

Commune De BETTON

-
Département d'Ille et Vilaine
35 000
-

Dossier d'enquête publique

Aménagement du territoire – Commune de BETTON – Plan local d'urbanisme

Déclaration de projet de l'urbanisation de la première tranche de la ZA des RIGNES emportant mis en compatibilité n°1 du PLU.

Dérogation à la Loi BARNIER

Enquête publique

Du lundi 3 septembre au jeudi 04 octobre 2018

Prescrite par arrêté de RENNES METROPOLE en date du 26 juillet 2018

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

Destinataires :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
Rennes Métropole

SOMMAIRE

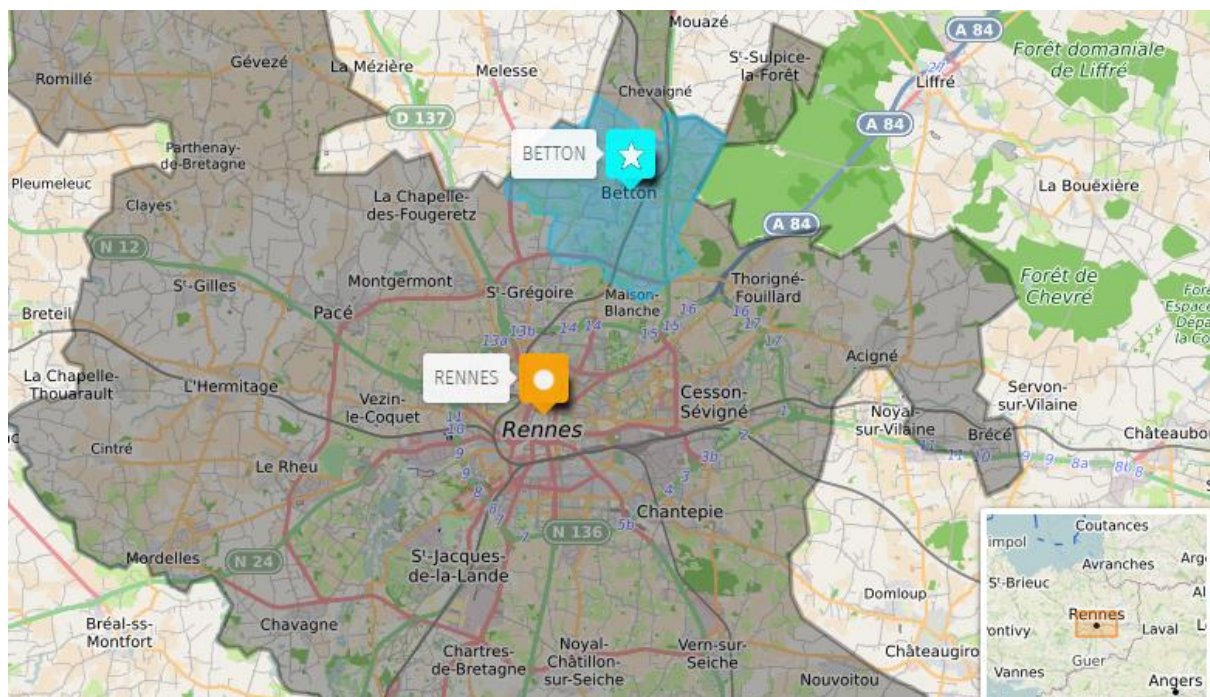
1	L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1	Présentation de la commune d'implantation	3
1.2	Procédure visée	3
1.3	Localisation du projet.....	4
1.4	Objet de l'enquête et nature des travaux.....	4
1.5	Urbanisme	6
1.6	Le dossier d'enquête	8
1.7	Les mesures de publicité de l'enquête	8
1.8	Concertation préalable	9
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	10
2.1	Consultation du dossier par le public et courriers reçus	10
2.2	Clôture de l'enquête	10
3	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS	11
3.1	Rappel des Avis des PPA.....	11
3.2	Rappel des observations :	11
4	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12
4.1	INTERET GENERAL DE LA DECLARATION DE PROJET	13
4.1.1	Le choix du site,	13
4.1.2	Prise en compte des caractéristiques des projets.....	13
4.1.3	Effets du projet sur l'environnement.....	16
4.1.4	Impact agricole et Foncier.....	19
4.1.5	Impact sur le hameau et le voisinage.....	21
4.1.6	La prise en compte des mesures de compensations (Eviter, Réduire et Compenser).	22
4.2	Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme.....	23
4.2.1	Vocation de la zone et compatibilité avec les documents supracommunaux	23
4.2.2	Le Plan Local d'urbanisme de BETTON.	24
4.3	Sur l'adaptation à la Loi BARNIER	26
4.3.1	Statut et usage de la voirie.....	26
4.3.2	Etat des lieux du site d'implantation.....	26
4.3.3	Enjeux, sécurité et insertion	27
5	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	33

1 L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION

Avec **11198 habitants** à ce jour, la commune de BETTON d'une superficie de 2 673 ha se situe à 7 kms au Nord de Rennes à proximité de l'axe Rennes-Saint-Malo et sur la route touristique du Mont-Saint-Michel.

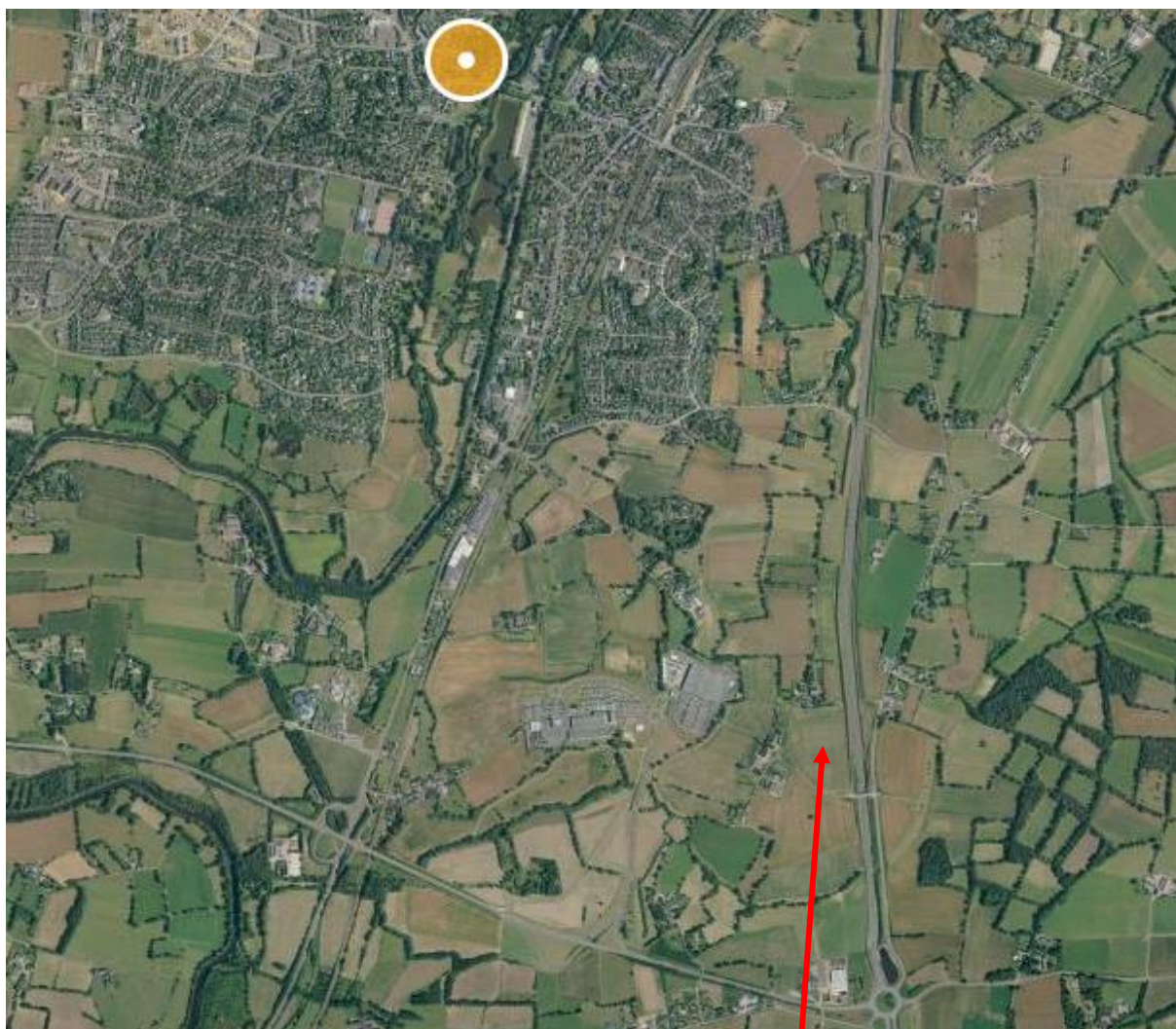
BETTON occupe une position stratégique ; à 10 minutes de Rennes, 45 minutes de Saint-Malo, 1h du Mont-Saint Michel et 1h30 de Paris en TGV.



1.2 PROCEDURE VISEE

La procédure visée est la **déclaration de projet** de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Haut-Rigné (reclassée en 1AU) et la **réduction de la marge de recul** au droit de la 4 voies D.175 en vue de permettre une première tranche d'urbanisation du parc d'activités prévu à cet endroit. Ce projet déclaré d'intérêt général pour la commune et la métropole, **emporte mise en compatibilité du PLU de Betton**, au titre de l'article L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 LOCALISATION DU PROJET



Le Haut RIGNE

1.4 OBJET DE L'ENQUETE ET NATURE DES TRAVAUX

Description du projet

Le site est concerné par **deux projets** portés indépendamment mais qui s'implantent conjointement dans une unité fonctionnelle et un calendrier similaire.

Ci-après, les projets sont présentés séparément puis leurs implantations sont illustrées par des insertions représentant les deux projets.

1-Une plateforme logistique pour Chronopost

Aménagement et organisation du site

Le projet de Chronopost s'inscrit dans une emprise foncière de l'ordre de 3.76 ha. Avec un accès poids lourds (PL) situé à l'angle sud-est de la parcelle et un accès véhicules légers (VL) dissocié, à l'angle nord-est.

Le bâtiment projeté est implanté au centre de la parcelle en alignement de l'axe de la RD 175. Il est orienté de manière à accueillir l'aire de manœuvre poids-lourds en accès direct depuis la voie de desserte interne, limitant ainsi la zone accessible aux poids lourds.

L'accès pour les véhicules légers se fait par la seconde entrée située plus au nord. Il dessert le parking du personnel, le parking visiteur ainsi que la voirie périphérique permettant l'accès aux portes de chargement des véhicules utilitaires légers. Cette voirie est en sens unique pour les véhicules de messagerie et ressort au sud de l'aire de manœuvre des poids-lourds.

Le bâtiment se compose de trois volumes simples disposés en π d'une hauteur de 8,80 m pour la partie réception poids-lourds et 6,65 m pour les ailes de picking. L'angle nord-est accueillant les bureaux en R+1, présente une accroche visuelle destinée à marquer l'entrée du bâtiment et l'accueil des quelques visiteurs invités. Son orientation est pensée de manière à minimiser l'impact du trafic poids-lourd sur les bâtiments environnants existant en le plaçant sur la façade est longeant la RD 175.

Un cheminement piéton connecté aux entrées du bâtiment longe la voirie d'accès jusqu'au domaine public en desservant les différents parkings dédiés. Ce cheminement est accessible aux Personnes à Mobilité Réduites.

2-Une plateforme logistique pour la société Auto-Distribution (Projet DUBREUIL/AD)

Aménagement et organisation du site

L'objet du projet est de réaliser un entrepôt et service après-vente (SAV) pour la société Auto Distribution, (Groupe Dubreuil) ainsi que les aménagements extérieurs nécessaires à l'exploitation du site.

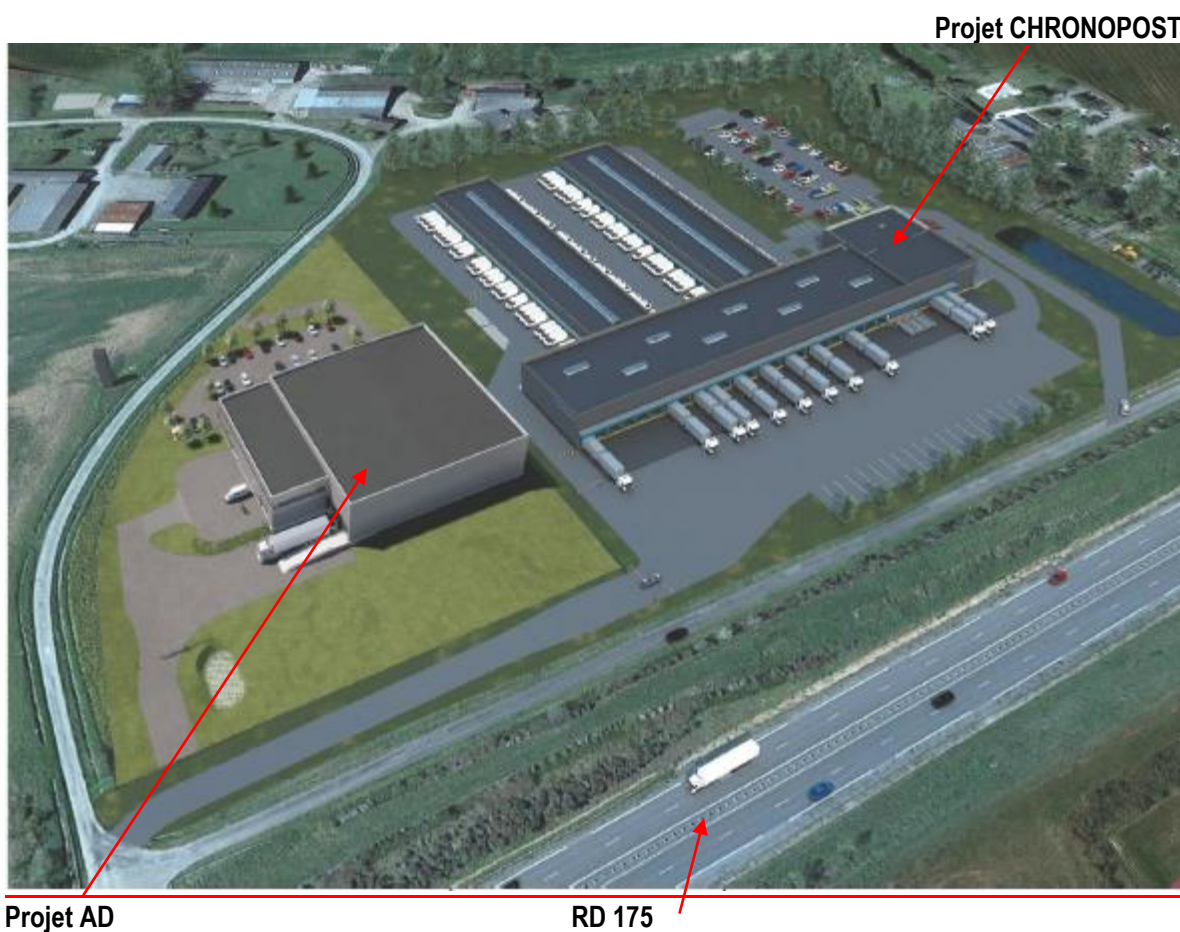
Il s'inscrit au sud du projet Chronopost.

Une plate-forme d'accès mitoyenne aux deux terrains à bâtir sera réalisée.

À l'avant du site, seront placés l'aire de manœuvre des poids-lourds pour les quais et l'accès des camionnettes à la zone expédition. Cette zone sera close.

Le bâtiment se positionne en partie centrale de la parcelle **de façon à prévoir une zone d'extension future**. Il est implanté en retrait de 5.00 m de la limite Nord. L'extension est prévue en continuité du bâtiment et s'implanterait également à 5.00 m de la limite Est.

Plan de masse projeté



1.5 URBANISME

Documents et commune concernée :

→ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est celui de la commune de BETTON.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Betton a été approuvée par le Conseil Municipal le 5 juillet 2011.

Trois modifications ont été effectuées depuis : deux approuvées par le Conseil Municipal en dates des 10 décembre 2013 (modification simplifiée) et 10 décembre 2014.

La troisième a été approuvée par le Conseil de Rennes Métropole (ayant désormais la compétence urbanisme depuis le 1er janvier 2015) le 19 janvier 2017.

→ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne validé le 5 novembre 2015.

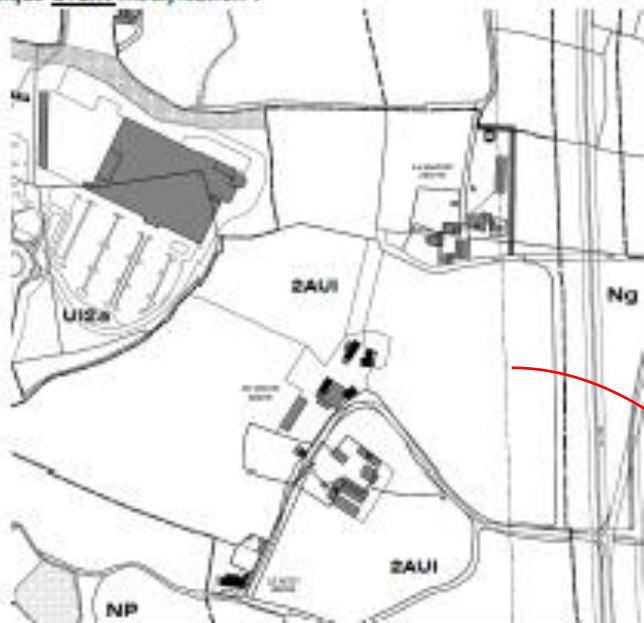
→ Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Rennes (SCoT) approuvé le 29 mai 2015.
○ BETTON est répertorié comme Pôle d'appui au Cœur de Métropole

→ Le Programme Local de l'Habitat.

→ Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole (en cours d'élaboration).

En l'espèce, il s'agit d'ouvrir **une partie de la zone 2AUI au PLU** en vigueur en la **reclassant en 1 AUI1**.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



1.6 LE DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé

Registre d'enquête

Arrêté de Monsieur le Président de Rennes Métropole en date du 26/07/2018

Additif au Rapport de Présentation

Annexes au Rapport de présentation

Evaluation Environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Etude Loi BARNIER

Règlement

Règlement graphique

Plan n° 4- Commune Sud

Procès-verbal de l'examen conjoint

Avis de Personnes Publiques Associées (PPA)

Après étude du dossier, le Commissaire Enquêteur considère que le dossier était compréhensible pour une bonne prise de connaissance par le public.

1.7 LES MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Le commissaire Enquêteur a constaté que l'article 9 de l'arrêté de M. le Président sus visé avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France :**
 - 1^{ère} insertion le **4-5 Août 2018**
 - 2^{ème} insertion le **8-9 Septembre 2018**

- **Les Petites Affiches**
 - 1^{ère} insertion le **3-4 Août 2018**
 - 2^{ème} insertion le **7-8 Septembre 2018**

Autres actions d'information :

L'**avis d'enquête** (Format A2 fond jaune) a été placé sur le site et visible de la voie publique aux abords du projet par la **Mairie de BETTON** comme le confirme le procès-verbal de la police municipale.

L'avis d'enquête a été affiché :

- En extérieur de la mairie de BETTON
- Voie communale n°5 – n° 8
- Avenue d'Armorique
- Place Charles De Gaulle

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur :

- Le site internet de Rennes Métropole
- Le site internet de la Mairie de BETTON

Les observations et propositions sur le projet pouvaient être formulées :

- Sur le registre d'enquête en mairie de BETTON
- Par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Par voie électronique sur l'adresse suivante : betton.mec1@rennesmetropole.fr

D'autre part le dossier d'enquête était consultable :

- Sur le site internet de Rennes Métropole
- Sur un poste informatique à l'Hôtel de Rennes Métropole
- Sur un support papier en Mairie de BETTON

1.8 CONCERTATION PREALABLE

Il n'y a pas eu de concertation préalable

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En exécution de l'article 4 de l'arrêté de M. Le Président de Rennes Métropole et en accord avec les services, le Commissaire Enquêteur a assuré :

4 permanences en Mairie de BETTON pour recevoir le public les :

- Lundi 17 septembre 2018 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 26 septembre 2018 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 26 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 04 octobre 2018 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

2.1 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

Peu de participation du public :

- 2 visites pour prendre connaissance du dossier.
- 1 Courriel

2.2 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur a clos cette enquête publique le **jeudi 04 octobre à 17h00 en Mairie de BETTON**

3 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

3.1 RAPPEL DES AVIS DES PPA

Services	Observations des PPA
Préfecture	Existence de parkings dans la bande des 50 mètres
Chambre d'Agriculture	Avis défavorable
Département	Avis réputé favorable
MRAe	La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois le dossier

Analyse et commentaires dans les conclusions du commissaire enquêteur

3.2 RAPPEL DES OBSERVATIONS :

Repères	Observations
R1	Prise de connaissance du dossier, sans observation.
C1	Courriel du porteur du projet AD sollicitant : <ul style="list-style-type: none">▪ Que la destination « Entrepôts » soit bien admise dans le règlement.▪ La possibilité de supprimer la disposition de l'OAP concernant l'obligation d'accès unique.
R2	Prise de connaissance du dossier, sans observation.

Analyse et commentaires dans les conclusions du commissaire enquêteur

R1 et R2, prise de connaissance du dossier sans observation particulière

C1 Courriel du porteur du projet AD :

« Je vous écris en tant que porteur d'un projet structurant sur le parc d'activités des Rignés à Betton, dont vous trouverez l'illustration en PJ.

Dans ce cadre, l'analyse du dossier de mise en compatibilité du PLU de Betton avec la mise en œuvre d'une première tranche d'urbanisation du parc d'activité des Rignés, soumis à enquête publique, appelle deux remarques de ma part.

En premier lieu, le site du projet est destiné à être reclassé en zone 1AU1, dont le règlement applicable est celui de la zone U11 correspondante. Cette zone est bien destinée à accueillir les activités "traditionnelles".

Cependant, l'article U11 - Occupations et utilisations des sols interdites indique notamment que sont interdits : " (...) 3 - En secteur U11, les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux nouvelles implantations commerciales et à des usages autres que les activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général... (...)".

La destination "entrepôts", pourtant courante dans ce type de zone, n'est pas expressément mentionnée. Cette destination de constructions est-elle bien admise dans la future zone U11 sachant que notre projet relève de cette catégorie ?

A défaut, nous demandons à ce qu'elle soit ajoutée clairement pour éviter toute fragilité juridique de notre futur permis à déposer.

En second lieu, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), imposent dans la partie "Composition urbaine", point "4/ - Mobilités" : "- Accès poids-lourds : 1 accès poids-lourds commun pour la desserte des 2 entreprises (pour limiter leur renvoi sur les chemins ruraux)". Or, il est prévu une entrée "poids-lourds" indépendante pour chaque entreprise, pour des raisons de sécurité.

En effet, il est plus judicieux de dissocier les deux points d'accès et de sortie afin de fluidifier la circulation et d'optimiser la bonne gestion des flux.

Nous demandons donc la possibilité de supprimer la disposition de l'OAP concernant cet accès unique. »

4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En résumé, après analyse du dossier les thèmes suivants ont été retenus par le Commissaire Enquêteur pour démontrer l'intérêt général.

Sur l'intérêt général de la déclaration de projet

1. Choix du site,
2. La prise en compte des caractéristiques des projets
3. Effets du projet sur l'environnement
 - a. Réseaux
 - b. Contexte biologique et environnemental
 - c. Patrimoine historique et archéologique
 - d. Paysage
 - e. Réseaux
 - f. Bruit
 - g. Air
 - h. Eau
 - i. Déchets
 - j. Hygiène, Santé, Sécurité et Salubrité Publique
 - k. Maîtrise de l'énergie et adaptation au changement climatique
4. Incidences sur le milieu agricole et foncier
5. La proximité de hameaux, voisinage et commodité.
6. Avis des services consultés et de la Mairie
7. Intérêt général du projet

Sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

1. Sur les documents supra communaux
2. Sur le Plan Local d'Urbanisme, le PADD et l'OAP

Sur la dérogation Loi BARNIER

1. Statut et usage de la voie concernée
2. Etat des lieux du site d'implantation
3. Enjeux, sécurité et insertion paysagère

4.1 INTERET GENERAL DE LA DECLARATION DE PROJET

4.1.1 Le choix du site,

Le site de Haut-Rigné a vocation, depuis plusieurs années, à devenir un parc d'activités.

Ce site était déjà prévu au SCoT de 2007 et **il a été confirmé par le SCoT de 2015.**

De même, le nouveau Schéma d'Aménagement Economique (SAE, *document cadre de planification du développement économique à l'échelle de Rennes Métropole*) 2017-2035, **conforte ce site comme zone d'activités structurante**, c'est-à-dire, ayant vocation à accueillir des entreprises "accessibles-spacivores". Ce sont des entreprises fortement consommatrices de foncier et en recherche **d'une desserte routière optimale** pour se connecter à leur marchés qui concernent un territoire régional, national ou international. Il s'agit des entreprises industrielles, de commerce de gros, de transport et de logistique. Ces entreprises cherchent avant tout un emplacement le long des axes structurants de la métropole et de grandes parcelles (*de 5 000 m² environ à plusieurs hectares*).

Le PLU de Betton réserve cette zone par un classement en réserve foncière à vocation d'activité (2AUi).

De plus les **7 zones d'activités de la commune n'offrent que peu de disponibilités foncières.**

Seule la **ZA Pluvignon** dispose de réserves, mais sa vocation est à **dominante commerciale** et l'emprise est privée. C'est pourquoi la collectivité projette de développer un **nouveau parc d'activités sur la commune sur une superficie d'environ 15 hectares** pour des **entreprises à vocation d'activités de logistique, artisanales et industrielles**, conformément aux orientations du SCoT et du Schéma d'Aménagement Économique.

Les accès :

Aujourd'hui, le site est desservi par les chemins qui mènent au hameau des Rignés (chemin du Grand Rigné) et Maison Neuve. Ils sont accessibles via la RD 97 par un ouvrage de franchissement de la RD 175 (ouvrage supérieur).

Ces chemins desservent actuellement les hameaux en impasse et ont un **usage agricole**. La largeur des voiries est de 4 m de chaussée et 5.5 m d'emprise pour le chemin des Rignés et de 4.50 m de chaussée et de 6 m d'emprise pour le chemin de Maison Neuve.

La RD 97 est parallèle à la RD 175, cette voirie dessert la commune et permet notamment depuis le site, de rallier au sud le giratoire qui amène sur Rennes, son périphérique et l'A84 et au nord sur la RD 27 et le centre-ville de Betton. (Pour info le trafic moyen journalier est 1900V/J pour la RD 97 et 14000V/J pour la RD 175)

Depuis le site, il n'y **pas d'accès direct à la zone commerciale de Pluvignon située à 500 mètres.**

Il n'y a pas de schéma cyclable ou de chemin pédestre répertorié sur le site.

4.1.2 Prise en compte des caractéristiques des projets

→ **L'entrepôt et le SAV pour la société AD :**

L'aire de manœuvre des poids-lourds pour les quais et l'accès des camionnettes à la zone expédition. Cette zone sera close. (Le trafic des poids-lourds est estimé de 2 à 4 passages par jour, pour la partie expédition, le nombre de camionnettes est estimé à 30 passages/jour.)

Pour des raisons de sécurité, l'accès des poids-lourds est dissocié de l'accès du personnel. Cet accès se fera depuis le chemin rural. Il permettra également de desservir le SAV. Le nombre de camionnettes SAV est estimé à 10 passages/jour.

Le long du chemin rural le Grand-Rigné se positionnera le parking VL de 40 places, dont 1 place PMR, pour le personnel en lien avec l'entrée des bureaux. Le nombre de personnes travaillant en simultanément sur le site est estimé de 45 à 50 personnes.

Un espace 2 roues sera envisagé à proximité de l'accès aux bureaux, suivant les besoins de l'entreprise et du PLU.

→ **Le projet de Chronopost :**

Le projet porte sur 5 738 m² de surface d'industrie soit 39 places et 765 m² de bureaux en R+1 soit 16 places.

L'accès PL est situé à l'angle sud-est de la parcelle et un accès VL dissocié, à l'angle nord-est.

Les trafics transmis par le porteur du projet sont les suivants :

- Trafic PL : 20 camions le matin + 20 camions le soir,
- Trafic VL : 70 pour le personnel + 130 fourgonnettes le matin + 130 fourgonnettes le soir,

Les fourgonnettes rentrent le matin par l'accès VL et ressortent par l'accès PL. L'accès unique se fera depuis la RD 97, par le passage supérieur sur la RD175, vers le secteur des Rignés.

Observations de PPA

Dans son courrier en date du 30 Août 2018, Monsieur le Préfet attire l'attention de Monsieur le Président de Rennes Métropole sur l'existence de parkings dans la marge de recul prévue au titre de la Loi BARNIER.

« Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez notifié avant enquête publique le dossier relatif à la mise en compatibilité n° I du PLU de la commune de Betton concernant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUi du Haut-Rigné. Le projet prévoit de réduire de -100 mètres à 50 mètres la marge de recul prévue au titre de la loi BARNIER pour la RD175. Toutefois, les simulations montrent l'existence de parkings entre les bâtiments de la future plateforme logistique Chronopost et la RD, Le règlement s'appliquant à tout aménagement, si le recul ne vise que les constructions, les OAP et le règlement doivent le préciser et prévoir les mesures d'intégration correspondantes. »

Observations du public :

Aucune observation particulière

Questions du Commissaire Enquêteur :

Par courriel en date du 21 septembre 2018, le bureau d'études pour la société AD demande la possibilité de supprimer la disposition prévue dans l'OAP concernant l'accès unique P.L.

Cette demande entraîne une requalification et un élargissement de la voie d'accès.

L'OAP n'évoque pas la prise en compte dans l'aménagement des voiries de pistes cyclables et piédestres.

A terme, une liaison est-elle envisagée entre la zone du Pluvignon et le Haut-Rigné ?

Avis du Maître d'Ouvrage :

Quant à l'observation de la préfecture : La réduction de la marge de recul de 100 m à 50 m aboutit à délimiter la marge inconstructible relativement proche de la limite de la parcelle (assiette du projet) à l'est. Ainsi les emprises projetées des bâtiments futurs et des parkings se trouvent à plus de 50 m de l'axe de la voie, donc en dehors de cette nouvelle marge. En outre, il est bien prévu dans les pièces du dossier soumis à Enquête Publique, des dispositions visant à renforcer l'intégration des bâtiments, notamment une haie à créer sur cette limite Est de la parcelle.

Quant à la demande du porteur de projet relative à la suppression de l'accès unique pour les poids-lourds : Il est possible d'y donner une suite favorable dans la mesure où cette disposition de l'OAP n'est plus pertinente. En effet, suite à l'avancée des études d'aménagement pour l'ensemble de la future ZA, il s'est avéré qu'imposer un accès unique poids-lourds n'était pas opportun pour des raisons de sécurité. Il y a donc lieu effectivement de dissocier les accès et sorties pour une meilleure fluidité des déplacements de ces véhicules.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Seule la **ZA Pluvignon** dispose de réserves, mais sa vocation est à **dominante commerciale** et l'emprise est privée.

Ce **nouveau parc d'activités du Haut Rigné sur la commune sur une superficie d'environ 15 hectares** pour des **entreprises à vocation d'activités de logistique, artisanales et industrielles**, est conforme aux dispositions des différents documents d'urbanisme et de planification applicables.

Le carrefour en T sur la RD 97 offre une gestion sécurisée actuelle des hameaux des Rignés et Maison neuve.

Le mouvement de tourne à gauche futur généré par l'implantation des deux futures entreprises s'élèverait à **250 V/J, en trafic estimé**.

Au vu des contraintes du site, l'élargissement de la RD pour l'intégration d'une voie de tourne à gauche semble difficilement réalisable (fort dénivelé).

Le passage supérieur de la RD 175 est correctement dimensionné géométriquement pour desservir les futures entreprises.

L'accès PL mutualisé pour les deux entreprises ne permet pas de sécuriser les accès et les girations sans impacter trop fortement les voies existantes.

Un élargissement des voies de Maison Neuve et du Grand Rigné (accès VL) permettrait une nouvelle gestion sécurisée des flux VL et la prise en compte de chemins cyclables et pédestres.

- + **Réserve foncière existante propriété de Rennes Métropole.**
- + **Proximité de la RD 175.**
- + **Accès existants correctement dimensionnés.**
- **Largeur faible des voies existantes.**

En Conclusion, le commissaire Enquêteur **recommande** un élargissement des voies de Maison Neuve et Haut Rigné **avec prise en compte des voies douces**.
Des accès PL séparés permettront de sécuriser l'entrée et sortie de chaque site.

4.1.3 Effets du projet sur l'environnement

Etat initial :

La commune de BETTON est comprise partiellement dans un site NATURA 2000. Même si le dossier démontre que le projet ne générera pas d'incidence significative sur ce site, **l'évaluation environnementale a été requise.**

→ Réseaux

Absence de réseaux collectifs sur la zone.

→ Contexte biologique et environnemental

Le SRCE positionne le projet dans un **secteur aux continuités et sources écologiques très peu denses** le nord et le sud-est de Rennes apparaissant en effet comme les secteurs contribuant le moins au fonctionnement des continuités écologiques. Plus localement, le SRCE identifie clairement les ruptures de corridor présentes de part et d'autre du site du projet.

Les incidences sur les continuités écologiques et la biodiversité sont **majoritairement faibles** du fait des caractéristiques écologiques de la parcelle et de ses abords :

L'incidence sur l'environnement sera très faible.

→ Patrimoine historique et archéologique

Les terrains sont classés en zone à risque archéologique. La demande de passage de l'INRAP a déjà été effectuée. Le terrain est prévu pour avril 2018.

Le Hameau de Rigné, qui comprend un bâti patrimonial (**noté notamment au PLU de Betton**), ne sera pas impacté par le projet.

→ Paysage

La mise en compatibilité du PLU aura **une incidence négative sur l'approche paysagère du site**, mais elle est **limitée**. En effet, le projet s'inscrit en tête de colline qui s'ouvre sur le vallon du Pré de Melesse. L'extension à terme du bâtiment de la société AD pourrait avoir une incidence visuelle avec une emprise qui s'approche de la RD 175 et qui est donc plus visible depuis la route, mais qui est plus limitée dans le premier temps de la vie de ce projet.

→ Autres réseaux

Une ligne électrique HTA traverse le site, un poteau est situé dans la partie nord de la parcelle, en plein milieu du site d'implantation de Chronopost. Rennes Métropole a demandé une étude à ENEDIS de dévoiement et d'effacement du réseau.

→ Bruit

L'augmentation du trafic routier générée par le projet se concentre principalement sur les voiries menant à la RD 175, axe de transit majeur. Le mouvement de tourne à gauche futur généré par l'implantation des deux futures entreprises s'élèverait à 250 V/J, en trafic estimé. Pour information, le trafic actuel de la RD 97 est de l'ordre de 1900 V/J.

Il y aura une **augmentation significative du flux de trafic de véhicules légers** sur les voies communales du secteur.

Cependant, à dire d'expert, **il n'augmentera pas suffisamment pour engendrer des nuisances sonores supérieures au seuil réglementaire**. D'autant plus qu'un traitement paysager va être réalisé en interface entre

les maisons et le projet afin de développer des merlons (déblais/remblais). Les plantations seront réalisées sur le merlon. L'ensemble permettra de diminuer l'impact sonore du projet pour les riverains.

→ **Air**

Aucune étude air spécifique n'a été conduite. La principale source de pollution atmosphérique induite par la mise en compatibilité du PLU est le trafic généré par le futur projet qui s'y implantera, en raison du caractère économique des activités prévues. En effet, les secteurs résidentiel et tertiaire sont, dans le cadre du projet, des sources d'émissions inexistantes.

Néanmoins, cette hausse du trafic et des émissions de polluants est à pondérer puisque l'implantation des sociétés à Betton vise à rééquilibrer leur implantation territoriale pour mieux intervenir localement et minimiser les transports à d'importantes distances et donc les émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques.

→ **Eau**

Contexte hydrogéologique et hydrologique

Le relief de la commune se caractérise par une topographie vallonnée et fortement marquée par un réseau important de cours d'eau (rivière de l'Illet, ruisseaux de la Gravelle, la Bunelais, la Ville Asselin, Caleuvre et Quincampoix). La vallée de l'Ille assez ouverte, et le canal d'Ille-et-Rance, marquent notamment la commune selon un axe nord / sud.

Aucun périmètre de protection des captages d'alimentation en eau potable n'est recensé sur l'aire d'étude. Chaque projet prévoit un bassin de temporisation permettant l'infiltration des eaux pluviales dont le dimensionnement est adapté à la morphologie du projet.

→ **Déchets**

L'entreprise Chronopost utilisera trois bennes situées dans la zone de manœuvre des poids-lourds et fait appel à un prestataire professionnel pour leur l'enlèvement et le recyclage.

Environ 70% des déchets à traiter de l'entreprise AD est constituée de carton. Ce carton sera expédié sur le site de Grandchamp-des-Fontaines qui dispose d'un compacteur pour le stocker et le valoriser. Le papier, le plastique et le film d'emballage seront également traités et valorisés à Grandchamp (environ 5%). Les palettes seront enlevées par un prestataire sur place (environ 10%). Le DIB (poubelle tout venant) sera traité sur site avec la mise en place d'une benne à côté du quai à niveau. Il n'y a pas d'autres types de déchets à prévoir.

→ **Risques et nuisances majeures**

La commune est concernée par le risque :

Inondation : identifié pour 4 cours d'eau, mais **le site est hors zone à risque.**

Transports et déplacements : liés aux infrastructures linéaires et aux routes

Les transports de matières dangereuses : il s'agit de flux de transit par voie ferrée (matières explosives, matières dangereuses inflammables, toxique ou de gaz), voie routière (RD 175, RD 29 et RD 82) et canalisation de transport de gaz. Le site est concerné par le risque afférant à la RD 175.

Les nuisances sonores : la plupart des routes de la commune sont classées en voies bruyantes par l'arrêté préfectoral de 2001. Ce classement prévoit des prescriptions particulières en fonction de leur nature pour les constructions dans la bande. Le site d'études est concerné par une bande de nuisance fixée à 250 mètres.

→ **La maîtrise de l'énergie et adaptation au changement climatique :**

Pour l'entreprise Chronopost seule la partie bureaux est assujettie à la RT 2012. Le formulaire de prise en compte de cette réglementation fera partie du Dossier de PC. Le reste du bâtiment n'est pas chauffé puisque les portes sont ouvertes lors de l'activité de transit et chargement.

L'entreprise AD quant à elle prévoit :

La mise en oeuvre d'équipements sanitaires hydro-économiques (tels que robinets mousseur, chasse d'eau 3/6L...)
La régulation des terminaux de chauffage par programmation horaire et journalière avec abaissement automatique des consignes de température
L'éclairage intérieur et extérieur par luminaires LED pour les économies de consommations électriques
La mise en oeuvre de détecteurs de présence pour les économies de consommations électriques (couloirs, sanitaires, locaux sociaux)
La régulation des éclairages extérieurs par sonde de luminosité et horloge astronomique
La mise en place d'une gestion technique du bâtiment (GTB) (à étudier).

Mesures prévues par le pétitionnaire :

L'assainissement se fera de manière autonome, ainsi, les deux entreprises devront prévoir un assainissement autonome et individuel.

Chaque projet prévoit un bassin de temporisation permettant l'infiltration des eaux pluviales dont le dimensionnement est adapté à la morphologie du projet.

Étant donné le caractère agricole initial du site, **le projet ne prévoit pas d'abatage d'arbre.**

Les haies bordant le site seront conservées.

De nouvelles zones de plantations seront mises en oeuvre pour former un écran végétal afin de minimiser l'impact visuel pour les riverains du site.

Les espaces de stationnement seront plantés conformément aux règles du PLU. Les essences choisies seront locales (suivant cahier de recommandations du Parc d'activités) de type : frêne commun, platane, érable champêtre...

Un traitement paysager va être réalisé en interface entre les maisons et le projet afin de **développer des merlons** (déblais/remblais). **Les plantations seront réalisées sur le merlon.** L'ensemble permettra de diminuer l'impact visuel du projet.

Observations des PPA :

Dans le cadre de l'examen conjoint :

La collectivité précise que le diagnostic des fouilles préventives a été réalisé au printemps 2018 et n'a pas révélé de richesses archéologiques.

La DDTM s'interroge sur la pertinence de l'orientation de **l'OAP qui impose** de mettre en place des merlons plantés et paysagers en bordure du site.

La collectivité indique qu'en effet la réalisation de merlon n'est pas opportune à l'heure de la limitation des mouvements de terrain risquant de perturber les ruissellements et écoulements naturels des eaux pluviales. Il sera proposé, à la place, la création ou le renforcement d'alignements de haies bocagères.

Le représentant du Pays de Rennes attire l'attention sur le volet des énergies renouvelables et notamment la production photovoltaïque, encouragées par le SCoT, sur les grandes surfaces de toitures des industries notamment. M. Gaudin indique que de telles démarches, notamment avec le Syndicat Départemental

d'Energie 35, sont en cours dans d'autres zones d'activités de la Métropole. Celles-ci seront confortées, au stade des autorisations d'urbanisme des entreprises accueillies dans cette future zone.

Observations du public :

Aucune observation particulière.

Questions du Commissaire Enquêteur et réponse du pétitionnaire :

Un aménagement vallonné et paysager d'un merlon peut-il être envisagé ?

Avis du Maitre d'Ouvrage :

Non. Comme prévu dans les OAP rectifiées après l'examen conjoint, il n'est plus fait mention de merlon à réaliser au profit de l'implantation ou le confortement "...d'alignements bocagers en bordure de site pour limiter les impacts vis-à-vis des riverains". Les merlons peuvent en effet avoir pour conséquence de perturber les écoulements naturels des eaux pluviales et impliquer des aménagements de compensation plus complexes et/ou onéreux à mettre en œuvre.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les incidences sur les continuités écologiques et la biodiversité sont **majoritairement faibles** du fait des caractéristiques écologiques de la parcelle et de ses abords :

Globalement, les vues sur le site (le coteau et la butte) **sont filtrées par la haie bocagère** au sein du vallon du Pré de Melesse au sortie de giratoire, et par un déblai avec un talus important qui ferme complètement les vues au droit du site.

L'impact sonore **n'augmentera pas suffisamment pour engendrer des nuisances supérieures au seuil réglementaire.**

Les conséquences liées à la création d'un merlon vallonné peuvent être de nature à perturber le bon écoulement des eaux, d'où la nécessité de recommander des aménagements paysagers sous forme de haies bocagères sur plusieurs rangs avec des essences locales afin de garantir l'intégration de cette zone.

- + **Secteur aux continuités et sources écologiques très peu denses, et majoritairement faibles.**
- + **Bâti patrimonial existant non impacté par le projet.**
- + **Incidences négatives sur le paysage.**
- + **Pas de nuisances sonores significatives.**
- + **Site hors zone à risque.**

En conclusion, le commissaire enquêteur recommande la réalisation d'haies bocagères pour garantir l'intégration du projet dans le site.

4.1.4 Impact agricole et Foncier

Contexte actuel :

La commune de Betton comptait, en 2015, 32 exploitations agricoles (soit 1,8% des exploitations du Pays de Rennes, composé de 1 781 sièges d'exploitation). Le Pays de Rennes compte principalement des exploitations bovines, agricoles laitières et à moindre mesure porcines.

Les parcelles concernées par la première tranche du futur parc des Rignés sont valorisées par le GAEC la Brandais depuis les années 2000.

L'ensemble des parcelles du projet de cette première tranche **est propriété de la collectivité Rennes Métropole.**

Le site d'implantation du projet est actuellement occupé par des cultures agricoles. En prévision du développement urbain sur ce secteur, **Rennes Métropole a acquis les terrains et les loue dans le cadre d'un bail précaire qui arrive à échéance en septembre 2018** à des agriculteurs qui ont la connaissance du projet.

Observations des PPA :

Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 11 juillet 2018.

Extrait de l'avis : « Dans sa partie IV l'additif au rapport de présentation expose l'évaluation du projet sur l'environnement et les mesures associées. Cette partie, comme l'ensemble du document ne mentionne à aucun moment les incidences du projet sur l'agriculture. Pourtant, les terrains ont été exploités jusque-là leur reprise par la collectivité ayant été signifiée aux agriculteurs très récemment.

Quand bien même ces terrains étaient prévus pour l'extension de rurbanisation et exploités sous forme précaire, leur reprise a un impact fort dans le quart Nord-Est de l'agglomération déjà soumis à des pressions foncières importantes. Le dossier devra être complété pour exposer les conséquences du projet sur l'activité agricole.

Le choix d'urbaniser des terres agricoles alors même qu'à proximité immédiate du site, il y a des terrains soustraits à l'agriculture depuis très longtemps et sur lesquels il n'y a pas de projet nous interroge particulièrement. A notre sens, la collectivité doit mettre en œuvre les démarches conduisant à restituer ces surfaces à l'agriculture.

Enfin, ce projet porté par Rennes Métropole, s'ajoute à 3 autres projets de développement ou extension de zones d'activités, dont nous avons connaissance, représentant presque 100 ha qui pourraient être artificialisés à court et moyen termes. Aucune étude globale ne vient démontrer le manque de foncier d'activité sur la Métropole qui justifierait de tel prélèvement d'espaces agricoles. De même, aucune étude ne nous a été présentée quant aux possibilités de densification des zones existantes ou de renouvellement urbain sur des zones vieillissantes,

Nous constatons que, si sur les secteurs destinés au développement de l'habitat des efforts importants sont faits pour diminuer la consommation foncière il reste un grand travail à faire sur le foncier et la conception des zones d'activités. La Chambre d'agriculture n'est pas favorable au développement d'une nouvelle zone des Rignés tant que le foncier du secteur de la Buneiais ~ Piuvignon n'est pas revenu en agricole ».

Observations du public :

Aucune observation particulière

Questions du Commissaire Enquêteur et réponse du pétitionnaire :

Quelles sont les mesures d'évitement et de réduction, et compensation collectives proposées ?

Où en est l'étude agricole ?

Que devient le GAEC de la BRANDAIS ?

Avis du Maître d'Ouvrage :

La zone 2AUI concernée par cette ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure, est classée en réserve foncière depuis la dernière révision du PLU en 2011. Les incidences sur l'activité d'exploitation agricole ont été analysées à cette époque. Cependant, dans le cadre des études d'ensemble pour le futur parc d'activité, une nouvelle étude d'impact agricole est en cours de réalisation.

Concernant l'avis de la Chambre d'agriculture, il convient de rappeler que RM a approuvé son Schéma d'Aménagement Economique (SAE) par délibération en date du 19 octobre 2017. Celui-ci comporte un diagnostic qui fait état des besoins en foncier économique. Par ailleurs, une réflexion a été engagée avec l'agence d'urbanisme pour appréhender les potentialités de renouvellement urbain dans les zones d'activités existantes.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Rennes Métropole a acquis les terrains et les loue dans le cadre d'un bail précaire qui arrive à échéance en septembre 2018 à des agriculteurs qui ont la connaissance du projet.

Aucun agriculteur ne s'est manifesté dans le cadre de l'enquête.

Les 7 zones d'activités de la commune n'offrent que **peu de disponibilités foncières**. Seule la ZA Pluvignon dispose de réserves, mais sa vocation est à dominante commerciale et **l'emprise est privée**. C'est pourquoi la collectivité projetée de développer un nouveau parc d'activités sur la commune sur une superficie de plus de 15 ha pour des entreprises à vocation d'activités de logistique, artisanales et industrielles, conformément aux orientations du SCoT et du Schéma d'Aménagement Économique.

La proximité de la RD 175 et de la zone commerciale de Pluvignon est un atout pour le secteur Haut-Rigné.

Dans un premier temps, et pour répondre à la demande de deux projets d'entreprises, c'est la frange bordant la RD 175 qui va être aménagée sur une surface d'environ 5ha.

D'autre part, **le commissaire enquêteur**, suite à un entretien avec M. le Maire et la réponse du Maître d'ouvrage, **prend acte** que la zone 2AUi située à l'Est du Petit Rigné **sera reclassé en zone A** (Agricole) dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- **Avis défavorable de la chambre d'Agriculture.**
- **Absence d'étude agricole.**
- + **Foncier propriété de Rennes Métropole.**
- + **Retour possible d'une zone de surface équivalente en zone agricole.**

En conclusion, cette zone est en réserve foncière depuis 2011 et propriété de Rennes Métropole. Le commissaire enquêteur prend acte qu'une **surface sensiblement de même surface** sera remise en zone agricole dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

4.1.5 Impact sur le hameau et le voisinage

Etat actuel

Les hameaux contigus au site sont composés de fermes et d'habitations
Ces Hameaux seront conservés en l'état avec leurs habitations.

Observations des PPA :

Aucune observation

Observations du public :

Aucune observation

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La proximité d'habitations fait également partie des éléments pris en compte dans la conception du projet pour limiter les nuisances de cette urbanisation pour les riverains. Ainsi **les bâtiments sont implantés au plus loin** des hameaux et **des écrans paysagers seront plantés** pour limiter les perceptions visuelles et l'impact sonore des futures activités.

- Hameaux habités à proximité

En conclusion, le Commissaire Enquêteur **recommande** le maintien des haies bocagères existantes et la création d'écrans paysagers en protection visuelle des hameaux. Le plan de masse du projet d'implantation des deux bâtiments industriels devra tenir compte de l'existence des habitations.

4.1.6 La prise en compte des mesures de compensations (Eviter, Réduire et Compenser).

J'observe que le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a été élaboré dans le respect de ce principe.

Les questions environnementales ont fait partie des données de conception au même titre que les autres éléments techniques, architecturaux, paysagers, financiers...

La conception s'est alors attachée à éviter au maximum les impacts sur l'environnement. Dans le cas d'impacts résiduels, la maîtrise d'ouvrage a veillé à les réduire au maximum.

D'autre part **le site ne présentant des enjeux écologiques que modérés** par la présence de haies bordant la parcelle agricole, le projet **s'est attaché à les préserver**.

Le projet prévoit en outre **des plantations sur les espaces libres**.

Mon attention s'est principalement portée sur l'occupation agricole du site. La collectivité s'est saisie de la question bien avant la définition du présent projet, **en se portant acquéreur** des parcelles.

Les agriculteurs, connaissant la volonté de la collectivité d'urbaniser cet espace (depuis 2011), exploitent le site via un bail précaire qui prendra fin à l'automne 2018.

Le projet m'informe que la gestion des eaux pluviales s'organisera via un système de noues et de bassin tampon permettant d'assurer le bon fonctionnement hydraulique du secteur.

La gestion des eaux usées se fera de manière **individuelle** conformément aux normes en vigueur.

- + **Enjeux écologiques modérés**
- + **Espace destiné à l'urbanisation depuis 2011**

En conclusion, le Commissaire Enquêteur **recommande un traitement paysager des parcelles et abords**.

4.2 SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2.1 Vocation de la zone et compatibilité avec les documents supracommunaux

→ Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne (SRCEB)

Contexte actuel :

Issue du « Grenelle de l'Environnement », **la trame verte et bleue** (TVB) constitue un outil d'aménagement du territoire qui contribue à freiner l'érosion de la biodiversité, la disparition et la dégradation des milieux naturels de plus en plus morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines. L'objectif est d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité des connexions entre eux.

Ce schéma comprend un diagnostic, la caractérisation de la Trame Verte et Bleue régionale et un plan d'actions stratégiques.

A la lecture de ce diagnostic, il en ressort pour le site d'étude que :

Le territoire de Betton est situé dans le grand ensemble intitulé « Bassin de Rennes » au sein duquel les milieux naturels **sont faiblement connectés** et où l'on trouve de nombreux éléments de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces (zones urbanisées, voiries...).

Les secteurs où les milieux naturels sont les plus fortement connectés sur la commune se situent en limite nord-est et est, **en dehors du périmètre d'étude**.

Le projet et ses impacts possibles :

Le SRCE **n'identifie pas de réservoirs de biodiversité** ou de corridors écologiques régionaux sur le territoire ou à proximité de la commune de Betton, et par extension sur le projet d'urbanisation future de la Zone d'Activités.

Le SRCE positionne le **projet dans un secteur aux continuités et sources écologiques très peu denses** le nord et le sud-est de Rennes apparaissant en effet comme les secteurs contribuant le moins au fonctionnement des continuités écologiques.

S'il semble pertinent de chercher à conserver les secteurs fonctionnels identifiés ici à proximité du projet, le projet se situe lui dans **une zone de faible fonctionnalité et donc très enclavé**.

→ Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale vise à assurer la cohérence des politiques territoriales sur un espace donné. Document stratégique de premier plan, il organise les grands choix d'aménagement pour les 15 à 20 prochaines années et ce, à l'échelle pertinente du bassin de vie, autrement dit l'espace vécu par les habitants.

La commune de Betton est couverte par le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015.

Le périmètre du SCOT inclut 76 communes réparties sur 5 communautés de communes et agglomérations, soit près de 500 000 habitants.

Betton est répertoriée comme **Pôle d'appui au Cœur de Métropole**.

Le projet et ses impacts possibles :

Le secteur du Haut-Rigné est fléché au SCoT du Pays de Rennes et du PLU approuvé de BETTON comme zone d'intérêt économique.

Ce secteur Sud-Est **vient en complément** de celui de Pluvignon.

La croissance démographique du Territoire Métropolitain induit un besoin direct en emplois et en développement économique.

Un besoin d'accueil d'entreprises industrielles et de logistique avec **un besoin de disposer de grandes surfaces** est aujourd'hui avéré dans le secteur de la Métropole.

→ **Le programme Local de l'habitat**

Sans objet en ce qui concerne le projet

4.2.2 Le Plan Local d'urbanisme de BETTON.

La mise en compatibilité n°1 du P.L.U. de Betton avec la déclaration de projet d'intérêt général de l'urbanisation de la première tranche du parc d'activités du Haut-Rigné, implique l'adaptation de plusieurs pièces du PLU en vigueur :

Le Rapport de présentation

Le PLU en vigueur expose très clairement, dans son rapport de présentation initial, la volonté communale de poursuivre l'accueil d'activités économiques (que ce soit des activités industrielles, tertiaires, logistiques ou artisanales), sur son territoire et **identifie un manque de foncier disponible**.

Ainsi, le PLU a identifié plusieurs sites prioritaires, comme l'extension de la Zone d'Activité de la Renaudais, la création de la **zone d'Activités communautaire au niveau du secteur Haut-Rigné** et la confortation du site de Bel-Air. **Il a donc inscrit des réserves foncières** pour le développement économique, tant en 1AU qu'en 2AU sur ces secteurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'intérêt général motivant la présente mise en compatibilité du PLU, s'inscrit dans les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, à savoir :

- Développer le potentiel économique
- Créer une zone d'activité communautaire « Haut Rigné »
- Faciliter les déplacements

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Haut-Rigné", par la présente procédure de mise en compatibilité, se base sur la nouvelle forme des OAP **prévue dans le futur PLUi de Rennes Métropole** actuellement en cours d'élaboration

Le règlement graphique

En l'espèce, il s'agit "d'ouvrir" une partie de la zone 2AUI au PLU en vigueur, en la reclassant en **1AUI1**, et dont un extrait est présenté dans ce rapport.

Observations des PPA :

Aucune observation

Observations du public :

Aucune observation du public

Questions du Commissaire Enquêteur et réponse du pétitionnaire :

La zone 2AUI située à l'Est du Petit Rigné est-elle prévue rester dans sa surface actuelle au PLUI en cours d'élaboration ?

Avis du Maitre d'Ouvrage:

Il est prévu dans le PLUI en cours d'élaboration, dont le projet devrait être arrêté en décembre 2018, que la zone 2AUI située à l'Est du Petit Rigné soit reclassée en zone A (agricole). Les besoins en surface de zone d'activités ont en effet été réévalués à la lumière des impératifs de lutte contre l'étalement urbain et d'optimisation de l'utilisation des sols.

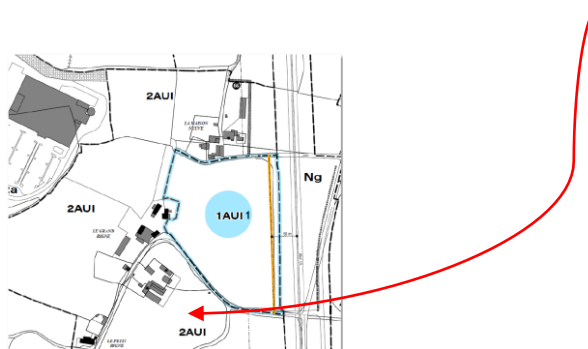
Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Dans la mesure où l'intérêt général est démontré, il paraît pertinent et cohérent d'engager l'aménagement de la zone d'activité du Haut-Rigné sur les terrains relevant uniquement de l'assiette foncière de Rennes Métropole, et donc **de modifier les OAP en conséquence.**

- + Le SRCE n'identifie pas de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.
- + Betton est répertoriée comme Pôle d'appui au Cœur de Métropole.
- + Projet en continuité avec la zone d'activité existante de PLUVIGNON.
- + Projet conforme aux orientations du PLUI en cours d'élaboration.

En conclusion, rapport de présentation, Orientations d'Aménagement et document graphique devront être modifiés pour permettre la réalisation du projet.

Sous réserve que la zone 2AUI située à l'Est du petit Rigné soit bien remise en zone agricole.



4.3 SUR L'ADAPTATION A LA LOI BARNIER

4.3.1 Statut et usage de la voirie

Etat Actuel

Le site s'inscrit au sud de la commune de Betton, au lieu-dit le Haut-Rigné, au croisement des chemins du Haut-Rigné et de Maison neuve.

La parcelle s'inscrit en parallèle de la RD 175.

Elle est encadrée :

- A l'Est par le chemin de Maison neuve et un délaissé qui annonce le talus de la RD 175,
- Au Nord par le hameau de Maison neuve,
- Au sud, par le chemin du Rigné,
- A l'ouest, par le hameau agricole du Rigné et des parcelles agricoles

Au niveau de Betton, **la Route Départementale 175 est une 2x2** voies épaulée d'un accotement. La vitesse y est limitée à 110 km/h depuis le giratoire.

C'est une **voie de catégorie 3**, la largeur affectée par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie (cf. Extrait du plan ci-contre). Cette servitude s'applique au projet.

Actuellement, la parcelle concernée est classée en 2AUi au PLU de Betton **et la marge de recul est de 100m** à l'axe de la RD 175 (cf. extrait du plan de zonage ci-dessous). Appartenant également aux voies express et déviations d'agglomération, elle est concernée par une interdiction d'accès direct (servitude EL11).

Dispositions règlementaires

Le site est classé actuellement en zone 2AUi au PLU de Betton. Il s'agit d'un secteur à vocation économique, qui n'est pas ouvert à l'urbanisation à ce jour. Rennes Métropole procède actuellement, parallèlement à ce dossier, à une ouverture de la zone via une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

Un recul de 100 m des constructions compté à partir de l'axe de la RD 175 est imposé. La présente étude Loi Barnier va permettre d'adapter ce recul au regard du projet.

Il est également à noter que le site se trouve concerné par une servitude relative aux vestiges archéologiques. Le diagnostic archéologique est programmé pour avril 2018.

4.3.2 Etat des lieux du site d'implantation

Aujourd'hui, le site est desservi par les chemins qui mènent au hameau des Rignés (chemin du Grand Rigné) et Maison Neuve. Ils sont accessibles via la RD 97 par un ouvrage de franchissement de la RD 175 (ouvrage supérieur). **C'est l'unique accès possible aujourd'hui.**

La RD 97 est parallèle à la RD 175. C'est une voirie qui dessert la commune et permet notamment depuis le site de rallier :

- Au sud le giratoire du Grand Batel qui amène sur Rennes, son périphérique et l'A84
- Au nord sur la RD 27 et le centre-ville de Betton.

Depuis le site, il n'y a pas d'accès direct à la zone commerciale de Pluvignon.

Il n'y a pas de schéma cyclable ou de chemin pédestre répertorié sur le site.

L'accès unique se fera depuis la RD 97, par le passage supérieur sur la D175, vers le secteur des Rignés.

Le carrefour en T sur la RD 97 offre une gestion sécurisée actuelle des hameaux des Rignés et Maison neuve.

Le mouvement de tourne à gauche futur généré par l'implantation des deux futures entreprises s'élèverait à 250 V/J, en trafic estimé. Pour information, le trafic actuel de la RD 97 est de l'ordre de 1900 V/J.

Le carrefour se situe sur un point haut, la visibilité est correcte.

Le passage supérieur de la RD 175, est correctement dimensionné géométriquement pour desservir les futures entreprises (giration, emprise de viaire de 6m). Le profil en travers sur l'ouvrage est compatible avec les gabarits de passage PL.

Les chemins de Maison Neuve et Haut Rigné desservent actuellement les hameaux en impasse et ont également un usage agricole.

La voie de la Maison neuve est très étroite actuellement et ne permet pas le croisement sécuritaire de 2 VL. Sa largeur actuelle est d'environ 3.80m de chaussée.

L'aménagement devra prévoir l'élargissement de la voie actuelle à 5.50 m, minimum, permettant la nouvelle gestion sécurisée des flux VL. La reprise de la voie devra se faire à minima jusqu'à l'accès VL de Chronopost. Cet élargissement devra également s'accompagner de la réalisation d'un trottoir ouest sécurisé, de 1.40m mini.

La voie des Rignés est très étroite actuellement et ne permet pas le croisement sécuritaire de 2 VL. Sa largeur actuelle est de 3.90m de chaussée.

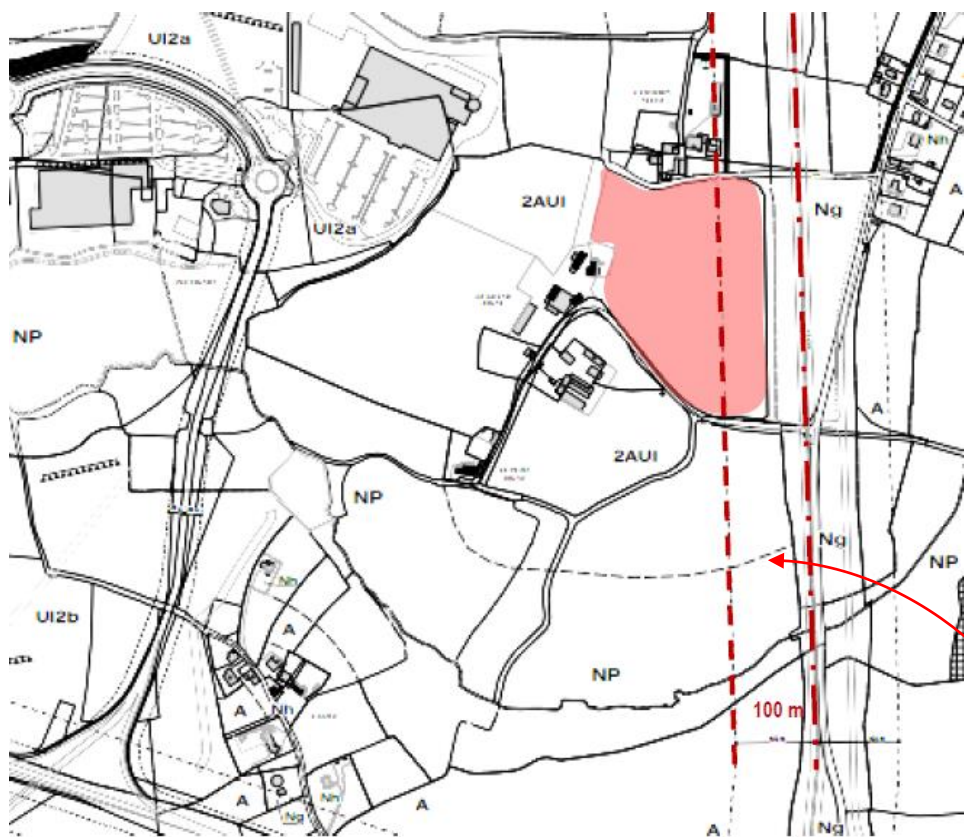
4.3.3 Enjeux, sécurité et insertion

Les entreprises CHRONOPOST et Auto-Distribution (Groupe Dubreuil) envisagent l'aménagement d'une plateforme logistique constituée de deux projets de constructions distinctes, sur le secteur du Haut Rigné à Betton.

Le projet s'inscrit sur une parcelle située à l'Ouest de la RD 175, à l'angle du chemin du Grand Rigné et de la Maison Neuve.

Le projet d'aménagement de ces plateformes conduit à développer une démarche de projet afin de vérifier si les dispositions réglementaires correspondent aux enjeux d'aménagement des entrées de ville et de proposer si nécessaire de nouvelles prescriptions à insérer au Plan Local d'Urbanisme.

Le présent dossier justifie des règles d'implantation édictées par le PLU au regard de la RD 175 en prenant en considération le projet d'implantation d'une plateforme logistique.



Proposition de diminution du recul de 100m à 50m sur la parcelle.

→ Environnement

L'analyse qui suit est donc tirée de l'**évaluation environnementale** qui est menée parallèle à cette étude Loi Barnier, dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Betton.

La parcelle et les parcelles proches sont situées en contexte agricole intensif. L'ensemble est déconnecté des zones d'habitat identifié (ZNIEFF, Natura 2000 et corridors identifié par le SRCE).

L'inventaire écologique réalisé le 12 décembre 2017 n'a relevé que des espèces adventives très communes qui ne révèlent aucune originalité des habitats. Les abords ne sont composés que d'éléments sans attractivité écologique.

Les haies et fossés qui bordent le **site d'implantation ne présentent que peu d'enjeux écologiques** (même si quelques espèces communes d'oiseau doivent y nicher). Seuls les quelques pommiers situés à l'ouest du site mais en dehors de la parcelle concernée par le projet abritent quelques cavités qui seraient à surveiller s'ils étaient abattus, mais cette éventualité ne fait pas partie du projet. Par ailleurs, l'ancien transformateur électrique situé au sud de la parcelle (de l'autre côté du chemin rural) abrite des chauves-souris. Cette éventuelle présence serait à vérifier avant la destruction si le transformateur devait être supprimé. (=> projet de ENEDIS dans le cadre du traitement de la ligne HTA).

Le site d'environ 51 000 m² s'inscrit en haut d'une butte au sein d'un espace rural. Sa vocation d'urbanisation future est actée à plusieurs échelles territoriales.

La RD 175 étant implantée en remblais, les perceptions depuis la RD 175 sont limitées.

L'enjeu majeur porte sur la gestion des voiries et accès.

La mise au gabarit des chemins est actuellement étudiée par Rennes Métropole.

→ Paysage

Le site appartient à l'entité paysagère des plateaux agricoles ouverts. Ils sont caractérisés par des parcelles plus ou moins remembrées, de tailles et de formes différentes. Le réseau bocager est lâche mais présentant des arbres de hauts jets. Les terres limoneuses fertiles sont principalement occupées par des cultures céréalières. La faible présence de haies permet de larges vues et les plateaux céréalière offrent une lecture claire du relief.

Le site s'inscrit plus particulièrement en tête de colline qui s'ouvre sur le vallon du Pré de Melesse. Le hameau du Rigné comprend un bâti patrimonial (noté notamment au PLU de Betton).

En voiture, sur la RD 175, depuis Rennes, l'approche sur le site **se fait en trois temps** :

Une première séquence en sortie du giratoire en léger déblais plantés de haies arbustives qui ferment les vues. On devine peu à peu le pont et le site mais la haie bocagère au sein du vallon du Pré de Melesse filtre les vues sur le coteau et la butte.

Une deuxième séquence où l'on se trouve sur une section en remblais et qui correspond au passage du vallon du ruisseau du Pré de Melesse. **Cette séquence de 200 mètres correspond à une fenêtre visuelle courte (7 secondes environ à 110 km/h) où l'on perçoit clairement les buttes et effet de vallon, et donc le site en tête de butte.**

Une troisième séquence, quasiment au droit du projet, où la RD est en déblais avec **un talus important fermant complètement les vues**. La linéarité et l'effet tunnel capte le regard.

Depuis Chevaigné, la RD est en déblais au droit du site et sur 500 mètres environ. Néanmoins, au niveau de la courbe le déblai est moins haut et l'altimétrie de la RD un peu plus haute (le pont permet de s'en apercevoir). Une ligne de crête lointaine est clairement perceptible.

On ne perçoit pas directement le site et le transformateur repère n'est pas non plus perceptible. Néanmoins, selon les hauteurs de bâtis et leurs implantations sur la parcelle, ceux-ci pourraient être perceptible sur la hauteur (un bâtiment haut et implanté sur l'Est, plus particulièrement l'extension du Groupe Dubreuil serait éventuellement perceptible).

→ **Nuisances acoustiques**

La proximité de la RD 175 avec le site, malgré le décaissement de l'infrastructure, génère des nuisances sonores en direction du site.

Le classement des infrastructures de transports terrestres joint au PLU (servitudes) affecte la RD 175 en **catégorie 3**, c'est-à-dire que dans une bande de 100 mètres, des dispositions sont à prendre pour réduire le bruit dans certaines constructions.

→ **Mesures envisagées par le projet :**

1. Minimiser les nuisances sonores de la RD 175 par un recul minimum du bâti à 50 mètres depuis l'axe de la RD 175.
2. Préconiser des dispositions pour adapter le traitement des façades et ouvertures à l'exposition sonore.
3. Maîtriser les accès PL et limiter leur renvoi sur les chemins ruraux d'accès aux hameaux.
4. Mettre en place un traitement paysager en interface avec les maisons et le projet afin de développer ou renforcer de véritables linéaires de haies bocagères (avec 3 strates herbacées, arbustives et arborées, éventuellement sur talus reconstitué).
5. Prendre en considération l'usage de la voie, son statut, trafic, transport de matières dangereuses
6. Limiter les circulations de PL sur les chemins communaux (pas de retournement possible)
7. L'aménagement devra prévoir l'élargissement de la voie actuelle à 6.00m, minimum, permettant la nouvelle gestion sécurisée des flux VL. La reprise de la voie devra se faire jusqu'à l'accès VL de Auto-Distribution. Cet élargissement devra également s'accompagner de la réalisation d'un trottoir ouest sécurisé, de 1.40m mini.
8. L'accès PL sera prévu séparé pour les deux entreprises, de manière à sécuriser l'accès et les girations et à ne pas impacter trop fortement les voies existantes.
9. Insérer le projet pour limiter les perceptions depuis la RD 175 (travailler sur la hauteur et le recul).
10. Maîtriser l'aspect des bâtis dans le cône de visibilité depuis la RD 175.
11. Harmoniser les façades des bâtiments par leur aspect mais aussi leur gabarit.
12. Maîtriser l'aspect des bâtis dans le cône de visibilité depuis la RD 175.
13. Harmoniser les façades des bâtiments par leur aspect mais aussi leur gabarit.
14. Concevoir les espaces verts et paysagers avec des essences locales.

Observations des PPA :

Dans le cadre de l'examen conjoint :

La collectivité précise que, dans un premier temps, un dispositif "tourne à gauche" sera mis en place sur la RD 97 (route de Saint-Sulpice-la-Forêt) desservant la future ZA, pour accueillir la plate-forme logistique. Ensuite, un renforcement des voiries (chemin de Maison Neuve et des Rignés) sera effectué préalablement à l'urbanisation des autres tranches du parc.

M. le Maire de BETTON ajoute que la RD 97 ne supporte pas un trafic conséquent et qu'il n'y a donc pas d'enjeu de sécurité.

La Préfecture :

Le projet prévoit de réduire de 100 mètres à 50 mètres la marge de recul prévue au titre de la loi BARNIER pour la RD175.

Toutefois, les simulations montrent l'existence de parkings entre les bâtiments de la future plateforme logistique Chronopost et la RD.

Le règlement s'appliquant à tout aménagement, si le recul ne vise que les constructions, les OAP et le règlement doivent le préciser et prévoir les mesures d'intégration correspondantes.

Observations du public :

Aucune observation

Questions du Commissaire Enquêteur et réponse du pétitionnaire :

Le rond-point dessiné sur le croquis page est prévu à quelle échéance ?
Parkings PL Chronopost dans la bande des 50 mètres ?

Avis du Maitre d'Ouvrage :

Il n'est pas prévu de rond-point en réalité sur la RD 97. L'analyse des accès et déplacements démontre que la réalisation d'un "tourne à gauche" sera suffisante pour desservir le futur parc d'activités (le cercle du croquis sur la RD 97, page 20, peut faire comprendre qu'il y aura un giratoire mais le rond symbolise uniquement le carrefour d'entrée.).

Comme indiqué précédemment, les emprises projetées des bâtiments futurs et des parkings se trouveront en dehors de la nouvelle marge de recul de 50 m. De plus, des dispositions visant à renforcer l'intégration des bâtiments, notamment une haie à créer sur cette limite Est de la parcelle, contribuera au traitement qualitatif de cette lisière de zone d'activités

Commentaire et conclusion du Commissaire Enquêteur :

Au regard des **cinq critères d'analyse** de la « loi Barnier », et de plusieurs critères liés aux enjeux que présente la RD 175, **le parti d'aménagement du projet se justifie**, je considère donc qu'il est envisageable de réduire la marge de recul des **100 mètres à 50 mètres** par rapport à l'axe de la RD 175 sur la longueur de la parcelle concernée. En dehors de cette longueur, **le recul n'est évidemment pas modifié.**

A la lecture des plans le commissaire enquêteur observe qu'aucune construction ne sera édifiée dans la zone des 50 mètres / RD 175. Seuls les parkings trouveront place dans cette zone d'où la recommandation de créer des espaces plantés sous forme de haies bocagères au pourtour du site afin de limiter l'impact visuel.

- + **Site à proximité immédiate de la 2x2 voies RD 175**
- + **Incidences écologiques très limitées**
- + **14 mesures préconisées pour limiter les impacts**
- + **Co-visibilité très faible.**

En conclusion, la création de haies bocagères permettra de garantir une bonne intégration paysagère et de minimiser la Co visibilité avec le projet. Les différentes mesures préconisées permettront de réduire la marge de recul des **100 mètres à 50 mètres** par rapport à l'axe de la RD 175 sur la longueur de la parcelle concernée.

En dehors de cette longueur, **le recul n'est évidemment pas modifié.**

En conclusion de l'analyse ci-dessus, les points forts justifient l'intérêt général du projet et le choix de Rennes Métropole.

- + Réserve foncière existante, propriété de Rennes Métropole.
- + Proximité de la RD 175 (2x2 voies)
- + Accès existants correctement dimensionnés.
- Secteur aux continuités et sources écologiques très peu denses, et biodiversité majoritairement faible.
- Bâti patrimonial existant non impacté par le projet.
- Incidences négatives sur le paysage.
- Pas de nuisances sonores significatives.
- Site hors zone à risque.
- + Retour possible d'une zone 2AUi de surface équivalente en zone A (agricole).
- + Espace destiné à l'urbanisation depuis 2011.
- + Le SRCE n'identifie pas de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.
- + Betton est répertoriée comme Pôle d'appui au Cœur de Métropole.
- + Projet en continuité avec la zone d'activité existante de PLUVIGNON.
- + Projet conforme aux orientations du PLUi en cours d'élaboration par Rennes Métropole.
- + 14 mesures préconisées pour limiter les impacts dans le cadre de la justification de demande de dérogation à la Loi BARNIER.
- + Co-visibilité très faible entre le site du projet et la 2x2 voies RD 175.

- + **Largeur faible des voies existantes.**
- **Avis défavorable de la chambre d'Agriculture.**
- **Absence d'étude agricole.**

5 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur l'intérêt général du projet :

La commune de Betton est soucieuse du **maintien de l'activité** et du développement économique, soit dans le cadre métropolitain, soit de manière locale pour favoriser l'emploi, l'animation et le dynamisme de la commune.

Le secteur du Haut-Rigné d'une surface de 5ha est fléché au SCOT du Pays de Rennes et du **PLU approuvé de Betton** comme zone d'intérêt économique. Ce secteur Sud-Est vient en complémentarité de celui de Pluvignon.

La croissance démographique du territoire métropolitain (4e plus forte progression démographique entre 1999 et 2009) induit un **besoin direct en emploi** et en développement de l'activité économique. Un besoin d'accueil d'entreprises industrielles et de logistique est aujourd'hui avéré dans le secteur nord de la métropole.

La nature de ces activités est difficilement compatible avec les tissus urbains existants en terme de nuisances. De plus, ces activités nécessitent de **disposer de grandes surfaces de terrain qui n'existent pas dans les zones d'activités existantes du secteur.**

Cette opération nouvelle, localisée au Sud de la commune de Betton, aura donc vocation à accueillir des activités industrielles, de logistique et de l'artisanat (dans une logique complémentaire avec les zones d'activité communales déjà présentes).

Je constate que le projet et le développement de nouvelles activités sur ce site, de par leur situation géographique et topographique, **n'ont que peu d'incidences sur l'environnement et sur les continuités écologiques et la biodiversité majoritairement faible** du fait des caractéristiques écologiques communes de la parcelle et de ses abords.

L'étude du dossier m'informe que des dispositifs **d'assainissement autonomes** sont par ailleurs prévus au titre des eaux pluviales et usées, que le bâti patrimonial sera conservé et que le site est hors zone à risque.

En outre, les incidences sur l'environnement pourront être atténuées par la plantation d'arbres pour agrémenter les parkings VL. **Les essences choisies seront locales** de type : frêne commun, platane, érable champêtre... **et l'ensemble bocager fonctionnel et les éléments situés sur le site seront conservés.**

L'étude démontre que le flux de trafic n'augmentera pas suffisamment pour engendrer des nuisances sonores supérieures au seuil réglementaire. D'autant plus qu'un **traitement paysager sera réalisé en interface** entre les maisons et le projet afin de développer ou renforcer de véritables linéaires de haies bocagères (avec 3 strates herbacées, arbustives et arborées, éventuellement sur talus reconstitué). L'ensemble **permettra de diminuer l'impact** à la fois visuel et sonore du projet pour les riverains (y compris pour le bâti patrimonial identifié au PLU).

Le carrefour en T sur la RD 97 offre une gestion sécurisée actuelle des hameaux des Rignés et Maison neuve. Le passage supérieur de la RD 175 est correctement dimensionné géométriquement pour desservir les futures entreprises. L'accès PL séparé pour les deux entreprises permettra de sécuriser les accès et les girations sans impacter trop fortement les voies existantes. **Toutefois je considère qu'un élargissement des voies de Maison Neuve et du Grand Rigné (accès VL) permettrait de conforter gestion sécurisée des flux VL,** comme le constate l'étude de faisabilité technique et VRD/accessibilité voirie menée par ABEIL sur le secteur Les Rignés à Betton en février 2018.

Le projet ne prévoit pas de développement de l'habitat, l'exposition aux différents risques, par ailleurs relativement modérée, n'est renforcée que pour les usagers des bâtiments d'activité économique.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur du Haut-Rigné me paraît donc cohérent entre les objectifs** de la Métropole le projet de développement de la commune de Betton.

Ce site du Haut Rigné, **jouxtant la RD 175**, propriété de Rennes Métropole, dont les réserves foncières sont **engagées depuis de nombreuses années** répond à mon sens aux critères de l'intérêt général porté par cette déclaration de projet.

Je considère donc que rien ne s'oppose à l'aménagement de la zone d'activité du Haut-Rigné sur les terrains relevant uniquement de l'assiette foncière de Rennes Métropole, **et donc de modifier les OAP en conséquence.**

Je regrette que l'impact agricole n'ait pas été plus développé dans ce dossier. Néanmoins je constate que les terrains sont devenus depuis 2011 propriété de Rennes Métropole, et que dans ce sens les agriculteurs ou exploitants ont bien été informés.

Je constate avec satisfaction, à la lecture de la réponse du maître d'Ouvrage et de l'entretien que j'ai eu avec Monsieur le Maire que les besoins en surface de la zone d'activités ont été réévalués à la lumière des impératifs de lutte contre l'étalement urbain et d'optimisation de l'utilisation des sols **d'où ma réserve sollicitant** que la zone 2AUi située à l'Est du petit Rigné et d'une surface d'environ **5ha soit remise en zone agricole** afin d'être en cohérence avec le futur PLUi.

Je considère donc que l'intérêt général est démontré au travers des éléments développés ci-dessus.

Sur la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'urbanisme

Dans la mesure où **l'intérêt général du projet est démontré**, l'aménagement de la zone d'activité du Haut-Rigné sur les terrains relevant uniquement de l'assiette foncière de Rennes Métropole, **nécessite de modifier les OAP** en conséquence, à savoir ;

Le rapport de présentation sera complété par l'additif joint au présent dossier.

Le PADD est confirmé dans ses objectifs de développement du potentiel économique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Haut Rigné sera mise en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration et prendra en compte la zone 2AUi située à l'Est du petit Rigné soit bien remise en zone agricole.

La zone 2AUi du Haut Rigné sera modifiée pour devenir une zone 1AUi au plan graphique

Sur la demande de dérogation loi BARNIER

Des marges d'inconstructibilités sont définies le long de certains axes routiers - **c'est le cas pour la RD 175.**

L'impact visuel des nouveaux bâtiments depuis la RD 175 sera limité. L'impact principal correspond à une séquence où l'on se trouve sur une section en remblais et qui correspond au passage du vallon du ruisseau du Pré de Melesse.

Ces marges peuvent être levées à condition de conduire une démarche de projet et de justifier les dispositions retenues.

J'observe que le projet d'aménagement de ces plateformes a conduit le Maitre d'Ouvrage à développer une démarche de projet en **préconisant près de 14 mesures** pour limiter l'impact de ce projet et principalement en :

- Créant des écrans paysagers pour limiter les perceptions visuelles
- Conservant les haies bocagères existantes
- Préconisant un traitement des façades à l'exposition sonore
- Inscrivant un principe d'accès séparés pour les PL et en limitant leur renvoi vers les chemins ruraux.
- Maitrisant et en harmonisant les façades et leur gabarit.

De plus la proposition de diminuer le recul **permettra aux activités** :

- D'optimiser la frange parcellaire la plus à l'est,
- De s'implanter plus près de l'entrée de leur parcelle
- De s'éloigner davantage des hameaux.

Ainsi, le Commissaire Enquêteur, après analyse du dossier et des avis :

Constata :

- Que le projet d'aménagement d'un parc d'activités à vocation logistique était **déjà inscrit dans le PLU de la commune (2011) et sera repris dans le PLUi en cours d'élaboration.**
- Que les incidences du projet sur les continuités écologiques et la biodiversité sont **majoritairement faibles** du fait des caractéristiques écologiques de la parcelle et de ses abords :
- Que globalement, les vues sur le site (le coteau et la butte) **sont filtrées par la haie bocagère** au sein du vallon du Pré de Melesse au sortie de giratoire, et par un déblai avec un talus important qui ferme complètement les vues au droit du site.
- Que l'impact sonore **n'augmentera pas suffisamment pour engendrer des nuisances supérieures au seuil réglementaire.**
- Que **la proximité d'habitations a été pris en compte** dans la conception du projet pour limiter les nuisances de cette urbanisation pour les riverains. Ainsi **les bâtiments sont implantés au plus loin** des hameaux et **des écrans paysagers seront plantés** pour limiter les perceptions visuelles et l'impact sonore des futures activités.
- Qu'une **zone d'environ 5ha** (à l'Est du Petit Rigné) **sera remis en zone agricole** au bénéfice du futur PLUi et **vient en compensation** de cette première tranche d'aménagement.
- **Que la gestion des eaux pluviales** s'organisera via un système de noues et de bassin tampon permettant d'assurer le bon fonctionnement hydraulique du secteur.
- **Que la gestion des eaux usées** se fera de manière **individuelle** conformément aux normes en vigueur.
- **Qu'aucun périmètre de captage** en eau potable n'a été identifié sur le site d'étude, chaque projet aura son propre dispositif de gestion et rejet des eaux pluviales et traitement des eaux usées.
- **Que les 7 zones** d'activités existantes de la commune n'offrent que **peu de disponibilités foncières.**

- Que le projet prévoit en outre **des plantations sur les espaces libres permettant de garantir une meilleure intégration tout en limitant l'impact visuel des bâtiments.**
- **Que les agriculteurs, connaissent depuis 2011 la volonté de la collectivité d'urbaniser cet espace, et exploitent le site via un bail précaire qui prendra fin à l'automne 2018.**

Je constate également que les critères d'analyse de la « loi Barnier », et de plusieurs critères liés aux enjeux que présente la RD 175, **le parti d'aménagement du projet ont bien été justifiés et que la réduction de la marge de recul des 100 mètres à 50 mètres** par rapport à l'axe de la RD 175 sur la longueur de la parcelle concernée **est possible.** En dehors de cette longueur, **le recul n'est évidemment pas modifié.**

En conséquence ;

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur BESRET Gérard Commissaire Enquêteur.

Vu l'arrêté de M. le Président de Rennes Métropole en date du **26 juillet 2018** prescrivant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la **Déclaration de projet de l'urbanisation de la première tranche de la ZA des RIGNES emportant mis en compatibilité n°1 du PLU.**

Vu les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux différentes observations et questions.

Vu les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident dans le respect de l'arrêté de M. le Président de Rennes Métropole.

Considérant que les points forts l'emportent largement sur les points faibles

Considérant que l'intérêt général a été démontré par :

- Le choix du site à proximité immédiate de la RD 175 avec un accès facile.
- Un espace foncier propriété de Rennes Métropole depuis quelques années.
- Des incidences majoritairement faibles sur les continuités écologiques du site.
- Un retour possible d'une zone 2AUi d'une surface équivalente en zone agricole.
- La prise en compte de la protection des hameaux par :
 - Des implantations industrielles éloignées
 - Le maintien et création de haies bocagères

Considérant que dès lors que l'intérêt général a été démontré il convient **d'autoriser la mise en comptabilité du Plan Local d'urbanisme** et en particulier :

- D'autoriser la modification du rapport de présentation par l'additif joint et confirmer les objectifs du PADD.
- De modifier l'OAP sur ce secteur afin de transformer la zone 2AUi en zone 1 AUi du Haut Rigné.

Considérant que l'organisation du plan de masse a bien pris en compte les différents éléments pour autoriser la Dérogation à la loi BARNIER après avoir pris en considération :

- La proximité des hameaux existants
- L'intégration paysagère du site
- La Co visibilité avec RD 175
- Tous les critères d'analyse justifiant de la dérogation à la loi Barnier

Considérant également que le projet s'est attaché à respecter la séquence Eviter, Réduire et Compenser

Le Commissaire Enquêteur émet un avis **FAVORABLE** à la Déclaration de Projet pour l'**urbanisation de la première tranche de la ZA des RIGNES emportant mis en compatibilité n°1 du PLU et un avis FAVORABLE à la Dérogation à la Loi BARNIER avec :**

Une réserve : La zone 2 AUi située à l'Est du Petit Rigné devra être modifiée pour devenir une zone A (Agricole) dans le futur PLUi en cours d'élaboration.

Le Commissaire Enquêteur recommande :

1. **Un élargissement des voies de Maison Neuve et Haut Rigné avec prise en compte des voies douces.**
2. **Le maintien des haies bocagères existantes et la création d'écrans paysagers en protection visuelle des hameaux.**

Gérard BESRET
Commissaire Enquêteur

