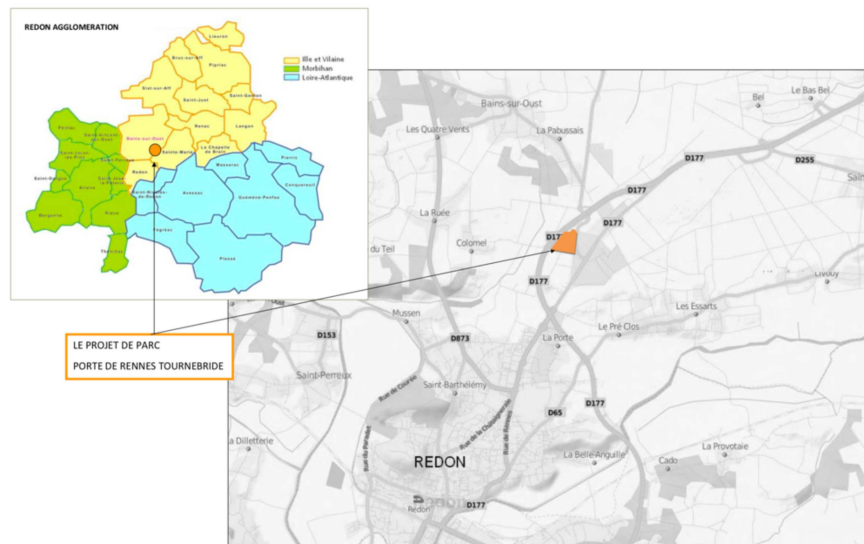


Déclaration d'Utilité Publique

5 Conclusions motivées

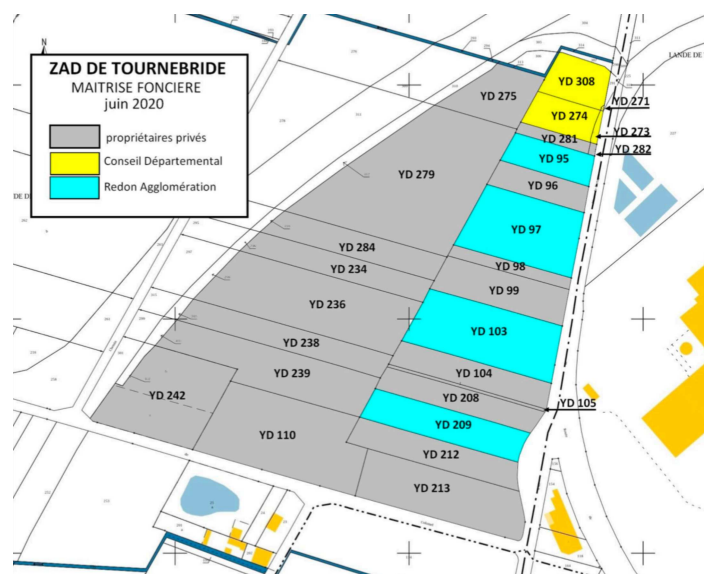
5.1 Rappels du projet

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 au développement de ce projet de développement économique, Redon Agglomération Bretagne Sud a engagé des négociations amiables avec les propriétaires mais souhaite également mettre 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.

Suites aux études de faisabilité, l'intérêt de réaliser le projet de parc d'activités a été confirmé sur un périmètre de 10 ha et développé sous la forme d'un permis d'aménager.



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 :

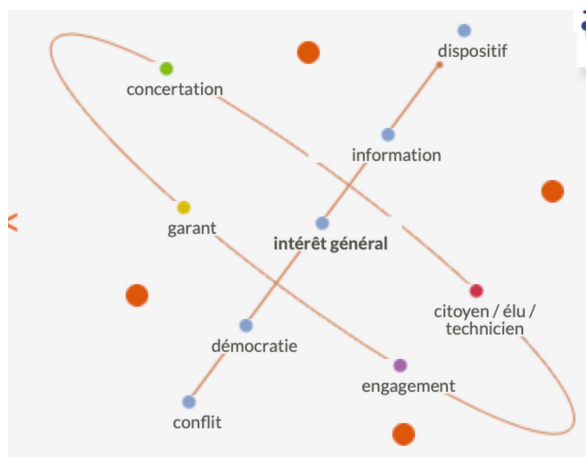
- Prix des terrains
- Destination de l'aménagement
- Avis des PPA
- Compensation foncière
- Impacts et nuisances du projet
- Artificialisation
- Inventaire des zones d'activité
- Économie

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

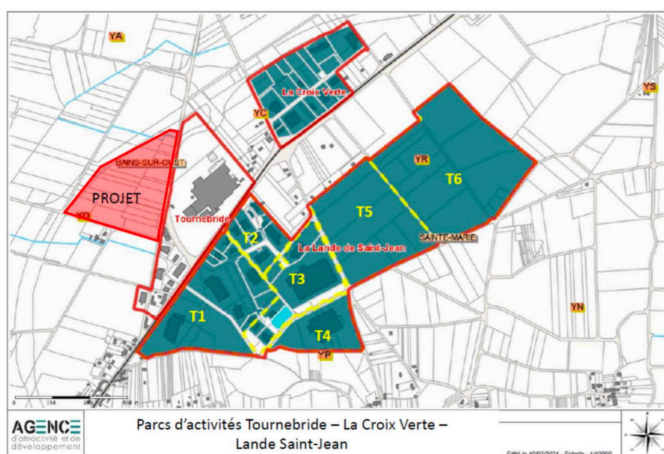
L'ouverture récente de la 2x2 voies entre l'entrée nord de Redon et l'aérodrome de BAINS-SUR-OUST offre, entre cette nouvelle portion routière et la RD 177 un lieu propice à l'accueil des entreprises sur ce site au lieu-dit de Tournebride. La CCPR étudie la possibilité d'y réaliser un aménagement cohérent, 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.

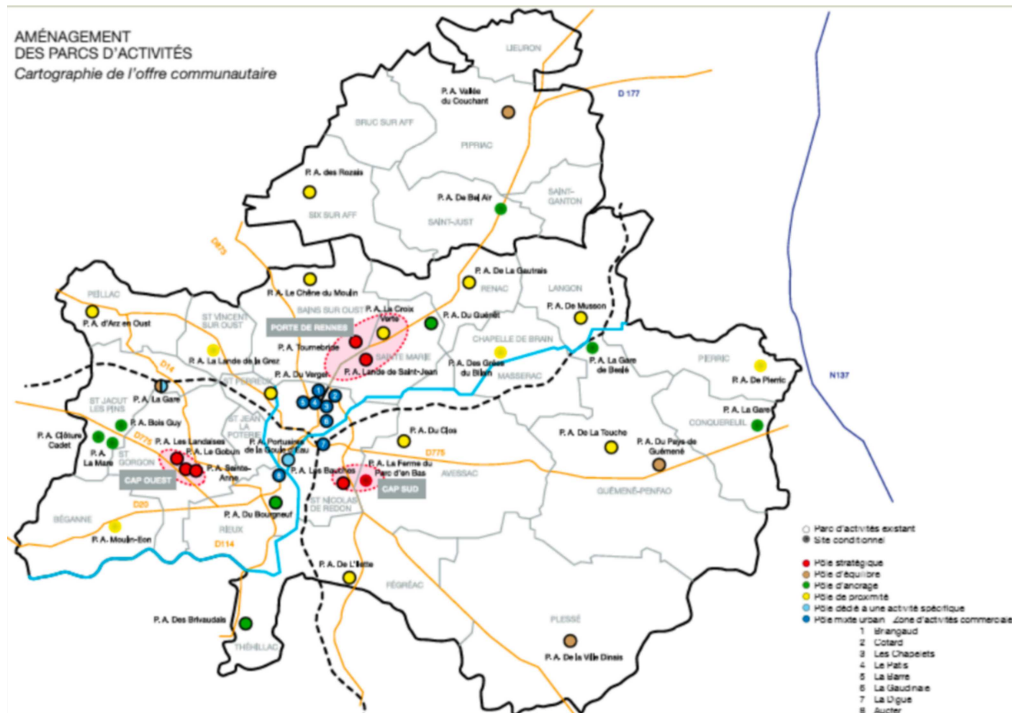
Liste des parcs d'activités de REDON Agglomération : disponibilités et taux d'occupation

Mise à jour : 22/03/2021

REDON AGGLOMERATION PARCS D'ACTIVITES			SURFACE CESSIBLE m ²	SURFACE DISPONIBLE m ²	PART DES SURFACES DISPONIBLES		TAUX D'OCCUPATION
					%	%	%
35	Sainte-Marie	LANDE ST JEAN (T3)	76 408	0	0%	0%	100%
35	Sainte-Marie	LANDE ST JEAN (T4)	50 413	0	0%	0%	100%
35	Sainte-Marie	LANDE ST JEAN (T5/T6)	366 804	0	0%	0%	100%
56	Allaire	PA CAP OUEST LE GOBUN	38 942	11 701	30%	70%	70%
56	Allaire	PA CAP OUEST LES LANDAISES	84 614	56 755	67%	33%	33%
56	Rieux	P.A. BOURGNEUF	50 696	5 419	11%	89%	89%
56	Saint-Perreux	PA LE VERGER	15 371	3 901	25%	75%	75%
44	Saint-Nicolas de Redon	P.A. LES BAUCHES	12 401	0	0%	100%	100%
44	Saint-Nicolas de Redon	P.A. LES BAUCHES T1	14 273	0	0%	100%	100%
44	Saint-Nicolas de Redon	P.A. LES BAUCHES T2	34 823	9 500	27%	73%	73%
35	Saint-Marie	P.A. LE GUENET	31 293	0	0%	100%	100%
44	Guéméné-Penfao	P.A. PAYS DE GUÉMENÉ	38 885	13 210	34%	66%	66%
44	Pléssé	P.A. LA VILLE DINAIS	49 689	41 925	84%	16%	16%
35	Renac	ZI LA GAUTRAIS	18 500	2 500	14%	86%	86%
35	Sixt sur Aff	PA LA ROZAIS	12 517	0	0%	100%	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%	100%
35	Redon	COTARD	47 lots	0	0%	100%	100%
35	Redon	LA BARRE	19 lots	0	0%	100%	100%
35	Redon	LA PATIS ET LES CHATELETS	23 lots	0	0%	100%	100%
35	Redon	LA GAUDINAIE	5 lots	0	0%	100%	100%
56	Rieux	AUCFER	16 lots	0	0%	100%	100%
44	Saint-Nicolas de Redon	LA DIGUE	12 lots	0	0%	100%	100%
44	Avessac	PARC DES CHENES	8 lots	0	0%	100%	100%
56	Peillac	ARZ EN OUST	16 lots	0	0%	100%	100%
44	Fégréac	L'ILETTE	5 lots	0	0%	100%	100%
35	Bains sur Oust	LA CROIX VERTE	16 lots	0	0%	100%	100%
56	Saint-Jacut les Pins	LA GARE	5 lots	0	0%	100%	100%
44	Guéméné-Penfao	LA TOUCHE	12 lots	0	0%	100%	100%
35	Langon	LE CLOS DU GREE	11 lots	0	0%	100%	100%
56	Théhillac	LA BRIVAUDAIS	7 lots	0	0%	100%	100%
56	Pipriac	LES VALLEES DU COUCHANT	6 lots	0	0%	100%	100%
56	Allaire	SAINTE-ANNE	16 lots	0	0%	100%	100%

Le développement d'un nouveau parc d'activités à l'Ouest de Redon Agglomération se justifie par le manque de foncier équipé disponible pour accueillir les entreprises sur les parcs existants. Le site de Tournebride représente une opportunité à proximité de Redon car la configuration géographique de Redon, avec une large zone inondable au Sud, ne permet pas le développement de nouvelles zones économiques :

- A l'Ouest : limite département 35 / département 56, présence du canal et zone d'expansion des crues de La Vilaine et l'Oust.
- Au Nord-Ouest : sur la commune de Sainte-Marie, le P.A. Saint-Jean existant est saturé.
- Au Sud, Sud-Est : la commune de Saint-Nicolas est située en limite avec le département Loire-Atlantique et elle est couverte par une vaste zone inondable.



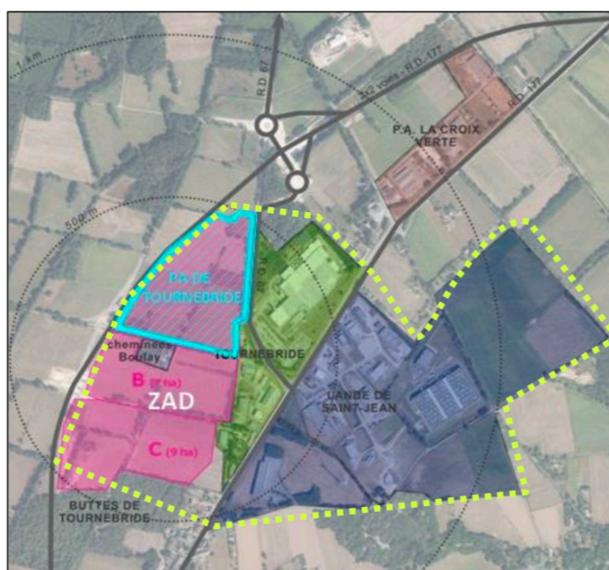
Par ailleurs, l'Axe 2x2 voies venant de Rennes et en direction de Saint-Nazaire facilite le contournement de Redon par le viaduc Redon/Saint-Nicolas, évitant de perturber le trafic routier du centre-ville de ces deux communes. C'est aussi un générateur et facilitateur de flux pour l'approvisionnement en marchandises et l'export vers les zones de consommation.

En synthèse, le site de l'opération classé pôle stratégique présente certains atouts :

- un espace classé en ZAD au PLU de Bains-sur-Oust en vue du développement d'une opération d'aménagement à vocation économique (arrêté préfectoral du 28 septembre 2017)
- une offre foncière à l'écart des zones d'habitat
- un maillage viarie permettant une bonne diversité des surfaces cessibles
- des réseaux existants à proximité facilitant l'extension des infrastructures
- des terrains non bâtis et de faible qualité environnementale permettant de réduire les impacts sur le milieu,
- un potentiel de main d'œuvre locale varié
- une situation privilégiée aux abords d'axes routiers permettant une accessibilité aisée vers les grands axes de circulation

Le programme fonctionnel vise à améliorer l'offre de terrains disponibles sur le secteur Nord (Route de Rennes) pour installer des activités artisanales et industrielles avec une orientation marquée pour un parcellaire de taille réduite pour faciliter l'accueil des petites et moyennes entreprises.

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 m²) 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...).

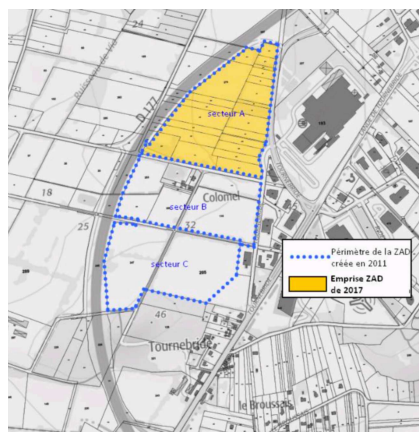
Le commissaire-enquêteur **reconnait l'intérêt général du projet** dans la mesure où il répond :

- 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.

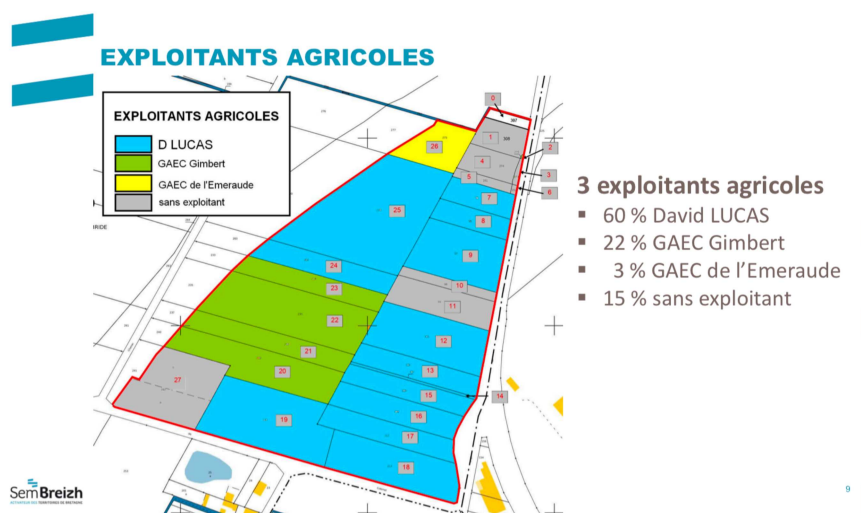
Par ailleurs, ce zonage permet le maintien d'une qualité paysagère le long de l'ex RD 177 (passée à 2x2 voies depuis, sur le secteur de Bains sur Oust).

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 relevées 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 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.

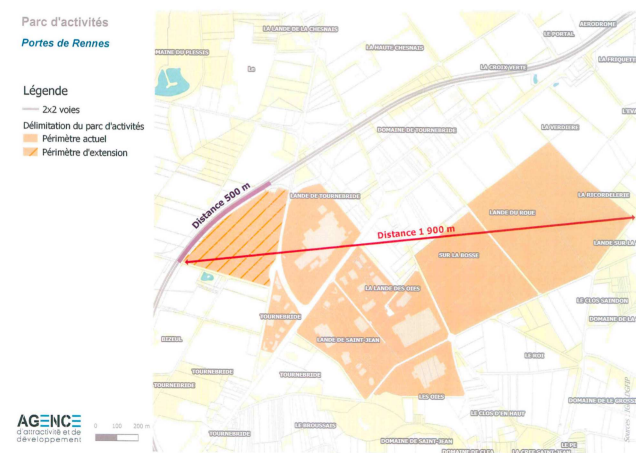
Par ailleurs, la Région Bretagne a adopté son SRADDET en session de décembre 2020 et le SCoT n'a pas encore été révisé pour en intégrer les dispositions qui ne seraient pas déjà dedans. Nous attendons notamment l'approbation du SRADDET Pays de la Loire envisagée en décembre 2021 pour lancer la révision.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



The image shows a handwritten signature in blue ink, likely of a representative of the Redon Agglomération. The signature is written over a faint, circular official stamp that contains text, including what appears to be the name of the organization and possibly a date or reference number. The stamp is mostly illegible due to its light color and the signature over it.