciales. La demande que nous enregistrons à ce jour est tournée vers l'industrie et l'artisanat qui ne peuvent pas s'installer dans ce genre de cellule. Le déplacement des commerces du centre-ville vers la périphérie est encadré par la CDAC à laquelle siège Redon Agglomération. »*

Le contexte économique actuel et l'antériorité du projet ont suscité des réflexions quant à la pertinence de la démarche présente. Sur ces points, la réponse de Redon Agglomération est claire : « *Malgré le contexte sanitaire actuel qui impacte les activités économiques, Redon Agglomération doit anticiper les besoins de son territoire. Le délai de mise en œuvre d'un projet de développement économique et l'évaluation de ses retombées économiques et sociales s'inscrivent sur le long terme. L'objectif pour Redon Agglomération est d'engager les travaux de viabilisation du site de Tournebride pour 2022 pour mettre à disposition les lots à bâtir dès 2023. A travers les travaux d'infrastructure et de construction des futurs bâtiments du Parc, c'est aussi une relance des activités économiques de chantiers qui sera mise en œuvre.* » « *Le site de Tournebride vise à accueillir des activités artisanales et industrielles avec une majorité de travaux manuels ne pouvant faire l'objet de solution de télétravail. Les évolutions sociétales et professionnelles actuelles n'ont pas d'impact sur le fonctionnement et les besoins de ces entreprises.* »

Si le projet consomme effectivement 10 hectares d'emprises non artificialisées, le choix du secteur limite cependant la consommation d'espace :

- Les terrains agricoles sont enclavés entre la 2x2 voies et la zone d'activité déjà existante
- Le site est situé à proximité immédiate des axes routiers, évitant des consommations supplémentaires de fonciers pour sa desserte
- Le site est proche des zones d'activités existantes permettant de mutualiser les moyens communs en concentrant les activités (restaurant préexistant, projet de parking poids lourds, etc...).

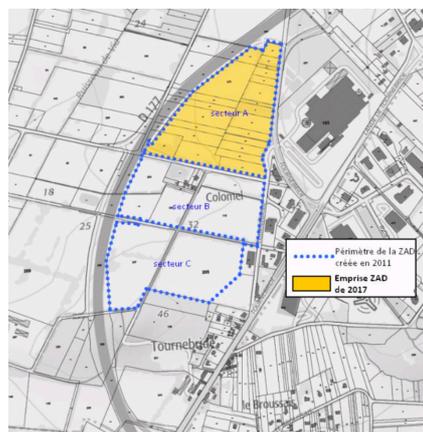
Le commissaire-enquêteur **reconnait l'intérêt général du projet** dans la mesure où il répond :

- A la politique de développement industriel et artisanal défendue par la Communauté de Communes et affichée dans le SCoT en vigueur (version 2016) : le projet est compatible avec le Schéma de développement économique du pays tant dans sa localisation que sur sa vocation artisanale et industrielle
- A une étude d'optimisation en termes de surface (réduction de la surface initialement prévue au titre de la ZAD de 2011) et à une consommation d'espace optimisée
- A des demandes d'implantation déjà exprimées pour des activités non délocalisables et compatibles avec l'évolution actuelle du monde du travail
- A la configuration particulièrement favorable en termes de réseaux routiers et de continuité par rapport à Sainte Marie et à la zone d'activités des Landes Saint Jean
- A une politique globale de gestion des parcs d'activités cohérente et respectueuse des spécificités locales
- Au respect de la politique locale du commerce

Le commissaire-enquêteur reconnaît toutefois la nécessité de vérifier la pertinence du règlement PLU quant au type d'activités autorisées à s'implanter sur cette zone. Ce point sera utilement vérifié et évalué au chapitre 7

5.2.2 Existe-t-il d'autres alternatives pour l'implantation du projet ?

Le projet couvrant 25 ha 09 a et 23 ca enclavés entre la nouvelle 2x2 voies et la RD 177 était décomposé en 3 secteurs identifiés A, B et C. Les études préalables pour le projet de Parc d'activités ont confirmé l'intérêt du site dans le cadre de la stratégie de développement économique du territoire et elles ont permis d'affiner les besoins fonciers au seul secteur A. Aussi, la commune de Bains-sur-Oust et Redon Agglomération Bretagne Sud ont décidé de maintenir le droit de préemption sur le secteur et de lancer la procédure de ZAD limitée au périmètre du projet correspondant au secteur A qui couvre 10 ha.



L'ensemble des tranches, notamment les tranches 5 et 6 du parc des Landes Saint-Jean situées sur la commune de Sainte-Marie sont vendues. Selon l'implantation du projet à venir de l'entreprise BIC, ce projet pourrait être soumis à une procédure de type Seveso. Le choix de la commune de Sainte-Marie à travers son PLU est d'empêcher à proximité, sur la zone Aa au PLU (= agricole inconstructible, même pour les activités agricoles), toute construction pour assurer les marges de recul nécessaires à ce futur projet.

Cela permet d'augmenter la distance par rapport à la zone de risque liée à l'implantation de l'entreprise, activité classée SEVESO, soit un périmètre minimum de 300 mètres autour de l'enceinte usine sur le P.A. Saint-Jean à Sainte-Marie).

Cette zone permet également de préserver aux habitations diffuses identifiées en zonage Ar au lieudit « la Bosse », un environnement agricole sans être à proximité immédiate d'entreprises. Cette zone Aa permet également de préserver un cône de visibilité vers la campagne, et garantit la tranquillité des habitants.

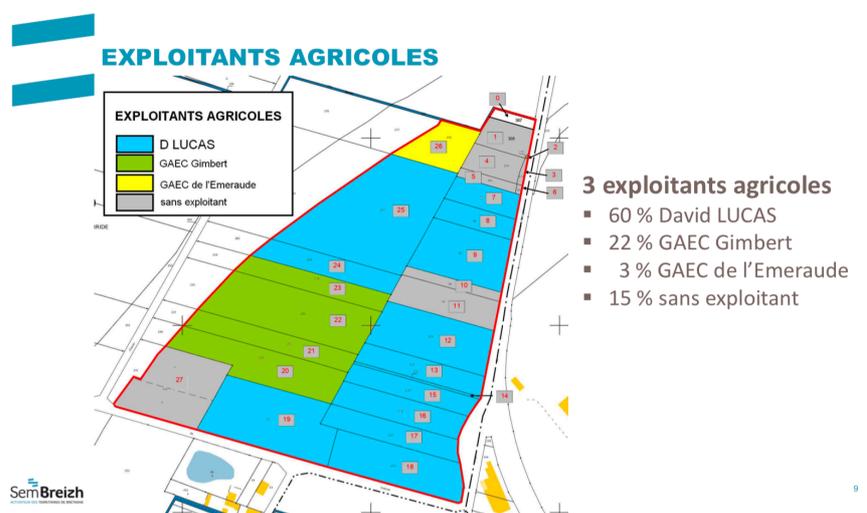
Par ailleurs, ce zonage permet le maintien d'une qualité paysagère le long de l'ex RD 177 (passée à 2x2 voies depuis, sur le secteur de Bains sur Oust).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le cheminement de la réflexion développée depuis 2011 et l'analyse des caractéristiques de zone de Saint Jean fournissent une approche raisonnée sur l'utilisation du foncier et l'optimisation des besoins. La démarche globale de gestion des parcs d'activités au niveau de Redon Agglomération Bretagne Sud respecte la prise en compte de toutes les alternatives. C'est l'optimisation de la surface et sa réduction à 10 ha qui constituent la réponse à cette préoccupation légitime qui intègre les contraintes propres à Sainte Marie pour développer une ZA cohérente et rationnelle.

5.2.3 Les impacts du projet sur l'activité agricole sont-ils acceptables ?

Les 10 ha constituant ce projet sont actuellement exploités par 3 agriculteurs qui ont été associés à l'étude ERC. Au titre de l'observation C6-1, Bruno et Apolline Martel au nom de la GAEC Guimbert ont clairement exprimé leur position.



Dans son mémoire en réponse, Redon Agglomération précise : « Redon Agglomération ne dispose pas actuellement de foncier agricole à échanger. Aussi, elle procédera à l'indemnisation des exploitants agricoles au titre des indemnités d'éviction dans les conditions définies par le barème de la Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine. »

L'étude ERC figurant au dossier est une co-production de la Communauté de communes du Pays de Redon (CCPR) et de la Chambre Régionale d'Agriculture de Bretagne (CRAB) :

La CCPR pour les parties relatives à la description du projet, les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet ainsi que le choix des mesures de compensations collectives agricoles ; La CRAB pour la description de l'économie agricole du territoire, l'étude d'impact économique et l'animation des échanges entre les acteurs agricoles du territoire et la CCPR.

Les terrains sont actuellement à usage agricole, principalement en cultures céréalières. Bains sur Oust totalise :

- 2 exploitations qui font de l'accueil (une ferme auberge et une exploitation organisant des vacances pour les enfants) ;
- 1 exploitation transformant une partie de sa production animale et la commercialisant directement
- 1 exploitation maraîchère commercialisant en vente directe.

Le projet, d'une surface relativement réduite (10 ha) :

- présente une morphologie compacte, bien délimitée par l'urbanisation existante et la 2x2 voies Rennes – Redon
- s'implante dans un territoire agricole, spécialisé en polyculture- élevage, où l'assolement est homogène
- est au confluent des limites territoriales de Bains sur Oust, Sainte Marie et Redon.

En concertation avec des représentants des exploitations agricoles de Bains sur Oust et de Sainte Marie, sur le fondement de cette description, la CCPR retient comme périmètre pour la suite de l'étude les communes de Bains sur Oust, Sainte Marie et Redon. La consommation d'espace est optimisée (terres enclavées).

Il en résulte donc que, selon les 2 méthodes théoriques de préjudice économique, le montant théorique à investir au titre des compensations sur le territoire perturbé serait de :

- perte annuelle de potentiel agricole territorial 410 030 € soit $410\,030\text{ €} / 7.4\text{ €} = 55\,410\text{ €}$ à investir
 - perte de valeur ajoutée liée à la valeur alimentaire 157 130 € soit $157\,130\text{ €} / 7.4\text{ €} = 21\,233\text{ €}$ à investir
- Dans son avis du 9 janvier 2018, la CDPENAF regrette que la compensation collective s'appuie sur la valeur la plus faible.

Le diagnostic territorial fait apparaître une réduction des espaces agricoles de l'ordre de 500 hectares par an entre le début des années 1990 et 2016 trouvant son explication dans des origines diverses : reconquête naturelle de certains espaces, infrastructures routières, développement de l'urbanisme.

Le SCOT prescrit la protection de l'agriculture dans ses priorités et prévoit comme enjeu de développer un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels

Part de la surface agricole utile / surface totale en 2010 : 63,4 %. En considérant 99 500 ha on obtient : 63 083 ha
Part de la surface agricole utile surface totale en 2015 : 61 %. En considérant 99 500 ha on obtient 60 695 ha
Ce qui donne une perte de SAU de : 2 388 ha soit 2 % du territoire. Le nombre d'ha «artificialisés» entre 2009 et 2018 est de 543,1 ha/an.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Toutes ces démarches pour éviter et réduire sont appréciées mais c'est au titre de la compensation que s'expriment les divergences. Des échanges ont eu lieu avec les exploitants en place afin de les prévenir le plus en amont du projet. La ZAD créée en 2011 avait permis aux exploitants comme aux propriétaires de connaître les intentions d'aménagement de la collectivité. Ces échanges ont permis d'aboutir à des accords amiables d'indemnisation (accord écrit pour un des exploitants, échanges en cours pour un autre).

Sans réserve foncière, ces solutions sont privilégiées à ce stade par la Communauté de Communes du Pays de Redon.

Un collectif constitué d'une douzaine d'exploitations basées sur Sainte Marie et sur Bains sur Oust et représentant 21 exploitants a été sollicité pour réfléchir à la thématique. Ce collectif a envisagé des mesures qu'elles soient collectives, pérennes ou localisées. Une mesure collective prioritaire a été choisie de façon collégiale : l'accompagnement aux échanges parcellaires. Une mesure optionnelle figure au dossier : les traverses de ruisseau ou de fossé par le cheptel.

Certaines informations complémentaires ont été apportées au mémoire en réponse

- *Les frais liés aux compensations relevés dans l'étude ERC (échanges parcellaires et traverses de cheptel) seront pris en charge par Redon Agglomération*
- *La convention pour la mise en œuvre des compensations ERC est en cours de finalisation entre la Chambre d'Agriculture, la SAFER et Redon Agglomération*
- *Redon Agglomération a sollicité la SAFER sur les cas des exploitants de Tournebride*

Le commissaire enquêteur après avoir analysé de façon détaillée ce développement agricole enregistre l'absence d'effets positifs directs de la ZA de Tournebride sur l'activité agricole du territoire et met l'accent sur la perte de SAU globale au niveau de la Communauté de Communes et sur la suggestion portée par la Chambre d'Agriculture de suivre les préconisations développées dans la fiche technique (aménagement des zones d'activités) de la Charte agriculture et urbanisme d'Ille et Vilaine

Le commissaire enquêteur prend acte de la démarche ERC développée en toute transparence et avec les partenaires attitrés du monde agricole et du fait qu'elle soit portée et assumée financièrement par Redon Agglomération. Les mesures ERC visent à proposer des mesures compensatoires sur le territoire pour l'ensemble du monde agricole mais pas spécifiquement sur l'emprise du projet.

Poursuivre le dialogue avec le collectif associé à l'étude ou une structure qui s'en inspire au niveau Communauté de Communes afin de répondre au mieux aux attentes précisées par les exploitants, à l'importance du foncier et au refus (exprimé sur le registre) de compensation financière est une **recommandation**.

5.2.4 Les impacts du projet sur le milieu naturel, physique et social sont-ils acceptables ?

Les observations suscitées par ce dossier ont largement abordé les aspects environnementaux (étude d'impact) et plus particulièrement la question d'actualité : artificialisation des sols.

Dans son mémoire en réponse, Redon Agglomération a expliqué clairement sa position sur ce thème même si l'ordonnance du 29 juillet 2019, qui n'est imposée qu'aux projets initiés à compter du 1^{er} avril 2021, n'interdit pas l'artificialisation des sols mais vise à repenser l'aménagement urbain pour réduire l'imperméabilisation partielle ou totale des espaces naturels en lien avec l'expansion de l'urbanisation.

Les objectifs de cette ordonnance visent à

- **Maintenir la biodiversité** : Pour le site de Tournebride, la majorité des parcelles sont aujourd'hui exploitées. De ce fait, elles ne permettent pas le développement d'un habitat faunistique ou floristique qualitatif. Le projet prévoit de conserver l'alignement d'arbres et haies existantes pour maintenir la trame végétale au maximum. L'aménagement paysager des espaces publics comme sur les parcelles privées va renforcer la trame végétale et de ce fait favoriser le développement des insectes et oiseaux.
- **Réduire le réchauffement climatique induit par des sols artificialisés** : le projet va générer une imperméabilisation des sols au droit des voiries et sur l'emprise des constructions. C'est pourquoi l'utilisation de revêtements infiltrants sera recommandée ainsi que la mise en place de toitures végétalisées.
- **Réduire les risques d'inondation** : l'imperméabilisation des sols peut provoquer par fortes intempéries des phénomènes de ruissellement et d'inondation. C'est pourquoi le projet intègre des ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales pour permettre la régulation des débits rejetés au milieu naturel. Le principe est également de permettre l'infiltration sur les ouvrages pour réduire les débits. Redon Agglomération est particulièrement sensible à cette problématique car son territoire est régulièrement impacté.
- **Maintenir la capacité des terres agricoles à nous nourrir** : l'aménagement du parc de Tournebride va supprimer des terres source de production agricole et alimentaire pour le territoire. Pour compenser cette disparition, Redon Agglomération a travaillé en collaboration avec la Chambre Agricole pour mettre en place des actions sur le territoire communautaire (cf étude ERC) visant à compenser en développant d'autres outils et moyens pour accompagner le monde agricole dans sa mutation sociale.
- **Réduire les dépenses liées aux réseaux** : l'aménagement de nouveaux terrains implique des coûts pour la mise en place de réseaux et de voiries pour les équiper. Le projet de Tournebride s'inscrit dans une logique d'optimisation financière et technique en s'appuyant sur des infrastructures existantes pour réduire les coûts d'aménagement des terrains.
- **Réduire la fracture territoriale** : 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.

Sur les différents aspects de l'étude d'impact qui aborde tant les aspects environnementaux que sociaux, certaines mises au point ont été fournies dans le mémoire en réponse :

Impact sur l'eau

Le périmètre des études de faisabilité incluait un ruisseau affluent du ruisseau du Via mais le périmètre retenu étant plus restreint, il ne comprend aucun réseau hydrologique. La topographie du site oriente les eaux de ruissellement vers le talus de la 2x2 voies au pied duquel seront implantés des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Ces infrastructures seront équipées de séparateurs débourbeurs permettant de contenir ponctuellement une éventuelle pollution par ruissellement.

Impact routier

Le projet n'est pas connecté au CR 239. Le parti d'aménagement a volontairement évité les chemins existants pour ne pas amener de trafic sur ceux-ci. L'accès unique du parc se fera par une voie en impasse raccordée sur la RD. Seules les liaisons douces seront connectées au réseau viaire existant.

Les réponses aux autres items (servitude aéronautique qui ne porte que sur la hauteur des constructions, installation ICPE tant en implantation qu'en effet domino, transport en commun non prévu sur cette zone et éclairage public dont les règles sont associées au PLU) n'apportent aucun élément modificatif à l'étude mais attirent l'attention sur le cahier des charges du projet qui n'apparaît à ce stade que comme un schéma directeur.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur reconnaît que l'antériorité du dossier et notamment de l'étude d'impact a pu susciter quelques interrogations notamment en faisant référence à des données anciennes (par exemple au SDAGE Loire-Bretagne). L'environnement naturel, urbain, fonctionnel et économique n'ayant pas évolué, seul le périmètre du projet en impacte le contenu. Ce point ne constitue pas un point négatif quant à la qualité du dossier. Les réponses de Redon Communauté clarifient cet aspect soulevé avec pertinence dans l'observation 2337-5.

Le commissaire enquêteur prend note de l'ensemble des réponses apportées sur ce thème environnemental au sens large, des enjeux y développés et y souscrit. Il estime toutefois que des solutions puissent être étudiées pour privilégier les modes doux de déplacement limitant l'usage de la voiture.

Le carnet de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales définit les grands axes de l'aménagement. C'est dans la validation de la mise en conformité du PLU au paragraphe 7 qu'apparaîtront les commentaires et avis sur ce document et que sera vérifiée la cohérence des enjeux avec le règlement.

5.2.5 Le projet est-il compatible avec les avis et documents supra-communaux ?

Documents supra-communaux

Pour le moment la décision de mise en révision du SCoT n'ayant pas été prise, c'est bien le SCOT actuel approuvé en 2016 qui s'applique. La mise en révision est envisagée juin 2022

Le SCoT est un document intégrateur qui compile l'ensemble des dispositions des normes supérieures : SAGE, SDAGE, ... En conséquence, la lecture du SCoT permet d'avoir une vision globale. Le PLU de la commune de Bains/Oust doit être compatible avec le SCoT, PLU actuellement en révision.

Par ailleurs, la Région Bretagne a adopté son SRADDET en session de décembre 2020 et le SCoT n'a pas encore été révisé pour en intégrer les dispositions qui ne seraient pas déjà dedans. Nous attendons notamment l'approbation du SRADDET Pays de la Loire envisagée en décembre 2021 pour lancer la révision. Vous pouvez donc vous référer, en plus du SCOT, au SRADDET Bretagne.

Concernant le PLUi, les communes ont jusqu'au 30 juin 2021 pour s'opposer au transfert automatique de la compétence PLU à REDON Agglomération. Le projet de territoire sera approuvé lors du conseil de juin 2021. Ce n'est pas un document opposable d'un point de vue juridique. Il sert à donner la trajectoire de développement. A ce stade, la charte de territoire 2014-2020 et le projet d'agglomération 2018-2022 sont toujours d'actualité.

Avis des autorités

La **MRAe** doit émettre un avis dans un délai de 2 mois à compter de sa saisine. A l'issue de ce délai, elle a indiqué qu'elle n'émettait pas d'avis. L'absence d'avis a été relevée dans plusieurs observations mais ne présente aucun caractère irrégulier.

Les commentaires de la **DRAC** relatifs aux gabarits bâtis imposants et au positionnement des devantures des futurs bâtiments sur la voie rapide ont donné lieu à des éléments de réponse de Redon Agglomération (5 avril 2019) justifiant les dispositions prises en termes d'aménagement de la frange urbaine. L'absence de courrier de réponse vaut acceptation et justifie d'intégrer ces concepts dans le cahier de prescriptions.



Les observations formulées dans l'avis de l'ARS du 9 février 2017 portent sur des recommandations :

- Sur la commercialisation des terrains en privilégiant l'implantation d'entreprises sur des pôles d'activités plus adaptés pour minimiser l'impact de ces activités sur les secteurs d'habitat (nuisances sonores et/ou risques sanitaires).
- Sur le choix des essences végétales prévues pour le « paysagement » du parc pour éviter les risques de production d'allergènes.
- Sur la réalisation de chantier à faibles impacts (nuisances sonores, poussières, bruits) pour les riverains.

Ces éléments feront partie des cahiers des charges techniques de chantier (CCTP décrivant les végétaux prévus, charte de chantier vert).

Concernant les propositions d'implantation, Redon Agglomération sera son propre aménageur et assurera la commercialisation. A ce titre, il peut évaluer les enjeux et proposer le site le mieux adapté aux prospects rencontrés.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La compatibilité du projet avec les différents avis émis est reconnue par le commissaire-enquêteur qu'il s'agisse des correctifs requis par la DDTM, des remarques de l'ARS et des réserves développées par la DRAC.

Le commissaire enquêteur **recommande** que la prise en compte de tous ces points dans les cahiers des charges soit vérifiée avec précision et notamment

- Que soit prévue une étude acoustique préalable (demande ARS).
- De traiter avec précision l'aspect sécurité de l'accès routier du Parc soulevé par le Conseil Départemental et repris dans l'avis de la CCI de Rennes : la CCI retient l'accès nord et le dispositif à double ronds-points type « lunettes ». Il conviendra de réaliser quelques aménagements afin de sécuriser au droit de l'usine Faurecia le carrefour d'accès à l'ancienne D77 et d'engager une réflexion concernant l'accès sud du futur parc.

5.2.6 Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour la réalisation du projet ?

Tous les propriétaires sont connus et, sauf successions, Redon Agglomération leur écrit régulièrement depuis 2014 soit dans le cadre des négociations soit dans le cadre des études (autorisation de pénétrer sur les terrains). Des démarches équivalentes étaient menées en parallèle avec les exploitants agricoles associés dans les procédures, notamment sur l'étude ERC. Dans son mémoire en réponse, Redon Agglomération veille à répondre clairement aux remarques soulevées par les propriétaires concernés par l'expropriation :

Les offres formulées par Redon Agglomération s'appuient sur les transactions pratiquées localement pour des terrains de même qualité (terrains agricoles). La valeur de la parcelle est examinée sur sa fonction actuelle de terre agricole et non sur sa destination future de terrain urbanisé à vocation économique.

La localisation d'un terrain en bordure de route n'a pas d'impact car les accès et les viabilités se feront par une desserte interne, les accès directs sur la RD n'étant pas acceptés par les services du Conseil Départemental.

Les parcelles en nature de friches présentes dans l'emprise du projet font l'objet d'une procédure de bien sans maître avec transfert de propriété sans compensation financière. La parcelle (YD242) identifiée comme zone humide par le projet (pas dans le PLU actuel) est prévue acquise à valeur identique que les autres terres. Il s'agit d'une démarche volontaire de Redon Agglomération pour maîtriser et protéger cet espace naturel.

Il n'y a pas de parcelle en espace boisé classé. Les parcelles YD 281 et YD 282 sont en nature de friches boisées par défaut d'exploitation du terrain (bien sans maître depuis plus de 50 ans). La présence d'arbres sur les parcelles concernées est prise en compte dans l'évaluation du bien. Les propriétaires et exploitants ont été conviés à une réunion de présentation du projet qui s'est tenue le 8 juillet 2014. A la suite de cette rencontre, Redon Agglomération a engagé des négociations amiables pour acquérir le foncier nécessaire. Les offres ont été adressées à l'ensemble des propriétaires à plusieurs reprises : fin 2014, en 2016 et 2020. La carte ci-après fournit un état des lieux de la situation avant conclusion de la présente enquête.



Commentaire du commissaire-enquêteur

L'ensemble des parcelles figurant sur le plan ci-dessus est nécessaire pour la réalisation du projet dont l'aménagement sauvegarde les zones arborées et humide.

Le commissaire-enquêteur **estime** cohérente la définition du plan d'aménagement, le découpage en lots de tailles différenciées permettant une adaptation à la main de l'aménageur en fonction des données financières. Le projet d'aménagement nécessite la maîtrise du foncier pour solliciter les autorisations d'urbanisme, mettre en œuvre l'équipement des terrains et engager la commercialisation des lots.

Le découpage foncier ne peut être anticipé car les futurs acquéreurs ne sont pas tous connus à ce stade : le plan ci-dessous en donne une approche théorique.



- Simulation de découpage foncier en lots de différentes tailles -

5.2.7 Le coût financier de l'opération est-il supportable ?

Le projet d'aménagement du Parc « Porte de Rennes Tournebride » prévoit la réalisation des équipements structurants suivants sur les 10 ha d'emprises :

- 460 ml de voiries créées compris les réseaux desservant les lots
- Des aménagements paysagers représentant environ 1,1 ha d'espaces végétalisés en accompagnement des voiries et cheminements pour produire environ 74 600 m² d'emprises cessibles et de 37 000 à 45 000 m² de surfaces de planchers selon les scénarii d'aménagement retenus.

Redon Agglomération Bretagne Sud aménageur du Parc a procédé à une évaluation prévisionnelle sommaire des dépenses et recettes de l'opération à partir du schéma directeur et du programme fonctionnel proposé pour le projet.

Les dépenses prévisionnelles sont estimées comme suit :

- Maîtrise des sols	365 K€ TTC
- Études générales.....	211 K€ TTC
- Travaux et honoraires/travaux.....	1 405 K€ TTC
- Frais divers.....	98 K€ TTC
TOTAL.....	2 079 K€ TTC

Le poste « maîtrise des sols » comprend les acquisitions, frais d'actes, frais d'éviction, fouilles archéologiques

Les travaux d'aménagement sont prévus dans le poste « travaux et honoraires sur travaux » à 1 405K€ comprenant les travaux et les études de maîtrise d'œuvre.

Les études préalables correspondent aux études avant maîtrise d'œuvre : Étude d'impact, Schéma d'aménagement, dossiers d'enquête, ERC

Le bilan financier prévisionnel est équilibré avec les recettes tirées de la vente des terrains pour le scénario avec de grands parcellaires et des emprises de voiries simples. Les scénarii d'aménagement impliquant des découpages fonciers en petits lots génèrent des surcoûts d'aménagement (voies en impasses) et une surface cessible globalement moins importante. De ce fait, l'équilibre du bilan n'est pas assuré.

La maîtrise du foncier avec des coûts cohérents au regard des transactions pratiquées sur le secteur (transactions similaires en nature et droits) est donc un élément essentiel pour la réussite du projet et l'équilibre du bilan financier.

Commentaire du commissaire-enquêteur

L'évaluation telle qu'elle apparait, reprend la totalité des coûts du projet. La prise en charge des frais inhérents à la compensation agricole (5.2.3) n'est pas reprise explicitement dans cette évaluation.

Dans son mémoire en réponse, Redon Agglomération précise : *Pour rester attractif et concurrentiel par rapport à d'autres territoires, Redon Agglomération doit commercialiser les parcelles du parc de Tournebride dans une fourchette de 20 à 30 € HT/m². Le projet présenté est un schéma directeur. Les études opérationnelles préciseront le caractère technique des ouvrages et les coûts d'investissement du programme de travaux.* L'équilibre est clairement associé à l'agencement en grands parcellaires.

Le commissaire-enquêteur prend note de tous les éléments explicatifs apportés et estime que les coûts sont justifiés, cohérents par rapport aux aménagements projetés et à mettre en perspective avec les retombées financières dont profiteront la commune de Bains sur Oust et Redon Agglomération.

Certains éléments prospectifs recettes/dépenses auraient mérité d'être estimés pour compléter le seul produit des ventes de parcelles viabilisées (par exemple poids des emplois, des données socio-économiques et de la fiscalité) et permettre de relativiser l'unique scénario d'équilibre défini avec les grands parcellaires.

Le commissaire-enquêteur y associera une **recommandation**.

6 Avis du commissaire enquêteur

Je soussignée Anne-Marie Carlier, commissaire enquêteur, ai été désignée le 17 décembre 2020 par le Tribunal Administratif de Rennes pour prendre en charge l'enquête d'utilité publique présentée par Redon Agglomération Bretagne Sud et prescrite par arrêté préfectoral du 4 février 2021.

Cette enquête concerne le projet d'aménagement du Parc d'Activités de Tournebride à Bains sur Oust emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU) et cessibilité des terrains.

Le présent avis concerne la Déclaration d'Utilité Publique.

J'estime que :

Le public a été correctement informé de l'ouverture d'enquête publique qui s'est déroulée du 10 mars au 12 avril 2021 soit 34 jours consécutifs par

- Les annonces légales parues dans les journaux Ouest France édition Ille et Vilaine les 17 février 2021 et 10 mars 2021 et Les Infos du Pays de Redon n°2351 du 17 février au 23 février 2021 et n° 2354 du 10 mars au 16 mars 2021
- Le biais d'articles de presse, dans la revue de l'agglomération en 2015 et dans la presse locale (Ouest-France) en 2019 à l'occasion des investigations archéologiques
- L'affichage, contrôlé par huissier, en mairie et au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans les lieux les plus fréquentés de la commune et sur site
- La mise à disposition du dossier en mairie de Bains sur Oust, siège de l'enquête
- La mise en ligne du dossier d'enquête sur registre dématérialisé et sur le site de la Préfecture
- Les informations disponibles auprès de Redon Agglomération

Les propriétaires et exploitants ont été conviés à une réunion de présentation du projet qui s'est tenue le 8 juillet 2014. A la suite de cette rencontre, Redon Agglomération a engagé des négociations amiables pour acquérir le foncier nécessaire. Les offres ont été adressées à l'ensemble des propriétaires à plusieurs reprises : fin 2014, en 2016 et 2020. Tous les propriétaires ont été avertis du déroulement de l'enquête par courrier recommandé avec AR dont les justificatifs ont été portés au dossier.

Le public avait l'opportunité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 4 permanences prévues :

- Mercredi 10 mars 2021 de 13h30 à 17h
- Samedi 20 mars 2021 de 9h à 12h
- Vendredi 2 avril 2021 de 9h à 12h
- Lundi 12 avril 2021 de 13h30 à 17h

Pour l'ensemble des motifs développés dans le chapitre 5, le commissaire enquêteur reconnaît les avantages suivants au projet :

- Les objectifs visés par le projet répondent à l'intérêt général (5.2.1)
- Les solutions alternatives sont détaillées et mettent en lumière la gestion optimisée des zones d'activités au titre de Redon Agglomération (5.2.2)
- Les impacts sur le milieu naturel, physique et social sont acceptables (5.2.4)
- Le projet est compatible avec les avis exprimés et les documents supra-communaux moyennant le respect de certaines obligations (5.2.5)

Certains points sont sujets à réflexion

- L'estimation des dépenses (5.2.7) est en corrélation avec les aménagements projetés mais l'équilibre financier est conditionné à la commercialisation par grands parcellaires et certains aspects du bilan financier (recettes) ne sont pas explicités. L'argumentation développée auprès des propriétaires, insatisfaits des propositions financières, est rationnelle parce que basée sur la valeur agricole du bien.
- La composante agricole du dossier (5.2.3) met en exergue la position défendue par Redon Agglomération qui, faute de foncier à échanger, privilégie la compensation auprès des 3 exploitants concernés par les 10 ha prélevés au titre du projet. La démarche ERC démontre une réelle volonté de partager des solutions respectant les intérêts des

agriculteurs et les mesures qui en découlent visent à proposer des mesures compensatoires sur le territoire pour l'ensemble du monde agricole mais pas spécifiquement sur l'emprise du projet.

Le détail des parcelles concernées par l'expropriation (5.2.6) est exhaustif et un avis spécifique est fourni au chapitre 7.

L'analyse bilancielle qui privilégie les apports sociaux et économiques de la zone d'activités en projet, pôle stratégique du SCOT du Pays de Redon et dont l'importance figure au PADD du PLU de Bains sur Oust depuis 2006 me permet, du fait de la force de propositions dégagée par l'étude ERC, d'émettre un

Avis favorable

à la Déclaration d'Utilité Publique présentée par Redon Agglomération en cohérence avec la ZAD finalisée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2017 et concernant la zone de 10 ha actuellement classée en A au PLU de Bains sur Oust sur laquelle sera développé le projet de ZA de Tournebride.

La perte de **terres agricoles** s'inscrit certes dans une dynamique négative en termes « d'artificialisation » mais les mesures d'accompagnement développées dans le cadre de l'étude ERC laissent présager une prise en compte objective des priorités exprimées par les exploitants, d'autant que Redon Agglomération en assume financièrement la charge.

Sur ce thème, l'avis est assorti d'une **recommandation** :

- Poursuivre le dialogue avec le collectif associé à l'étude ou une structure qui s'en inspire au niveau Communauté de Communes afin de répondre au mieux aux attentes précisées par les exploitants, à l'importance du foncier et au refus (exprimé sur le registre) de compensation financière (5.2.3)

L'estimation des dépenses intègre la totalité des frais associés à l'acquisition et à l'aménagement du parc. Toutefois, la seule composante évoquée en termes de recettes se limite à la commercialisation des parcelles.

Sur ce thème, l'avis est assorti d'une **recommandation** :

- Certains éléments prospectifs recettes/dépenses auraient mérité d'être estimés pour compléter le seul produit des ventes de parcelles viabilisées (par exemple poids des emplois, des données socio-économiques et de la fiscalité) et permettre de relativiser l'unique scénario d'équilibre défini avec les grands parcellaires (5.2.7)

Au titre des **avis** exprimés par les PPA (5.2.5), certaines **recommandations** méritent d'être formalisées expressément :

- Étude acoustique préalable (demande ARS).
- Sécurité de l'aménagement routier autour du Parc soulevée par le Conseil Départemental et repris dans l'avis de la CCI de Rennes

Le 12 mai 2021



Official stamp of the Redon Agglomération, containing the name 'Redon Agglomération' and the title 'Maire'.

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 m². 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 m². 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'interviendront 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.

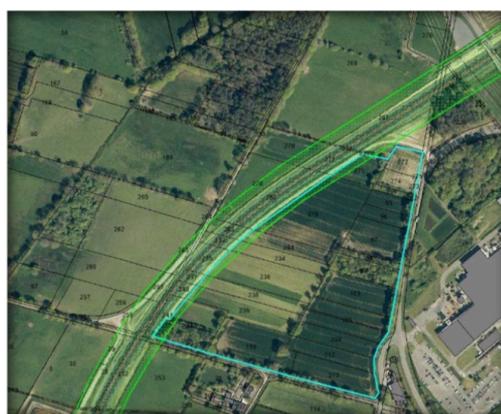
Commentaire du commissaire enquêteur :

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.

8 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

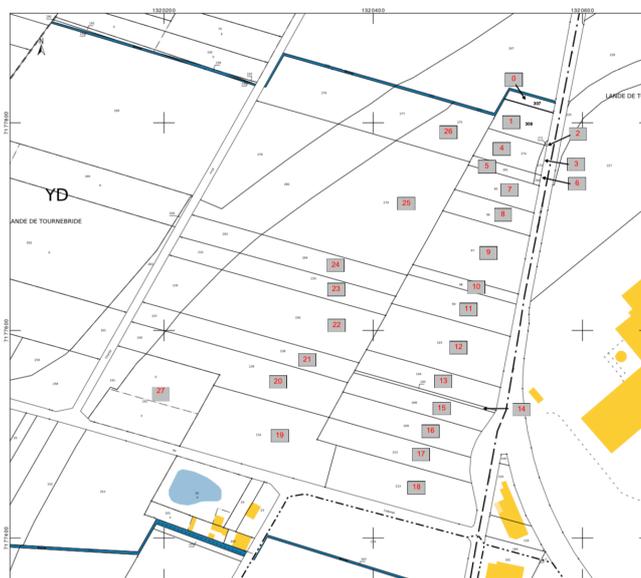
8.1 Conclusions motivées

La présente enquête parcellaire se déroule en parallèle de l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique a pour but de déterminer aussi exactement que possible

- Les terrains situés dans le périmètre du projet d'aménagement du Parc d'activités Porte de Rennes - Tournebride et qui peuvent faire l'objet d'une procédure d'expropriation
- Les propriétaires de ces parcelles, les titulaires de droits réels et les autres intéressés

Le dossier a été établi conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Expropriation, et il comprend :

- Un plan parcellaire des terrains
- La liste des propriétaires
- L'état parcellaire



Le dossier enquête parcellaire soumis à enquête est constitué de

- Enquête parcellaire regroupant plan et état parcellaire – 13 pages
- Arrêté préfectoral portant ouverture d'enquête du 4 février 2021
- 1 registre dédié ouvert et clos par Monsieur le Maire de Bains sur Oust.

Les propriétaires et exploitants ont été conviés à une réunion de présentation du projet qui s'est tenue le 8 juillet 2014. A la suite de cette rencontre, Redon Agglomération a engagé des négociations amiables pour acquérir le foncier nécessaire. Les offres ont été adressées à l'ensemble des propriétaires à plusieurs reprises : fin 2014, en 2016 et 2020. Par ailleurs, tous les propriétaires ont été avertis du déroulement de l'enquête par courrier recommandé avec AR le 12 février 2021 : le justificatif correspondant a été porté au dossier.

4 observations ont été déposées sur ce thème (3.4.2). L'état parcellaire n'a pas suscité d'observation dans son contenu ni relevé d'inexactitude. Les déposants intervenaient en qualité de propriétaire et/ou exploitant. Les questions soulevées au niveau des impacts agricoles (5.2.3) ne sont pas reprises dans le présent avis qui ne traite que des aspects fonciers.

Le commissaire enquêteur reprend ci-après le développement argumenté en 5.2.6 qui traite des observations soulevées par les propriétaires concernés par l'expropriation et qu'a reprises Redon Agglomération dans son mémoire en réponse.

Les offres formulées par Redon Agglomération s'appuient sur les transactions pratiquées localement pour des terrains de même qualité (terrains agricoles). La valeur de la parcelle est examinée sur sa fonction actuelle de terre agricole et non sur sa destination future de terrain urbanisé à vocation économique.

La localisation d'un terrain en bordure de route n'a pas d'impact car les accès et les viabilités se feront par une desserte interne, les accès directs sur la RD n'étant pas acceptés par les services du Conseil Départemental.

Les parcelles en nature de friches présentes dans l'emprise du projet font l'objet d'une procédure de bien sans maître avec transfert de propriété sans compensation financière.

La parcelle (YD242) identifiée comme zone humide par le projet (pas dans le PLU actuel) est prévue acquise à valeur identique que les autres terres. Il s'agit d'une démarche volontaire de Redon Agglomération pour maîtriser et protéger cet espace naturel.

Il n'y a pas de parcelle en espace boisé classé. Toutefois la présence d'arbres sur les parcelles concernées est prise en compte dans l'évaluation du bien.

Les parcelles YD 281 et YD 282 (Madame Boussaud - Josse Céline Émilie) sont en nature de friches boisées par défaut d'exploitation du terrain (bien sans maître depuis plus de 50 ans).

Les actes d'état civil de tous les propriétaires (et usufruitiers) concernés ont été communiqués au commissaire-enquêteur qui les a contrôlés. Le tableau ci-dessous est extrait du dossier relatif à création de la ZAD en 2017. Il est en tout point corrélé au tableau figurant au dossier et dénommé « liste des propriétaires »

Référence cadastrale	Surface	propriétaires
YD0095	2000	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE REDON
YD0096	1890	MME RIALLAND Joëlle, Madame ROYER Béatrice, Monsieur ROYER Didier
YD0097	5520	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE REDON
YD0098	1090	MME LESOUF LOUISE MARIE MADELEINE
YD0099	3490	MME LESOUF LOUISE MARIE MADELEINE
YD0103	6260	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE REDON
YD0104	3090	M FROT Alphonse et Monsieur FROT Bernard
YD0105	360	MME HUGRON Evelyne épouse LEGALL DU TERTRE
YD0110	8480	Monsieur LUCAS Claude, Madame LUCAS Annik
YD0208	2860	MME HUGRON Evelyne épouse LEGALL DU TERTRE
YD0209	3797	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE REDON
YD0212	3395	Madame LUCAS épouse LE PORT Brigitte (propriétaire), Madame LUCAS Colette (propriétaire), Madame LUCAS épouse SIDOLI Maryvonne (propriétaire), Madame LESOUF veuve LUCAS Thérèse (Usufruitère), Madame LUCAS épouse RAULT Pascale (nu propriétaire), Madame LUCAS Cécile (usufruitière)
YD0213	5900	Monsieur LUCAS Claude, Madame LUCAS Annik
YD0234	3198	ASS UDAF 56 (gestionnaire), Madame SAUGET Annick (propriétaire)
YD0236	8686	M REGENT JEAN ALEXANDRE MARIE
YD0238	3773	M REGENT JEAN ALEXANDRE MARIE
YD0239	6164	M REGENT JEAN ALEXANDRE MARIE
YD0242	6438	Monsieur REGENT Patrick (nu-propriétaire), Madame REGENT Marie-Christine (nu-propriétaire), Monsieur REGENT Henri (usufruitier)
YD0271	6	DEPT DEPARTEMENT D ILLE ET VILAINE
YD 308	1961	DEPT DEPARTEMENT D ILLE ET VILAINE
YD0273	109	DEPT DEPARTEMENT D ILLE ET VILAINE
YD0274	1731	DEPT DEPARTEMENT D ILLE ET VILAINE
YD0275	2988	MME GILBERT Roselyne, Madame NOEL Marie épouse MACE
YD0279	13485	MME GUEVENOUX Hélène
YD0281	676	MME JOSSO CELINE EMILIE
YD0282	34	MME JOSSO CELINE EMILIE
YD0284	3377	MME RAPE Marie-Christine, MME RAPE Catherine, M RAPE Yannick, MME GOALEC Huguette, MME RAPE Huguette, MME RAPE Paulette

8.2 Avis du commissaire enquêteur

En synthèse de cette analyse et au titre de l'enquête qui s'est déroulée du 10 mars au 12 avril 2021 en parallèle de l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique, je soussignée Anne-Marie Carlier, commissaire enquêteur désignée par le Tribunal Administratif le 17 décembre 2020, exprime un **Avis favorable** à l'enquête parcellaire telle que définie dans le dossier mis à disposition du public au titre de l'arrêté préfectoral du 4 février 2021.

Ce dossier correspond à une surface de 10 ha 7a et 58 ca pour laquelle Redon Agglomération Bretagne Sud (ex CCPR) bénéficie du droit de préemption au titre de la ZAD définie par arrêté préfectoral du 28 septembre 2017.

Le 12 mai 2021

