

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Bains-sur-Oust (35600)

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

**Enquête publique
du mardi 20 septembre 2022 au lundi 24 octobre 2022**

**Deuxième partie du rapport d'enquête
Avis et conclusions**

Autorités organisatrices :

- Monsieur le Maire de la commune de Bains-sur-Oust

Commissaire enquêteur : Guy Appéré

Deuxième partie du rapport d'enquête Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Sommaire

1. Rappels sur cette enquête publique et sur le projet de PLU

- 1.1- Préambule
- 1.2- Objet de l'enquête
- 1.3- Déroulement de l'enquête
- 1.4- Le projet de PLU arrêté et les évolutions déjà envisagées par la commune

2. Appréciations thématiques du commissaire enquêteur

- 2.1- Rapport de présentation
 - 2.1.1- Diagnostic socio-économique et bilan du PLU actuel
 - 2.1.2- Prévisions économiques et démographiques - choix retenus
- 2.2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 2.3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 2.4- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)
- 2.5- Emplacements réservés
- 2.6- Bâtiments susceptibles de changer de destination
- 2.7- Servitudes d'utilité publiques et PPRi
- 2.8- Règlements, graphique et littéral
- 2.9- Eau potable et assainissement

3. Impacts prévisibles du projet sur l'environnement

- 3.1- Impacts sur le milieu naturel
- 3.2- Impacts sur le milieu humain
- 3.5- Impacts sur le changement climatique

4. Compatibilité avec les lois et documents supérieurs

5. Indicateurs de suivi et méthode d'évaluation

6. Qualité du dossier

7. Concertation préalable (dont information et participation)

8. Avis et conclusions du commissaire enquêteur

1- Rappels sur cette enquête publique et sur le projet de PLU

1.1- Préambule

La commune de Bains-sur-Oust, limitrophe au nord de la commune de Redon, se situe au sud-ouest du département d'Ille-et-Vilaine, en Région Bretagne. À une soixantaine de kilomètres au sud-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 463 hectares. Sa population, de 3 491 habitants en 2018 est estimée à 3 550 habitants en 2021. Bains-sur-Oust est une commune appartenant à l'aire urbaine de Redon et fait partie de Redon Agglomération, regroupant 31 communes pour un total de plus de 66 000 habitants. .

Les communes limitrophes sont :

- Cournon et Sixt-sur-Aff au nord,
- Saint-Vincent-sur-Oust et Glénac à l'ouest,
- Redon et Saint-Perreux au sud,
- Renac et Sainte-Marie-de-Redon à l'est.

La commune dispose de la compétence urbanisme et ainsi d'un plan local d'urbanisme (PLU) communal validé le 9 décembre 2005. Ce PLU a bénéficié de 2 modifications et 2 révisions simplifiées.

La commune dispose également de la compétence « eaux pluviales » tandis que l'EPCI Redon Agglomération dispose des compétences « assainissement » (collectif et autonome), « eau potable » et « déchets ».

Le 6 décembre 2013 puis le 24 avril 2015, le conseil municipal a délibéré pour mettre ce PLU en révision générale et, le 12 mars 2021, il a délibéré pour arrêter le projet de PLU, objet de la présente enquête publique.

Ce rapport porte sur l'enquête publique unique qui s'est déroulée du mardi 20 septembre 2022 à 9h00 au lundi 24 octobre 2022 à 20h00.

La première partie du rapport d'enquête publique a exposé le projet soumis à l'enquête et le déroulement de cette enquête puis il a rappelé les avis des personnes publiques, les observations formulées par le public et par le commissaire enquêteur.

Après analyse des réponses du porteur de projet aux avis et observations, cette deuxième partie du rapport présente les avis personnels et les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Ces deux documents peuvent être lus séparément.

1.2- Objet de l'enquête

La révision générale du PLU engagée par la commune de Bains-sur-Oust, par ses délibérations du 6 décembre 2013 et du 24 avril 2015, vise d'une part à le mettre en conformité avec les nouvelles réglementations : lois Grenelle de l'environnement, loi NOTRE, loi SRU et ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et la loi LAAAF, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Elle vise aussi à doter la commune de documents d'urbanisme lui permettant d'actualiser et de maîtriser son développement pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et pour préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Ce développement doit se faire avec des objectifs partagés par les élus municipaux et cohérents avec les politiques intercommunales, notamment :

- Respecter les engagements du schéma de cohérence territoriale du Pays de Redon-Bretagne sud,
- Répondre aux objectifs fixés par le plan local de l'habitat de Redon Agglomération,
- Renforcer la protection des espaces agricoles et naturels, notamment des zones humides et des cours d'eau, conformément au SAGE Vilaine.

1.3- Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Bains-sur-Oust durant 3 permanences :

- le mardi 20 septembre 2022, de 9h00 à 12h20,
- le samedi 8 octobre 2022, de 9h00 à 13h30,
- le lundi 24 octobre 2022, de 14h00 à 20h00.

Ces trois permanences se sont déroulées dans la salle communale de l'Oust. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête a été forte dès le début de l'enquête. Les personnes qui se sont déplacées ont en général manifesté un besoin d'information sur le projet et très souvent une inquiétude pour leurs biens propres. Les échanges ont toujours été courtois bien qu'une nervosité se soit faite sentir lors dès la seconde permanence où, à l'ouverture, une vingtaine de personnes étaient déjà présentes, cet afflux se maintenant toute la matinée

Pour tenir compte de ce grand nombre de personnes et de leur crainte de ne pas pouvoir être reçues par le commissaire enquêteur, celui-ci a prolongé la seconde permanence de 1h30 mn, elle a donc duré de 8h50 à 13h30.

Le commissaire enquêteur a aussi suggéré au Maire de la commune de prolonger la durée de l'enquête pour que la dernière permanence, le 24 octobre, dure jusqu'à 20h00 alors que la clôture devait avoir lieu à 17h00.

Au total 157 personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences et 104 entretiens se sont déroulés.

Les observations du public ont été formulées par :

- 27 observations portées au registre
- 130 courriers, dont les courriers électroniques.
- 22 autres observations orales ont aussi été recueillies par le commissaire enquêteur

Au total 179 observations ont ainsi été exprimées par le public.

1.4- Le projet de PLU arrêté et les évolutions déjà envisagées par la commune

La commune se caractérise par un paysage rural et valonné, bordé par l'Oust. Le territoire présente un bourg, des villages, de nombreux hameaux et un mitage par l'habitat particulièrement important.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 18 décembre 2018.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 6 grandes orientations d'égale importance et déclinées par les documents d'urbanisme :

1- Assurer un développement durable du territoire

- Préserver la trame bleue communale
- Conserver l'abondante trame verte bainsoise
- Sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité
- Améliorer les performances énergétiques des constructions
- Prendre en compte le risque d'inondation

2- Préserver les paysages bainsois

- Sauvegarder les paysages des Landes de Lanvaux à la confluence de l'Aff et de l'Oust
- Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation
- Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine remarquable

3- Conforter l'activité économique

- Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
- Conforter les zones d'activités existantes et développer l'attractivité des portes de Rennes, la ZA de Tournebride
- Préserver le commerce de proximité
- Soutenir l'activité touristique
- Ne pas figer les entreprises installées en campagne

4- Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole

- Produire du logement pour satisfaire la demande
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
- Maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles
- Favoriser une diversification du parc des logements

5- Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

- Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
- Permettre le développement des communications numériques

6- Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

- Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes
- Mieux mettre en valeur les entrées de ville
- Sécuriser et mettre en valeur des voies

Le projet arrêté par le conseil municipal en mars 2021 présente les caractéristiques suivantes :

Les activités économiques pourront se développer en pérennisant les activités des entreprises existantes et en assurant le maintien d'emplois sur la commune.

L'objectif est également d'assurer le maintien des exploitations agricoles.

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, le scénario de développement retenu était l'hypothèse de croissance démographique de 1,2% par an (celle observée dans les années 2000). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 450 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse engendre un besoin d'environ 205 logements d'environ 205 unités (en moyenne 20 logements par an).

Ce taux de croissance doit permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de densification et faire face à une rétention foncière particulièrement importante dans le bourg.

Ces logements se répartissent ainsi :

		Nbr de logts		
Dents creuses	PADD	205		
	Bourg	48		
	Autres zones agglo	24		
	Villages	20		
	STECAL	37		
	Chgt de destination et vacance	10		
	OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)
Densification	1	11	0,70	15
	2	18	1,18	15
	3	7	0,46	15
Extension	4	13	0,88	15
	5	11	0,74	15
	6	6	0,41	15
		66	4,4	15,0
TOTAL		205		

La zone d'activités du Chêne du Moulin est confortée dans sa vocation à recevoir de nouvelles activités économiques. Les entreprises en place pourront également s'étendre.

Le périmètre de cette zone a été réduit pour prendre en compte l'inventaire des zones humides

L'aménagement d'un nouveau parc d'activités sur le site de Tournebride est cohérent au regard du schéma territorial des zones d'activités économiques de la CCPR. Initialement envisagé sur 25 ha à moyen terme, le projet portera sur 10 ha.

Une seule entreprise à vocation économique est concernée par un STECAL.

Enfin, le PLU identifie six STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier/de plein air.

Une zone à urbaniser à vocation d'équipements est prévue, dans la continuité est du bourg sur environ 5 ha.

La commune a inscrit 5 emplacements réservés au PLU pour la réalisation d'équipements.

Enfin, le PLU identifie un STECAL autour de l'aérodrome.

Le règlement du PLU s'organise en 15 zones différentes :

✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.

✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL et 1AUU.

✓ 6 zones agricoles : A, AC, AA, AH, AE et AT.

✓ 2 zones naturelles : N et NT.

Les zones U représentent 4,7% du territoire communal, les zones AU 0,5%, les zones N 37% et les zones A 57,8%.

Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur sont :

- Le projet de PLU retire un peu moins de 100 ha de zones constructibles à vocation d'habitat (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 205 logements supplémentaires.
- Les zones d'équipements collectifs et économiques diminuent très légèrement (-1,7 ha au

total).

- L'espace agricole diminue essentiellement au profit de la zone naturelle (classement en zone naturel des sites inscrits et classés, du site Natura 2000, des secteurs couverts par le PPRi et le périmètre de captage).
- La superficie des zones U diminue de 41,7% par rapport au précédent PLU
- La superficie de la zone AU diminue de 28,8% par rapport au précédent PLU.
- Les servitudes d'urbanisme particulières
- 27 emplacements sont réservés pour la création de liaisons douces, l'aménagement d'une voie/d'équipements collectifs ;
- 53 km de chemins sont identifiés et protégés.
- 60 ha de boisements et haies sont identifiés et protégés en espaces boisés classés.

De plus sont protégés au titre des éléments de paysage : 483 ha de zones humides, tous les cours d'eau, 146 constructions en campagne.

Une centralité commerciale est inscrite sur le plan de zonage. Dans cette centralité, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination. 67 constructions en zone A ou N seront susceptibles de changer de destination.

Les incidences sur la consommation foncière	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	179	36
Activité économique	/	3

Entre 2010 et 2019, la commune s'est développée en accueillant 179 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 36 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 5 logements par hectare.

Le développement économique a engendré l'artificialisation de 3 ha.

Les OAP imposent une densité minimale de 15 logements par hectare dans les futures zones à urbaniser.

La commune envisage de nombreuses évolutions pour prendre en compte notamment la demande des personnes publiques associées dans le cadre de cette enquête publique. Ces modifications apparaissent dans le tableau de réponses aux avis PPA.

Elles concernent :

- Les perspectives démographiques qui seront réduites à 0,5% par an
- La production de logements qui sera légèrement réduite de 205 à 187,
- La réduction du nombre de STECAL à vocation d'habitat de 12 à 8,
- La création de logements aidés dans les OAP n°1 (10 logements) et n°3 (3 logements),
- Le reclassement en zone 2AU de l'OAP n°2,
- L'intégration en annexe d'un inventaire des changements de destination,
- La réduction de la zone d'extension à vocation d'équipements collectifs de 5 ha à 0,2 ha
- La modification du règlement écrit des zones A et N concernant les annexes,
- L'ajout de prescriptions concernant la préservation du patrimoine (changement de destination),
- La réduction de la centralité commerciale,

- La modification de l'intégralité des EBC et éléments de paysage à préserver (les EBC seront présents uniquement dans les réservoirs de biodiversité),
- La création d'une OAP « trame verte et bleue » intégrant la « trame bleue » voisine,
- L'intégration du dernier inventaire des cours d'eau et la préservation des berges dans le règlement écrit,
- L'intégration de prescriptions complémentaires préservant les zones humides dans le règlement écrit,
- La non-extension du camping existant,
- La suppression de deux STECAL économiques,
- Des compléments dans les annexes sanitaires relatifs à l'eau potable, aux eaux usées et pluviales,
- La création d'une OAP thématique « Climat, air et énergie »,
- La création d'une OAP thématique « déplacement »,
- Annexer les SIS,
- Intégrer les zones archéologiques dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage,
- Compléter les indicateurs de suivi avec l'artificialisation des sols,
- Mettre en concordance les chiffres apparaissant dans le PADD et le rapport de présentation,
- Evoquer les réseaux d'énergie dans le PADD,
- La modification des servitudes d'utilité publique conformément à la demande de la préfecture,
- La modification du règlement de la zone A pour prendre en compte les remarques de la chambre d'agriculture,
- La modification du règlement de la zone U qui précisera que la création de nouveaux logements n'est pas autorisée dans les périmètres sanitaires.
- L'ajout d'un STECAL touristique le long de l'Oust (maison éclusière de la région).
- La modification de l'OAP n°3 pour prendre en compte le projet Age et Vie.
- La création d'une OAP commerciale dans le centre-bourg (annexe Nominoë).
- La création d'emplacements réservés pour la création de dispositifs de lutte contre les incendies (DECI).
- L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direction du nord (jusqu'à l'emplacement réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².
- Le STECAL de la Roche du Theil fera l'objet d'un agrandissement de son périmètre.
- Le STECAL de Woodstone fera l'objet d'un agrandissement de son périmètre.

Ces évolutions proposées par la commune proviennent toutes d'une réflexion de sa part faisant suite aux avis et observations émis à l'occasion de l'enquête publique par les personnes publiques, le public ou le commissaire enquêteur.

Les appréciations thématiques du commissaire enquêteur, exprimées au chapitre suivant, s'assureront que le projet de PLU et ses modifications servent bien les objectifs du PADD

2- Appréciations thématiques du commissaire enquêteur

2.1- Rapport de présentation

2.1.1- Diagnostic socio-économique et bilan du PLU actuel

Sur le plan économique, les enjeux sont :

- Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail et de conforter Bains-sur-Oust en tant que commune du Grand Redon.
- Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.
- Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines sur la commune.

Concernant les déplacements, les enjeux sont :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les écoles.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable

Concernant l'habitat, les enjeux sont :

- Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :
 - de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.
 - de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).
 - de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.
 - que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.
- Améliorer et développer l'offre locative sociale, faible sur la commune.
- Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

Appréciation : sur chacun de ces points (vie économique, déplacements, habitat) j'estime que le projet de PLU prévoit des dispositions adaptées aux enjeux et sont orientées selon les axes et les objectifs du PADD et notamment celles-ci :

2- Préserver les paysages bainsois :

- Matérialiser clairement les limites de l'urbanisation

3- Conforter l'activité économique :

- Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations
- Conforter les zones d'activités existantes et développer l'attractivité
- Préserver le commerce de proximité
- Soutenir l'activité touristique
- Ne pas figer les entreprises installées en campagne

4- Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole :

- Produire du logement pour satisfaire la demande
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

- Maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles
 - Favoriser une diversification du parc des logements
- 5- Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance :
- Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services
- 6- Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse :
- Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes
 - Mieux mettre en valeur les entrées de ville

Je complète cette appréciation en soulignant que, s'éloignant du « laisser-faire » et malgré le mitage dû à l'habitat existant en campagne, la commune adopte une posture vertueuse qui la dirige à terme vers le « zéro artificialisation nette ».

2.1.2- Prévisions économiques et démographiques - choix retenus

La population est de 3 491 habitants en 2018 et estimée à 3 550 habitants en 2021.

Depuis 1968, la commune connaît une phase de croissance démographique. Cependant cette augmentation de population s'est ralentie lors de la dernière période intercensitaire.

Le taux initial de croissance annuelle de 1,2% sera reconsidéré à 0,5%.

La taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes.

Les enjeux sont de renouveler une population jeune et de conforter l'hébergement des personnes âgées (accessibilité aux professionnels de santé et aux commerces et services de proximité).

Appréciation :

Les enjeux me paraissent bien posés et j'observe que certains d'entre eux nécessitent des ressources et un champs de compétences plus larges que ceux de la commune (diversification de l'offre de logements, hébergement des personnes âgées, ...).

Concernant le nombre de logements nouveaux, je prends acte de la nouvelle valeur, 187 logements sur la période du PLU et qui sera suivie par les indicateurs.

Toutefois, je ne saisis pas le calcul effectué. A mon avis, compte-tenu de la population actuelle et du desserrement des ménages constaté, un autre calcul aboutit à une valeur de l'ordre de 150 logements pour une décennie. La prévision faite de 187 logements semble donc offrir une marge sensible.

Il semble opportun de prioriser certaines des opérations d'urbanisation prévues en densification ou en extension de la zone agglomérée.

Enfin, je regrette que la commune ne mette en œuvre aucune mesure incitant à la réduction de la vacance.

Je retiens aussi que les différentes remarques sur le PLU actuel servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain.

2.2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD se décline en 6 grandes orientations elles-mêmes subdivisées en sous-objectifs :

1. Assurer un développement durable du territoire
 - Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone N. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.
 - Les constructions sont très limitées en N.
 - Sont classés en EBC : 260 ha de boisements,

- Le site Natura 2000 et les réservoirs de biodiversité sont classés en zone N.
- Les parcelles couvertes par le PPRI sont classées en zone N (à l'exception du camping classé en zone Nta).

2. Préserver les paysages bainois

- La diversité des paysages et des usages des abords de l'Oust est maintenue. Création d'une zone N sur les sites classés et inscrits (à l'exception du camping classé en zone Nta). La ripisylve présente dans les vallons est protégée en EBC. Les vallons sont intégralement classés en zones agricole ou naturelles.
- Les hameaux n'auront plus vocation à s'étendre. Enfin, les OAP possèdent des prescriptions en matière de protection ou d'intégration paysagères.
- Une coupure d'urbanisation est identifiée entre les zones agglomérées du bourg et de Colomel. Les parcelles sont classées en zones A ou N et les zones urbaines ne sont pas étirées.
- Les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti communal sont préservés au titre des éléments de paysage à préserver (79 constructions isolées et 67 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

3. Conforter l'activité économique

- 2 510 hectares de terres sont classés en zone agricole (56% du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agricole.
- Compétence de Redon Agglomération, la Z.A. de Tournebride fera l'objet d'extensions à vocation économique (10ha). La zone d'activités du Chêne du Moulin est légèrement réduite pour préserver les zones humides.
- Conformément au SCoT du Pays de Redon, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter qu'à l'intérieur de ce périmètre, par ailleurs, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique ne pourront pas changer de destination.
- Création de STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier ou de plein air. Identification de bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination (notamment en gîte).
- Un STECAL à vocation économique (scierie Woodstone-Epaillard) a été inscrit dans les documents réglementaires du PLU.

4. Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole

- Le zonage délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat (UE, UC, 1AUE et AH) qui permettront l'implantation d'environ 205 nouveaux logements.
- Le projet communal limite très fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les zones d'extensions urbaines ne concernent que 31 logements soit 15% de la production envisagée. 85% des nouveaux logements seront réalisés en densification, dans des dents creuses, par changement de destination ou remise sur le marché de logements vacants.
- Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.
- Les huit OAP à vocation d'habitat fixent une densité minimale à respecter : 15 logements

par hectare. Au cours de la décennie précédente, la densité moyenne n'était que de 5 logements par hectare.

- L'OAP n°1 comporte des prescriptions relatives à la production de logements pour les seniors. Par ailleurs, toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.

5. Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

- Des réserves foncières ont été identifiées pour permettre la création ou l'extension d'équipements existants (terrains de sports, cimetière...).
- Cinq emplacements réservés ont également été mis en place pour faciliter la réalisation d'équipements collectifs (Cimetière, camping, réserves incendies...).
- Un STECAL à vocation d'équipement (aérodrome) a été inscrit dans les documents réglementaires du PLU.
- Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du centre-ville, facilitant ainsi le déploiement et l'accès aux communications numériques.

6. Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

- Mise en place d'une vingtaine d'emplacements réservés en lien avec la mobilité.
- Plus de 50 km de chemins à préserver sont inscrits dans les documents réglementaires.
- Toutes les OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces.

Ce PADD a été présenté et analysé par la première partie du rapport d'enquête.

Appréciation :

J'estime que le projet de PLU et en particulier, les OAP, la création de STECAL, les dispositions de règlement écrit et graphique proposées par le projet arrêté et ses compléments vont dans le sens des orientations du PADD.

2.3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP n°1 Secteur de Brocéliande –La Ninochais

OAP n°2 Secteur du Plessis

OAP n°3 Secteur de la Souriais

OAP n° 4 Secteur du chemin du Plessis

OAP n°5 Secteur du Bignon

OAP n°6 Secteur de la rue du stade

OAP n°7 Equipements sportifs

Les orientations d'aménagement et de programmation complètent les prescriptions applicables aux zones à vocation d'habitat. Elles ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.

Il est ajouté la création d'une OAP « trame verte et bleue », une OAP « déplacements » ainsi qu'une OAP « énergie ».

Appréciation :

Ces OAP sont nécessaires car elles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de densité, de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable. Elles présentent deux avantages : le respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, et une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

J'estime qu'elles pourraient être plus prescriptives notamment en termes de lutte contre le changement climatique et de ses effets et vis à vis de la ressource en eau ainsi que de la production de logements sociaux.

Les OAP « TVB », « déplacements » et « énergie » restent à rédiger.

2.4- Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Huit hameaux ont été identifiées en STECAL (au lieu de 12 initialement). Ils pourront accueillir environ 28 nouveaux logements. Les critères ayant contribué à leur indetification sont les suivants :

- Présence de 15 à 30 logements agglomérés,
- Présence de dents creuses,
- Présence des réseaux (eau potable ; électricité),
- Pas de nouvelle construction à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole,
- Pas de nouvelle construction en extension du STECAL,
- Pas de nouvelle construction sur des terres exploitées (aides PAC),
- Pas de nouvelle construction sur des zones humides, zones inondables.

Un STECAL à vocation économique est prévu (un STECAL ayant été retiré), auxquels s'ajoutent 4 STECAL à vocation touristique et de loisirs, dont celui d'une maison éclusière, récemment sollicité par trois collectivités ou syndicats et un STECAL à vocation d'équipement collectif, l'aérodrome de Redon-Bains-sur-Oust. L'objectif étant de conforter cet établissement installé en limite communale Est.

Appréciation : Je suis favorable à la création de ces STECAL selon les avis émis par la CDPENAF et la chambre d'agriculture.

Ceux-ci permettant de circonscrire l'habitat déjà existant en zone rurale, de maintenir l'activité sans consommer de foncier agricole et de maintenir l'activité touristique tout en préservant les espaces naturels.

2.5- Emplacements réservés

Le PLU anticipe les nouveaux besoins en équipements collectifs. Ces équipements doivent permettre d'étendre des équipements existants (camping, cimetière), d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales ou d'assurer une meilleure défense incendie.

Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place :

- ER n°1 : cet emplacement permet une extension du cimetière.
- ER n°4 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la gestion des eaux

- pluviales (Rue de la Ninochais).
- ER n°15 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la défense incendie (La Bougnais).
- ER n°16 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la défense incendie (Saint-Méen).
- ER n°20 : cet emplacement permet une extension du camping municipal.

Plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

La commune a inscrit 22 emplacements réservés au PLU :

- ER n°2 : cet emplacement permet de créer une jonction entre la rue du Stade et le cimetière.
- ER n°3 : cet emplacement permet de créer du stationnement rue de la Grée du Bourg.
- ER n°5 : cet emplacement permet de créer une nouvelle voie dans l'OAP n°1.
- ER n°6 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre l'OAP n°1 et la rue de l'Église.
- ER n°7 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre les équipements sportifs et la rue du Rampono.
- ER n°8 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le los du Bignon et le chemin communal sud-ouest du bourg.
- ER n°9 : cet emplacement permet d'augmenter l'aire de stationnement rue Marcellin Champagnet.
- ER n°10 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et Colomel.
- ER n°11 : cet emplacement permet de conforter une liaison douce à la Rouardais.
- ER n°12 : cet emplacement permet l'aménagement et la mise en sécurité du carrefour de la Guériniais.
- ER n°13 : cet emplacement permet la création d'une nouvelle voie entre la ZA de Tournebride et le giratoire de la bretelle de la RD 177.
- ER n°14 : cet emplacement permet de sécuriser la circulation entre la Croix Verte et l'ancienne RD.
- ER n°17 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et le site de l'île aux Pies (secteur de la ZA du Chêne du Moulin).
- ER n°18 : cet emplacement permet la mise en sécurité du carrefour entre la RD 873 et la RD 60 (secteur de la ZA du Chêne du Moulin).
- ER n°19 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et le site de l'île aux Pies.
- ER n°21 : cet emplacement permet de créer une aire naturelle de stationnement (secteur de l'île aux Pies).
- ER n°22 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur du Clos Doré).
- ER n°23 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de la Grande Epine).
- ER n°24 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de Guihenre).
- ER n°25 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de la Pature de la Grognée).
- ER n°26 : cet emplacement permet la mise en sécurité du carrefour entre la RD 873 et la RD 60 (secteur de Bénette).
- ER n°27 : cet emplacement permet à la collectivité de maîtriser le foncier situé sur la voirie

(secteur des Touches).

Appréciation : Je suis favorable à la création de ces emplacements réservés, qui permettent au PLU d'anticiper les nouveaux besoins. Ces emplacements doivent permettre d'étendre des équipements existants (camping, cimetière), d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, d'assurer une meilleure défense incendie et de créer ou conforter un maillage de déplacements doux.

2.6- Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le PLU désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune a souhaité permettre le changement de destination de 67 constructions situées en zone agricole, répondant à certains critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 50 m².
- le changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole.

Parmi ces constructions, certaines concernent des tiers car elles sont en dehors d'un périmètre sanitaire de 100 mètres d'une exploitation agricole, d'autres concernent des exploitants agricoles car elles sont dans le périmètre de l'exploitation, ainsi le changement de destination n'est possible que pour un logement de fonction ou des gîtes ruraux tant que l'exploitation n'aura pas cessé son activité. L'exploitation doit être à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole.

Appréciation : Je suis favorable à ce que ces bâtiments puissent changer de destination. L'enquête publique ayant permis de relever certains oublis ces bâtiments seront ajoutés à la liste.

Plutôt que de les repérer sur le plan, je préconise d'éditer un recueil de ces bâtiments annexé au PLU, ce qui faciliterait la lecture et permettrait une information plus complète (photos, critères, description, ...) et sa tenue à jour.

2.7- Servitudes d'utilité publiques et PPRI

Appréciation : La commune est partiellement couverte par le périmètre de protection de la prise d'eau du Paradet (arrêté préfectoral du 28 octobre 2008).

Le règlement écrit et le règlement graphique de la zone naturelle (N) intègrent cette servitude.

Par ailleurs, la liste des servitudes devra être mise à jour et si besoin, celles-ci seront reportées sur le plan de zonage (cf remarques DDTM)

2.8- Règlements, graphique et littéral

Le règlement, dans ses 2 composantes, règlement écrit et règlement graphique, traduit les évolutions prévues par le projet de révision du PLU.

Le règlement du PLU s'organise en 15 zones différentes :

- 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL et 1AUY.

- 6 zones agricoles : A, AC, AA, AH, AE et AT.
- 2 zones naturelles : N et NT.

Les zones U représentent 4,7% du territoire communal, les zones AU 0,5%, les zones N 37% et les zones A 57,8%.

Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur.

- Le présent PLU retire près de 100 ha de zones constructibles à vocation d'habitat (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 205 logements supplémentaires.
- Les zones d'équipements collectifs et économiques diminuent très légèrement (-1,7 ha au total).
- L'espace agricole diminue essentiellement au profit de la zone naturelle (classement en zone naturel des sites inscrits et classés, du site Natura 2000, des secteurs couverts par le PPRi et le périmètre de captage).
- La superficie des zones U diminue de 41,7% par rapport au précédent PLU
- La superficie de la zone AU diminue de 28,8% par rapport au précédent PLU.

Les servitudes d'urbanisme particulières

- En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, 27 emplacements réservés pour la création de liaisons douces, l'aménagement d'une voie et d'équipements collectifs sont inscrits.
- En application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme, 53 km de chemins ont été identifiés et sont protégés.
- En application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, 260 ha de boisements et haies ont été identifiés et sont protégés en espaces boisés classés.
- En application des articles L 151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés au titre des éléments de paysage à protéger : 483 ha de zones humides. ; tous les cours d'eau. ; 146 constructions en campagne.
- En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, une centralité commerciale est inscrite sur le plan de zonage. Dans cette centralité, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.
- En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, 67 constructions seront susceptibles de changer de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur

Plusieurs des personnes publiques associées ont fait part de demandes ou de remarques sur le règlement dans sa version écrite et dans sa version graphique (DDTM, Chambre d'agriculture, SCoT, SAGE Vilaine). Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage à les prendre en compte et à modifier le règlement dans ce sens, j'en prends acte.

2.9- Eau potable et assainissement

Captage eau potable

L'extrême partie Sud-ouest du territoire communal de Bains-sur-Oust est concernée par le périmètre de protection du captage eau potable « Le Paradet », localisé sur la commune de Redon et autorisé par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2008.

Le PLU de Bains-sur-Oust prend en compte la protection de la ressource en eau. Les zones futures d'urbanisation, localisées plus à l'Est sur le territoire de la commune n'auront pas d'incidence sur ce

périmètre de captage étant donné que les eaux usées des futurs logements seront raccordées au tout à l'égout et que des mesures de gestion des eaux pluviales seront mises en place (cf. études de zonages d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales).

Eaux usées

Station d'épuration de l'agglomération de Bains-sur-Oust

La station d'épuration de l'agglomération est de type « boues activées », dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 1 500 équivalents habitants.

La charge "actuelle" en situation de pointe arrivant à la station d'épuration est équivalente à 805 équivalents habitants soit 54% de la capacité de traitement.

Sur la base de ces éléments, la station d'épuration peut encore traiter une charge de 810 équivalents habitants soit le raccordement d'environ 270 logements (3 équivalents habitants par logement en moyenne)

A horizon 12 ans, il est prévu le raccordement maximum de 124 logements supplémentaires sans risque de saturation de l'unité de traitement.

Une extension de la zone d'activités de Tournebride est prévue au PLU au sud de la commune. Les flux engendrés par cette zone d'activités seront traités par la station d'épuration de la ville de Redon dont la capacité de traitement est de 24 500 équivalents habitants. L'extension du réseau vers la ZA de Tournebride permettra à l'entreprise Faurecia de se raccorder. L'augmentation d'effluents est évaluée entre 100 et 200 équivalents habitants, soit 0,4 à 0,8 % de la capacité de traitement de la station d'épuration de Redon, qui pourra assurer le traitement des effluents futurs.

Orientations de raccordement – Zones à urbaniser

- Dans l'agglomération : Le réseau d'eaux usées de la commune de Bains-sur-Oust, de type séparatif, ne collecte que des eaux domestiques et compte 7 postes de refoulement. Les effluents de l'agglomération sont dirigés vers la station d'épuration située au Nord-ouest. Cette dernière a été dimensionnée pour traiter une charge nominale de 1 500 équivalents habitants.
- Zone 1AUE Nord-est – Rue du Stade : Au vu de la topographie, une réflexion devra donc être menée sur la gestion des eaux usées des futurs lots de cette zone à urbaniser.
- Zone 1AUE Centre – Rue de la Ninochais : Les eaux usées de ce secteur à vocation d'habitats pourront être raccordées en gravitaire au réseau d'assainissement collectif.
- Zone 1AUE Ouest – Le Clos du Bignon : Au vu de la topographie de cette parcelle qui tend vers le Nord, une réflexion devra donc être menée sur la gestion des eaux usées des futurs lots de cette zone à urbaniser.
- Zone 1AUE Sud – Rue du Plessis : Les eaux usées de ce futur secteur d'urbanisation pourront être raccordées gravitairement au réseau.
- Zone 1AUE Sud – Rue de la Souriais : Les eaux usées de ce secteur à vocation d'habitat pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Zone 1AUE Sud – Les Fresles : Une étude technique devra être menée pour le raccordement des eaux usées de cette future zone urbanisée au réseau d'assainissement collectif.
- Zone 1AUA – Extension du Parc d'Activités de Tournebride envisagée au Sud-est du territoire communal. Un poste de refoulement devra être créé au Sud-ouest de la zone.

Le tracé des futurs réseaux eaux usées est donné à titre indicatif. Les emplacements des futurs postes de refoulement et conduites ne sont pas définitifs et devront être choisis en fonction de l'aménagement des futurs projets.

Eaux pluviales

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, la commune a réalisé une étude de gestion des eaux pluviales avec pour but :

- de réaliser un diagnostic du dispositif de gestion du ruissellement pluvial existant
- de planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Cette étude de zonage pluvial prévoit la mise en place de mesures compensatoires pour la gestion des eaux des futures zones urbanisables et de densification.

Pour chacune des zones urbanisables inscrites au plan de zonage ainsi que les zones de densification supérieures à 5 000 m², la gestion des eaux pluviales sera réalisée en priorité par infiltration (puisard de 1 m³ de vide pour 100 m² de surface imperméabilisée) et par des techniques alternatives (noues, tranchées drainantes ...).

Pour les futures zones urbanisables, l'objectif est d'anticiper la gestion des eaux pluviales et de maîtriser le ruissellement généré par ces futurs projets d'urbanisme.

Les futurs aménageurs devront respecter cette étude de gestion des eaux pluviales et l'ensemble des préconisations inscrites sous la forme du plan matérialisant le zonage pluvial.

Une réflexion également a été menée afin de régler les problèmes d'inondations rue du Clos de la Ninochais. Un emplacement réservé en amont de cette zone sensible permettra d'y créer un ouvrage de rétention de type zone d'expansion de crue et ainsi résoudre cette problématique d'inondation.

Eau potable

Les principales dispositions concernent le réseau de distribution.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 130 logements supplémentaires, à savoir un besoin annuel en eau potable évalué à 15 600 m³ environ (120 m³ annuel par logement). Cette valeur ne prend pas en compte l'extension de la zone d'activité de Tournebride où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables.

Les différents projets prévus sur la commune de Bains-sur-Oust devront être présentés à Redon Agglomération et au Syndicat Intercommunal des eaux de Port de Roche pour le raccordement au réseau eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement.

Appréciation

Ce sujet de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales, tel que pris en compte par le PLU n'appelle pas de ma part de remarques autres que celles formulées par la DTM. J'ai pris note que la commune s'est engagée à les prendre en compte dans les annexes sanitaires du PLU.

Toutefois, j'estime que le potentiel de fourniture d'eau potable à l'échelle intercommunale doit être vérifié et justifié par rapport à la demande nouvelle des nouveaux logements. Cette vérification devant se faire avant la décision d'urbanisation.

3. Impacts prévisibles du projet sur l'environnement

Des mesures ont été prises pour limiter l'impact du nouveau PLU sur les espèces et habitats protégés, notamment, la préservation des cours d'eau, des boisements et plus généralement les milieux naturels ayant un impact sur ce site.

Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

Le PLU prévoit 15% des nouveaux logements en extension du bourg. Néanmoins, la richesse biologique de ces milieux est relativement faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et ou floristiques d'intérêt.

L'analyse a été effectuée sur chacune des zones à urbaniser à vocation d'habitat, quelles soient en densification ou en extension du bourg.

Les incidences du projet sont évaluées selon les critères suivants :

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols,
- Consommation de foncier agricole,
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés et facilite les déplacements doux).
- Impact sur le paysage et les boisements.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Des mesures de réductions sont retenues parmi lesquelles :

- Construction de nouveaux logements dans la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux (OAP).
- Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie ;
- Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.
- Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.

Incidence de l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques

Le projet de PLU prévoit une zone d'extension (Site de Tournebride) qui a fait l'objet d'une étude d'impact (11/2015) dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

Incidence de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'équipements

Le projet de PLU prévoit une telle zone d'extension d'équipements collectifs. La richesse biologique de ce secteur étant relativement faible, son urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et ou floristiques d'intérêt.

3.1- Impacts sur le milieu naturel

Les mesures suivantes sont prises :

- Classement des habitats Natura 2000 et des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (N). Classement en EBC des boisements les plus remarquables et sensibles (260 ha). L'inventaire des zones humides réalisés en 2018 a permis d'identifier précisément ces milieux remarquables.
- Préservation de : 483 ha de zones humides, de tous les cours d'eau et de 260 ha de boisements.
- Périmètre des STECAL limités. Aucune extension des hameaux ne sera autorisée.
- Suppression de la constructibilité dans une vingtaine de hameaux et écarts.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées. Les SETCAL suppriment les possibilités de construire au-delà des hameaux.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 15 logements à l'hectare contre environ 5 logements au cours de la précédente décennie.
- La création d'une OAP thématique « trame verte et bleue ».

La ressource en eau

Les mesures suivantes sont prises :

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection autour des cours d'eau situés en zone agricole.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le projet de PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mise en place d'un zonage des eaux pluviales.

Le foncier agricole et naturel

Les mesures suivantes sont prises :

- Identification de gisements en densification ce qui permet de limiter les besoins en extension : pour les nouveaux logements (+10 par changements de destination ou résorption de la vacance).
- La surface (U et AU) à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée (- 96 ha), alors que la commune pourra potentiellement accueillir 187 logements de plus.
- Extensions urbaines diffuses proscrites.
- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 15 logements par hectare, contre 5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Les paysages

Les mesures suivantes sont prises :

- Identification de gisements en densification ce qui permet de limiter les besoins en extension
- Aucune extension des villages et hameaux.
- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et ou naturel.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il convient surtout de souligner que ce projet se caractérise par une consommation foncière réduite par rapport à la période précédente. De plus les OAP thématiques « trames verte et bleue » et « principes généraux d'aménagement » apportent des améliorations nettes pour préserver les milieux naturels et renforcer les continuités écologiques.

Je note que l'inventaire des zones humides est à cette date en cours de validation par la CLE du SAGE Vilaine. Cette validation est cruciale pour la validité du projet de PLU et fera l'objet d'une réserve.

L'ajout d'un inventaire faune-flore complétant ces mesures dont l'ensemble me paraît satisfaisant est à recommander.

3.2- Impacts sur le milieu humain

L'accueil de population vise à permettre le maintien du dynamisme de la commune et par voie de conséquence, la maintien et le développement des commerces et services. C'est donc un aspect positif.

Impacts sur la mobilité

Les mesures suivantes sont prises :

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et des sites touristiques.
- Création d'une OAP « déplacements ».

Impacts sur les risques, la pollution, les nuisances

Les mesures suivantes sont prises :

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 177.

- Réduction des zones constructibles à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 873.
- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat dans le PPRI.
- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- La préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure positive car elles ont la capacité de retenir des eaux.

Autres points :

- La protection du petit patrimoine bâti
- la protection des chemins

3.5- Impacts sur le changement climatique

La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie :

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Création d'une OAP « énergie »
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

Appréciation :

Concernant la consommation foncière, j'estime que les dispositions de ce projet de PLU sont positives car, par rapport à la décennie passée, elles ralentissent très sensiblement cette consommation à des fins d'habitat, d'équipements de loisirs ou d'activité économique.

De plus la concentration de l'urbanisation dans les zones déjà construites et agglomérées et la volonté de développer les cheminements doux limitent les impacts sur l'environnement et contrebalancent largement les effets forcés négatifs de l'augmentation de la population.

J'approuve la création, tardive certes, des OAP « trame verte et bleue », « énergie » et « déplacements » qui permettront de prescrire des mesures vertueuses pour les milieux naturels et humains et pour la lutte contre le changement climatique et ses effets. Toutefois, ces OAP restent à rédiger et je recommande qu'ils soient traités avec ambition.

Je recommande aussi la réalisation d'un inventaire « faune-flore » car il s'agit d'un outil utile pour connaître cette biodiversité de son propre territoire, de suivre son évolution et si nécessaire, déclencher des actions correctrices.

4. Compatibilité avec les lois et documents supérieurs

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bains-sur-Oust est compatible avec les dispositions des articles L 101-2 du code de l'urbanisme mais également avec les documents supra communaux :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon.
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie Territorial (SRCAE) de la région Bretagne.
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est appliqué sur la période 2015-2020.

Appréciation

Je relève que le projet présenté est compatible avec les documents supra-communaux. Il conviendra aussi de se préparer au plus tôt aux dispositions de la loi Climat et Résilience approuvée en août 2021 et à l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

5. Indicateurs de suivi et méthode d'évaluation

Le rapport de présentation propose la mise en place d'un dispositif de suivi de l'efficacité des orientations du PLU. Ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

32 indicateurs ont été sélectionnés en rappelant l'année de référence, la source et un "état zéro".

Les thématiques abordées étant les suivantes :

- Population,
- Habitat,
- Consommation de l'espace,
- Eau potable,
- Assainissement,
- Activités économiques,
- Déplacements,
- Emploi,
- Activité agricole,
- Biodiversité,

Chacun de ces indicateurs est décrit et parfois se décompose en sous-indicateurs.

Ces indicateurs de suivi doivent faire l'objet d'un bilan intermédiaire chiffré au bout de 6 ans.

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles et probables du plan et de sa mise en œuvre sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont pas toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement. Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- consommation d'espace et biodiversité,

- paysages et patrimoines bâtis,
- qualité de l'air et consommation d'énergie,
- ressources en eau,
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores,
- gestion des déchets.

L'évaluation environnementale du PLU de Bains-sur-Oust prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune, avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Au regard des enjeux environnementaux, ont été analysées les orientations du PADD, du plan de zonage et du règlement.

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée par les services de l'Etat. Elle est fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services. Elle fait également appel à des ouvrages et études spécifiques dont le DOCOB des Marais de Vilaine.

Appréciation :

Ces indicateurs semblent pertinents. Au delà des exigences réglementaires, je pour que ce suivi , je propose de compléter chacun d'eux par l'objectif visé ce qui permettrait de déclencher si nécessaire des actions correctrices.

J'invite aussi la commune à tester l'application de ces indicateurs avant la première échéance de 6 ans. Pour cela je suggère de mettre en œuvre dès à présent leur T° et au bout de 3 ans d'effectuer un premier état qui, au-delà des ses enseignements sur l'atteinte des objectifs, renseignera sur leur pertinence pour mesurer la progression et offrira l'opportunité de les améliorer si nécessaire.

6. Qualité du dossier

Appréciation :

Le dossier mis à la disposition du public était conforme à la réglementation. Complet et clair il a permis au public de s'informer. Toutefois, je formule 2 remarques :

Le projet a été arrêté le 12 mars 2021, soit près de 2 ans avant l'enquête publique, certains événements pouvant susciter des évolutions sont intervenus dans ce délai : projets de développement économique, textes réglementaires, ...

Les nombreuses remarques issues de l'enquête publique conduisent la commune à envisager dès de stade des évolutions au projet : abandon de STECAL, modification de surface de certaines OAP, ...

Ces évolutions probables font que projet final, tout en respectant les orientations du PADD initialement arrêté, présentera des différences notables avec celui qui a été présenté à l'enquête publique. Les personnes qui sont venues vérifier que leur parcelle est restée constructible pourront être déçues.

7. Concertation préalable (dont information et participation)

La délibération d'arrêt du PLU a dressé le bilan de cette concertation. Elle énumère les actions qui ont été conduites :

- Affichage des délibérations de prescription du PLU du 06/12/2013 et 24/04/2015 en mairie

pendant toute la durée des études.

- Avis administratif inséré dans la presse pour l'information au public de la prescription du P.L.U en date du 03/06/2015

- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune,

- Mise à disposition de documents d'information sur le PLU, notamment « le porter à connaissance » établi par les services de l'Etat.

- Analyse de courriers et mise à disposition en mairie de BAINS-SUR-OUST d'une boîte à suggestions.

- Mise à disposition d'un registre destiné au public pour y noter ses remarques et observations, ouvert le 12/12/2013

- Réalisation d'une exposition en mairie de BAINS-SUR-OUST, sous formes de panneaux AO, organisée en avril 2016, présentant le Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic territorial et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Organisation de 2 réunions publiques :

Le 4 mars 2016 à 20h : Présentation de la démarche de révision du P.L.U et modalités de concertation, devant environ 100 personnes. La publicité a été assurée le 17/02/2016 sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, ainsi que sur le panneau lumineux et le site internet de la Commune. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France et les Infos) le 02/03/2016.

Le 28 septembre 2018 à 19h : Présentation du diagnostic de territoire, du PADD et de la traduction réglementaire du projet de PLU. Lors de cette réunion publique, plus de 100 personnes étaient présentes. La publicité a été assurée le 05/09/2018 sous la forme d'affiches apposées sur le territoire communal, ainsi que sur le panneau lumineux et le site internet de la Commune. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France et les Infos) les 12, 19 et 24/09/2018.

- Mise à disposition du public du diaporama présentant le PADD.

- Organisation d'une permanence le 31 mars 2016 de 15h à 19h en mairie de BAINS-SUROUST (rencontres individuelles avec 23 personnes dont 19 représentants d'exploitations agricoles).

- Distribution sur toute la commune d'un questionnaire avec questions ouvertes et fermées pour alimenter le PADD (à retourner avant le 30 mars 2016) : 12 questionnaires de retournés.

- Organisation de 2 réunions avec les personnes publiques associées :

17 octobre 2017 à 14h : Présentation du diagnostic de territoire et du PADD.

22 octobre 2019 à 14h30 : Présentation du projet de PLU avant arrêt.

Les questions, observations et requêtes formulées au cours des débats lors des réunions publiques, de la permanence, par courrier et dans la boîte à suggestions ont permis de mettre en relief les préoccupations des administrés, touchant souvent des intérêts particuliers liés principalement à l'urbanisation future de la commune.

Appréciation :

Cette suite d'actions constitue un ensemble de moyens mis en œuvre et qui témoignent de la volonté d'informer le public et de se conformer à la réglementation.

Toutefois, le terme « concertation » implique qu'un échange où chacun peut faire valoir son point de vue ait lieu. Le bilan de la concertation ne fait pas état de tels échanges ce qui aurait témoigné du résultat de cette concertation.

8. Avis et conclusions du commissaire enquêteur

La présente enquête publique unique porte sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Bains-sur-Oust.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 septembre 2022 à 9h00 au 24 octobre 2022 à 20h00, soit pendant 35 jours consécutifs, j'estime que le public :

- a été correctement informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, l'affichage à la mairie de Bains-sur-Oust, sur le terrain, le site internet de la commune et les autres modes de communication municipale ;
- a pu consulter le dossier à la mairie et qu'il a pu recevoir les explications nécessaires de la part du commissaire enquêteur lors des 3 permanences ;
- a pu exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit sur le registre d'enquête, soit par courrier postal ou électronique.

J'ai examiné le dossier d'enquête ainsi que les avis des personnes publiques consultées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, les 179 observations du public récapitulées dans le procès-verbal et le mémoire en réponse de la commune. J'ai par ailleurs rencontré le maître d'ouvrage, visité certains lieux et rencontré, à ma demande, des interlocuteurs que j'avais jugé pertinents. J'ai donné mes appréciations sur chaque thématique de l'enquête.

La commune envisage de nombreuses évolutions qui apparaissent dans son mémoire en réponse. Ces évolutions proposées par la commune proviennent toutes d'une réflexion de sa part faisant suite aux avis et observations émis à l'occasion de l'enquête publique par les personnes publiques, le public ou le commissaire enquêteur.

Parmi les thèmes principaux présentés, je retiens :

Diagnostic socio-économique et bilan du PLU actuel

Les enjeux me paraissent bien posés et j'observe que certains d'entre eux nécessitent des ressources et un champs de compétences plus larges que ceux de la commune (diversité de l'offre de logements, hébergement des personnes âgées, ...). La réduction de la vacance devrait être présentée comme un enjeu en terme d'habitat,

Prévisions économiques et démographiques et choix retenus

Les enjeux me paraissent bien posés et j'observe que certains d'entre eux nécessitent des ressources et un champs de compétences plus larges que ceux de la commune (diversification de l'offre de logements, hébergement des personnes âgées, ...).

Concernant le nombre de logements nouveaux, je prends acte de la nouvelle valeur, 187 logements sur la période du PLU et qui sera suivie par les indicateurs.

Toutefois, je ne saisis pas le calcul effectué. A mon avis, compte-tenu de la population actuelle et du desserrement des ménages constaté, un autre calcul aboutit à une valeur de l'ordre de 150 logements pour une décennie. La prévision faite de 187 logements semble donc offrir une marge sensible.

Il semble opportun de prioriser certaines des opérations d'urbanisation prévues en densification ou en extension de la zone agglomérée.

Enfin, je regrette que la commune ne mette en œuvre aucune mesure incitant à la réduction de la vacance.

Je retiens aussi que les différentes remarques sur le PLU actuel servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain.

Description du projet de PLU

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

J'estime que le projet de PLU et en particulier, les OAP, la création de STECAL, les dispositions de règlement écrit et graphique proposées par le projet arrêté et ses compléments vont dans le sens des orientations du PADD.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces OAP sont nécessaires car elles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de densité, de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable. Elles présentent deux avantages : le respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, et une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

J'estime qu'elles pourraient être plus prescriptives notamment en termes de lutte contre le changement climatique et de ses effets et vis à vis de la ressource en eau ainsi que de la production de logements sociaux.

Les OAP « TVB », « déplacements » et « énergie » restent à rédiger.

Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à vocation économique et habitat

Je suis favorable à la création de ces STECAL selon les avis émis par la CDPENAF et la chambre d'agriculture.

Ceux-ci permettant de circonscrire l'habitat déjà existant en zone rurale, de maintenir l'activité sans consommer de foncier agricole et de maintenir l'activité touristique tout en préservant les espaces naturels.

Emplacements réservés

Je suis favorable à la création de ces emplacements réservés, qui permettent au PLU d'anticiper les nouveaux besoins. Ces emplacements doivent permettre d'étendre des équipements existants (camping, cimetière), d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, d'assurer une meilleure défense incendie et de créer ou conforter un maillage de déplacements doux.

Bâtiments susceptibles de changer de destination

Je suis favorable à ce que ces bâtiments puissent changer de destination. L'enquête publique ayant permis de relever certains oublis, ces bâtiments seront ajoutés à la liste.

Plutôt que de les repérer sur le plan, je préconise d'éditer un recueil de ces bâtiments annexé au PLU, ce qui faciliterait la lecture et permettrait une information plus complète (photos, critères, description, ...) et sa tenue à jour.

Règlements, graphique et littéral

Plusieurs des personnes publiques associées ont fait part de demandes ou de remarques sur le règlement dans sa version écrite et dans sa version graphique (DDTM, Chambre d'agriculture, SCoT, SAGE Vilaine). Dans son mémoire en réponse, la commune s'engage à les prendre en compte et à modifier le règlement dans ce sens, j'en prends acte.

Impacts du projet sur l'environnement

Il convient surtout de souligner que ce projet se caractérise par une consommation foncière réduite par rapport à la période précédente. De plus les OAP thématiques « trames verte et bleue » et « principes généraux d'aménagement » apportent des améliorations nettes pour préserver les milieux naturels et renforcer les continuités écologiques.

Je note que l'inventaire des zones humides est à cette date en cours de validation par la CLE du SAGE Vilaine. Cette validation est cruciale pour la validité du projet de PLU et fera l'objet d'une réserve.

L'ajout d'un inventaire faune-flore complétant ces mesures dont l'ensemble me paraît satisfaisant est à recommander.

Eau

Ce sujet de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales, tel que pris en compte par le PLU n'appelle pas de ma part de remarques autres que celles formulées par la DTM. J'ai pris note que la commune s'est engagée à les prendre en compte dans les annexes sanitaires du PLU.

Toutefois, j'estime que le potentiel de fourniture d'eau potable à l'échelle intercommunale doit être vérifié et justifié par rapport à la demande nouvelle des nouveaux logements. Cette vérification devant se faire avant la décision d'urbanisation.

Impacts sur le changement climatique

Concernant la consommation foncière, j'estime que les dispositions de ce projet de PLU sont positives car, par rapport à la décennie passée, elles ralentissent très sensiblement cette consommation à des fins d'habitat, d'équipements de loisirs ou d'activité économique.

De plus la concentration de l'urbanisation dans les zones déjà construites et agglomérées et la volonté de développer les cheminements doux limitent les impacts sur l'environnement et contrebalancent largement les effets forcés négatifs de l'augmentation de la population.

J'approuve la création, tardive certes, des OAP « trame verte et bleue », « énergie » et « déplacements » qui permettront de prescrire des mesures vertueuses pour les milieux naturels et humains et pour la lutte contre le changement climatique et ses effets. Toutefois, ces OAP restent à rédiger et je recommande qu'ils soient traités avec ambition.

Je recommande aussi la réalisation d'un inventaire « faune-flore » car il s'agit d'un outil utile pour connaître cette biodiversité de son propre territoire, de suivre son évolution et si nécessaire, déclencher des actions correctrices.

Compatibilité avec les lois et documents supérieurs

Je relève que le projet présenté est compatible avec les documents supra-communaux. Il conviendra aussi de se préparer au plus tôt aux dispositions de la loi Climat et Résilience approuvée en août 2021 et à l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Indicateurs de suivi et méthode d'évaluation

Ces indicateurs semblent pertinents. Au delà des exigences réglementaires, je propose de compléter chacun d'eux par l'objectif visé ce qui permettrait de déclencher si nécessaire des actions correctrices.

J'invite aussi la commune à tester l'application de ces indicateurs avant la première échéance de 6 ans. Pour cela je suggère de mettre en œuvre dès à présent leur T° et au bout de 3 ans d'effectuer un premier état qui, au-delà des enseignements sur l'atteinte des objectifs, renseignera sur leur pertinence pour mesurer la progression et offrira l'opportunité de les améliorer si nécessaire.

Au bilan, ce projet de révision générale du PLU permet de l'adapter aux nouvelles réglementations (lois Grenelle de l'environnement, loi NOTRE, loi SRU et ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et la loi LAAAF, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Elle vise aussi à doter la commune de documents d'urbanisme lui permettant d'actualiser et de maîtriser son développement pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et pour préserver la qualité architecturale et l'environnement.

J'observe aussi que, s'éloignant du « laisser-faire » et malgré le mitage dû à l'habitat existant en campagne, la commune adopte une posture vertueuse volontariste qui profite à l'intérêt général et qui la dirige à terme vers le « zéro artificialisation nette ».

En conséquence **j'émet un avis favorable** à ce projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Bains-sur-Oust, tel qu'arrêté par le conseil municipal de Bains-sur-Oust et complété par l'ensemble des améliorations proposées par le mémoire en réponse.

Cet avis favorable est assorti des 2 réserves suivantes :

1. L'inventaire des zones humides doit être validé par la CLE du SAGE Vilaine avant approbation du PLU.
2. Le projet définitif prendra en compte les évolutions suivantes retenues par le mémoire en réponse :
 - Les perspectives démographiques qui seront réduites à 0,5% par an
 - La production de logements qui sera légèrement réduite de 205 à 187,
 - La réduction du nombre de STECAL à vocation d'habitat de 12 à 8,
 - La création de logements aidés dans les OAP n°1 (10 logements) et n°3 (3 logements),
 - Le reclassement en zone 2AU de l'OAP n°2,
 - L'intégration en annexe d'un inventaire des changements de destination,
 - La réduction de la zone d'extension à vocation d'équipements collectifs de 5 ha à 0,2 ha
 - La modification du règlement écrit des zones A et N concernant les annexes,
 - L'ajout de prescriptions concernant la préservation du patrimoine (changement de destination),
 - La réduction de la centralité commerciale,
 - La modification de l'intégralité des EBC et éléments de paysage à préserver (les EBC seront présents uniquement dans les réservoirs de biodiversité),
 - La création d'une OAP « trame verte et bleue » intégrant la « trame bleue » voisine,
 - L'intégration du dernier inventaire des cours d'eau et la préservation des berges dans le règlement écrit,
 - L'intégration de prescriptions complémentaires préservant les zones humides dans le règlement écrit,
 - La non-extension du camping existant,
 - La suppression de deux STECAL économiques,
 - Des compléments dans les annexes sanitaires relatifs à l'eau potable, aux eaux usées et pluviales,
 - La création d'une OAP thématique « Climat, air et énergie »,
 - La création d'une OAP thématique « déplacement »,
 - Annexer les SIS,
 - Intégrer les zones archéologiques dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage,
 - Compléter les indicateurs de suivi avec l'artificialisation des sols,
 - Mettre en concordance les chiffres apparaissant dans le PADD et le rapport de présentation,
 - Evoquer les réseaux d'énergie dans le PADD,
 - La modification des servitudes d'utilité publique conformément à la demande de la préfecture,

- La modification du règlement de la zone A pour prendre en compte les remarques de la chambre d'agriculture,
- La modification du règlement de la zone U qui précisera que la création de nouveaux logements n'est pas autorisée dans les périmètres sanitaires.
- L'ajout d'un STECAL touristique le long de l'Oust (maison éclusière de la région).
- La modification de l'OAP n°3 pour prendre en compte le projet Age et Vie.
- La création d'une OAP commerciale dans le centre-bourg (annexe Nominoë).
- La création d'emplacements réservés pour la création de dispositifs de lutte contre les incendies (DECI).
- L'OAP n°5 sera augmenté de 4 000 m² en direction du nord (jusqu'à l'emplacement réservé). En contrepartie, l'OAP n°4 sera réduite de 4 000 m².
- Le STECAL de la Roche du Theil fera l'objet d'un agrandissement de son périmètre.
- Le STECAL de Woodstone fera l'objet d'un agrandissement de son périmètre.
- Et les autres corrections d'erreurs ou d'oublis retenues par le mémoire en réponse.

Je formule aussi les recommandations suivantes :

1. J'estime que les OAP pourraient être plus prescriptives notamment en termes de lutte contre le changement climatique et de ses effets, au profit de la ressource en eau et pour la production de logements sociaux.
J'approuve la création, tardive certes, des OAP « trame verte et bleue », « énergie » et « déplacements » qui permettront de prescrire des mesures vertueuses pour les milieux naturels et humains et pour la lutte contre le changement climatique et ses effets. Toutefois, ces OAP restent à rédiger et je recommande qu'ils soient traités avec ambition.
2. Je recommande la réalisation d'un inventaire « faune-flore » car il s'agit d'un outil utile pour connaître cette biodiversité de son propre territoire, de suivre son évolution et si nécessaire, déclencher des actions correctrices.
3. Je préconise d'éditer un recueil des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N, annexé au PLU, ce qui faciliterait la lecture et permettrait une information plus complète (photos, critères, description, ...) et sa tenue à jour.
4. Le potentiel de fourniture d'eau potable à l'échelle intercommunale doit être vérifié et justifié par rapport à la demande nouvelle des nouveaux logements. Cette vérification devant se faire avant la décision d'urbanisation.

Ceci clôt la seconde partie du rapport d'enquête publique.

Le 4 décembre 2022,
Le commissaire enquêteur, Guy Appéré