

5 allée Ermengarde d'Anjou
CS 40824
35108 RENNES CEDEX 3
Téléphone : 02 23 484 600
Fax : 02 23 484 601

Monsieur Didier DELAMARE,
commissaire-enquêteur modification du PLU

Mairie de Bais
10, rue du Chanvre
35680 BAIS

LRAR n°1A 180 571 2187 6
Et par mail : ville@bais35.fr

Rennes, le 14 octobre 2020

N/Réf : JUB/SCO/JUB - 20200657
Aff : BAGOURD / COMMUNE DE BAIS - MODIFICATION PLU
V/Réf :

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je suis le Conseil de **Monsieur et Madame BAGOURD**, domiciliés au Mazet, Route de la Touche Hardouin, à BAIS.

Mes clients sont particulièrement concernés par la modification du PLU visant à créer, juste en face de chez eux, une nouvelle zone d'activité devant accueillir la société de transport frigorifique de Monsieur Antoine HERVOUIN (TFH) et la société de transport TRANSJILA de Monsieur Jean-Jacques HERVOUIN.

La modification visant l'ouverture à l'urbanisation évoquée est la suivante :



La maison d'habitation de Monsieur et Madame BAGOURD est signalée par un [rond bleu](#).

A titre liminaire, il apparaît très dommageable que cette maison n'ait pas été identifiée dans les documents de la modification, voire niée dans le rapport environnemental qui indique, page 42, concernant les nuisances sonores :

L'absence d'habitation à proximité du site ou sur le court trajet permettant de rejoindre la RD 95 limite sur le territoire communal et particulièrement la zone urbaine, les incidences négatives de cette nuisance.

A priori, les rédacteurs de ce rapport ne sont pas allés sur place...

En **premier lieu**, la modification projetée va aggraver de manière importante la servitude d'écoulement des eaux pluviales qui cause déjà aujourd'hui des problèmes récurrents d'inondation au préjudice de l'habitation de Monsieur et Madame BAGOURD.

En effet, les terres qui doivent être ouvertes à l'urbanisation se trouvent en surplomb des parcelles de mes clients ; elles sont en ce moment plantées de maïs.



Au Mazet, le terrain est en pente régulière d'est en ouest et forme une « cuvette » le long de la route de la Touche Hardouin, juste au niveau de l'entrée de la maison de Monsieur et Madame BAGOURD.



Lors de fortes pluies, tout ce secteur est inondé comme le démontrent ces photographies prises en juin 2018 :



La route et les champs sont immergés :



Le système communal d'évacuation des eaux pluviales, pourtant amélioré par Monsieur DAGOURD à ses propres frais (busage et pompe de relevage), n'est absolument pas dimensionné pour recevoir autant de pluie et d'eaux de ruissellement ; la commune de Bais est d'ailleurs parfaitement au courant du problème :



Dans ces conditions, il est certain que l'imperméabilisation des surfaces situées en surplomb va aggraver une situation déjà problématique.

Sur ce point, le rapport environnemental évite le sujet et se contente d'affirmer page 42 que cette imperméabilisation pourra être « limitée » grâce aux dispositions du règlement de la zone Ua :

6. Eaux pluviales et eaux usées

Le projet accroîtra les surfaces imperméabilisées dans le secteur : bâti et revêtements pour la circulation des véhicules dans le site. Le règlement de la zone Ua prévoit que des mesures compensatoires soient prises pour limiter les eaux pluviales (favoriser l'infiltration) et maîtriser les effets sur le ruissellement.

Les espaces paysagers qui accompagneront l'activité future pourront aider par de nouveaux modelés à la rétention, voir l'infiltration, des eaux de pluie sur site.

Il est regrettable que les auteurs de la modification ne se soient pas interrogés sur l'intérêt d'imperméabiliser le haut de la parcelle n°6 plutôt que son bas, permettant ainsi aux eaux de pluie d'intégrer les sols avant d'arriver au niveau de la route de la Touche Hardouin.

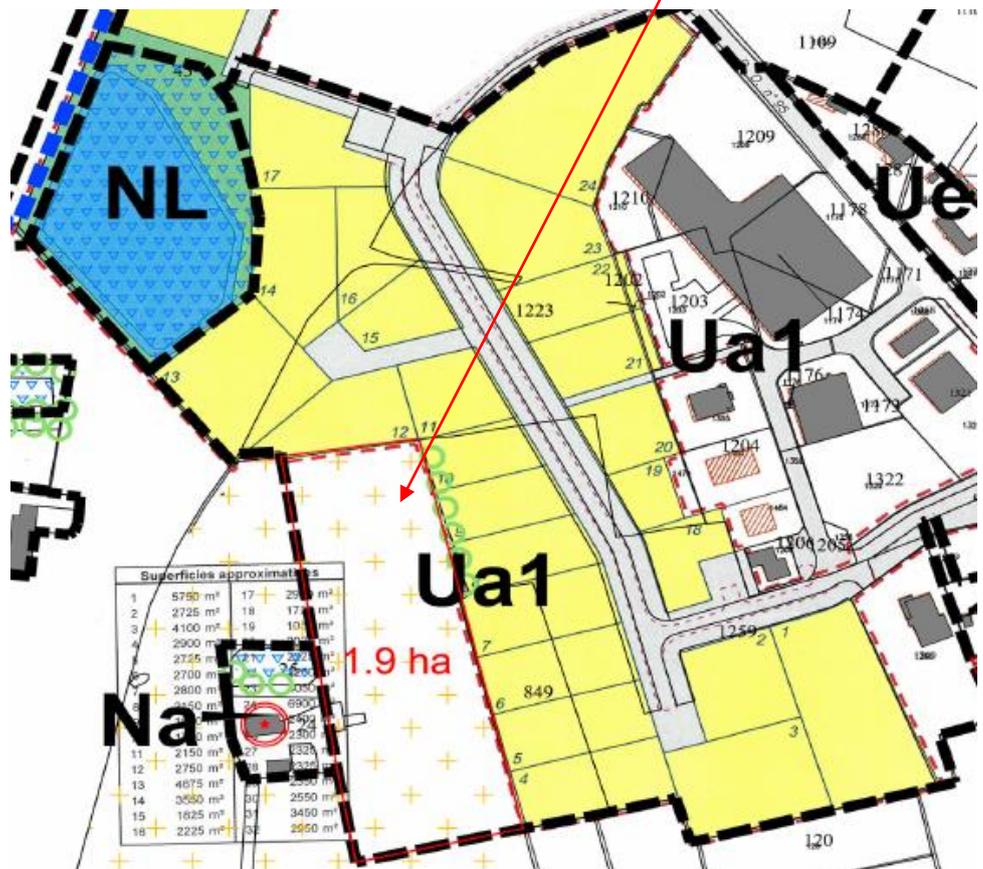
Ainsi, le tracé suivant (■■■■■) aurait dû être étudié :



Un tel tracé aurait également l'avantage d'éloigner la société TFH et, par conséquent, d'en limiter l'impact sonore pour Monsieur et Madame BAGOURD.

Enfin, Monsieur et Madame BAGOURD ne comprennent pas l'intérêt d'avoir inclus dans la future zone 2AUa la partie sud de leur parcelle qui, *a priori*, n'a pas vocation à être construite.

En **second lieu**, Monsieur et Madame BAGOURD ne saisissent pas la cohérence de supprimer 5,6 ha de terres agricoles au Mazet pour en recréer 1,9 ha sur la zone d'activité du Nord-ouest du bourg déjà classée en Ua1 et pouvant accueillir les nouvelles activités des sociétés TRANSJILA et TFH ou, à tout le moins, les activités de l'une d'entre elles :



En effet, pour leur développement, les sociétés TRANSJILA et TFH ont indiqué avoir besoin d'une superficie bâtie d'environ 5 000 m² au total, ce qui laisserait 14 000 m² pour les aménagements extérieurs. Cela paraît amplement suffisant, étant précisé qu'à ce jour aucune autorisation d'urbanisme ne vient justifier la réalité d'un tel besoin qui a certainement été maximisé par les entreprises.

Monsieur et Madame BAGOURD rejoignent par d'ailleurs l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine qui considère que l'extension du site de la Baillonnerie, situé à proximité de la RD n°95 et où sont déjà installées les sociétés TRANSJILA et TFH, aurait dû être privilégiée ; une ouverture à l'urbanisation des parcelles jouxtant ce site étant moins consommatrice de terres agricoles que le projet de modification soumis à votre enquête.

Je vous remercie de bien vouloir tenir comptes des observations formulées dans la présente dans l'intérêt de Monsieur et Madame BAGOURD et d'y apporter réponse au sein de votre rapport.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Sophie COSTARD-BRÉGAINT
Avocat
scostard@avoxa.fr

Julien BONNAT
Avocat associé
jbonnat@avoxa.fr