

Bais, le 16 mars 2020

PLU / Personnes publiques associées

Objet : PLU

Madame, Monsieur,

Dans le cadre d'une modification du PLU de la commune de BAIS et d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, vous trouverez en pièce jointe deux rapports.

Nous vous invitons à en prendre connaissance et nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous faire part de vos éventuelles remarques. Quand cela sera possible, nous vous convoquerons à une réunion en mairie.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Nathalie CLOUET



**Avis du Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré
sur la modification du PLU de la commune de Bais**

Objet : Ouverture d'une zone d'urbanisation future de 5.6 ha - 2AUa en 1AUa - dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le site de la Zone d'activités du Mazet (PA structurant à l'échelle du SCoT du Pays de Vitré).

I. Compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018

P.14 : C'est le Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, structure porteuse du SCoT du Pays de Vitré, qui encadre les politiques d'aménagement et de développement sur les 62 communes, et non le Pays de Vitré Porte de Bretagne (= deux structures distinctes).

P.15 : La thématique 3 du SCoT - *affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré* - n'est pas suffisamment développée dans la note de présentation. Nous vous invitons donc à bien intégrer ces éléments issus du SCoT à la modification du PLU :

- Le parc d'activités du Mazet est considéré comme un parc d'activités structurant à l'échelle du SCoT. Ces parcs ont un intérêt majeur pour le pays pour l'implantation d'activités diverses. Ils doivent notamment permettre le maintien et le développement de la sphère productive sur le territoire et favoriser l'implantation de la sphère présentielle au plus près des polarités principales du Pays de Vitré et le long des axes dynamiques mis en avant par le PADD du SCoT.
- Le SCoT préconise également des aménagements de qualité et respectueux de leur environnement pour accueillir les activités et entreprises sur le territoire. L'aménagement ou la création d'un nouveau site d'accueil d'activités devra privilégier les critères suivants :
 - Respect de l'environnement, notamment en matière de rejet des eaux usées, de production et de traitement de déchets ;
 - Veiller à la qualité paysagère des constructions et des aménagements, notamment au maintien et à la restauration des trames bocagères et des continuités écologiques ;
 - Avoir une gestion économe de l'espace (requalification, densification, organisation des fonctions au sein de la zone...);
 - Avoir une gestion économe des déplacements ;
 - Avoir une gestion économe de l'énergie et favoriser la production d'énergies renouvelables ;
 - Desserte et accessibilité : diversification des modes de transport alternatifs ;
 - Prise en compte du développement du numérique.
- Enfin, le SCoT instaure des localisations préférentielles pour les activités et fixe des enveloppes foncières pour favoriser leur développement. Ces surfaces sont déterminées au niveau des intercommunalités. Pour Vitré Communauté, le potentiel de développement des PA structurants est de 150 ha et pour les PA de proximité de 85 ha.

Il n'est pas indiqué les besoins en surfaces nécessaires aux deux entreprises souhaitant s'y installer (Transjila et TFH). La totalité de la zone 2AUA (5.6 ha) est donc ouverte à l'urbanisation sans justification des besoins réels.
Nous vous invitons à préciser ces éléments.

De plus, il n'est pas fait mention du devenir des sites existants ; projet de renouvellement urbain ? Repreneurs identifiés ? **Nous vous invitons à préciser ces éléments.**

P.15 : Le SCoT a été approuvé en février 2018. Nous vous invitons donc à remplacer les cartes issues de la version arrêtée figurant sur cette page par celles de la version approuvée.



Le 12 MAI 2020

**Direction de l'Aménagement du Territoire
Mobilité et Logement**

Dossier suivi par : Rodrigue HENRIO

Tél. : 02.99.74.43.53

E-mail : rodrigue.henrio@mairie-vitre.fr



Madame le Maire
Mairie de Bais
10 rue du Chanvre
35680 BAIS

Nos réf. : RH/CM. 20. 117

Vos réf. : /

PJ : 1

Copie : /

Objet : Révision générale du PLU

Madame le Maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, **l'avis favorable** de Vitré Communauté en tant que personne publique associée dans le cadre de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU et de la modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président de Vitré Communauté,
Pour le Président,
Par délégation, le vice-président en charge
de l'urbanisme prévisionnel,

Louis MÉNAGER





Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité

Pôle planifications territoriales

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Madame Nathalie CLOUET

Maire

10 rue du Chanvre

BP 2

35680 BAIS

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N°: 323356/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le 21 JUL. 2020

Objet : Déclaration de projet - Réunion PPA

Madame la Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Déclaration de projet - Réunion PPA le 23 juin 2020 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. La volonté du Conseil régional est bien de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement prime sur les normes. Le volet réglementaire de cette démarche, incarné par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), vient renforcer les engagements pris par l'ensemble des acteurs.

A l'issue de deux années de co-construction avec et dans les territoires, le Conseil régional a arrêté le projet de SRADDET le 28 novembre 2019. Ce projet arrêté inclut les objectifs et les « règles générales » que les documents d'urbanisme infra régionaux auront à appliquer après enquête publique, puis adoption du schéma régional.

Dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh Cop, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision des documents de planification que votre territoire peut compter : Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)... et ce avant même l'adoption du schéma régional, en avance de phase sur son opposabilité et son application réglementaire.

L'engagement des collectivités et établissements publics par le biais des documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le projet arrêté du schéma régional est consultable sur www.breizhcop.bzh.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La cheffe du Pôle
planifications territoriales

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.bretagne.bzh

KUZUL-RANNVRO REIZH Catherine GUEGUEN
283 bali ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.breizh.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.
SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016



Madame le Maire

Mairie
10 rue du Chanvre
35680 Bais

Service Territoires
Dossier suivi par Elif GÖREN
Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81
E-Mail : elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr
Objet : modification et mise en compatibilité du PLU

A Rennes, le 1er juillet 2020

Madame Le Maire,

La Chambre d'agriculture ne pourra pas être représentée lors de la réunion d'examen conjoint concernant le site d'Od Plast.

Par conséquent, voici notre avis concernant ce projet ainsi que le projet concernant l'ouverture à l'urbanisation de la ZA du Mazet, les 2 dossiers portant sur le développement économique.

Le développement économique d'un territoire a assez généralement un double impact sur l'activité agricole, présente ou à venir :

- il contribue à la consommation du foncier agricole, ressource naturelle non renouvelable (avec le plus souvent un impact direct sur des exploitations agricoles);
- Il peut contribuer au mitage de l'espace agricole (fragmentation de l'espace).

En l'espèce, nous tenons à préciser qu'il ne rentre nullement dans notre intention celle de brider le développement commercial, artisanal ou industrie, mais nous tenons en préalable vous exposer nos clefs de lecture.

I. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Mazet pour 5.6 hectares

2 entreprises de transport routier créées en 1998 (26 camions, 6000m2 de bâtiments) sont actuellement implantées sur le site le da Baillonnerie, d'une superficie de 1.8 ha. Le développement de leur activité nécessite la création de 10 000 m2 de bâtiments

Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
CS 74223
35042 RENNES CEDEX

02 23 48 23 23
chambres-agriculture-bretagne.fr



Il est donc envisagé de leur permettre une délocalisation sur le site du Mazet, sur un espace de 5.6 ha actuellement classé en zone 2AU du PLU aux motifs que :

- leur actuel emplacement ne permettrait pas un tel développement,
- la zone d'activités située au nord-ouest du bourg et classée en Ua1, présentant pourtant quasiment 9 ha de disponible, ne serait pas desservie par une infrastructure routière facilitant la circulation de poids lourds et serait en proximité de futures zones d'habitat (incompatibilité de voisinage).

La lecture du dossier appelle de notre part les remarques et questionnements suivants :

- Quelles sont les circonstances empêchant l'extension sur le site de la Baillonnerie ? En effet, une première lecture laisse facilement penser qu'une extension in situ serait moins consommatrice d'espace qu'une création de ZA. Seulement si ce préalable d'impossibilité est justifié, la délocalisation peut être envisagée.

- Les justifications aboutissant à l'impossibilité d'accueillir ces entreprises dans la zone UA1 gagneraient à être plus argumentées. L'aménagement du rond-point est par ailleurs quelque chose qui peut facilement être revu.

- Il conviendra de faire un point sur l'ensemble de zones d'activités existantes et à créer ainsi que la capacité des zones existantes à accueillir de nouveaux établissements, par densification et/ou revente ou reconquête de friches.

- Qu'advient-il des actuels bâtiments ? En effet, dans un souci de gestion économe des sols il sera particulièrement recommandé d'envisager leur utilisation pour de nouvelles activités économiques, en déduction d'une partie de l'aménagement de la zone située au nord-ouest du bourg. Le règlement de la zone devra permettre et imposer la densification : mitoyenneté des bâtiments d'activité, hauteur permettant d'articuler en RDC les locaux dédiés à l'activité et à l'étage les locaux administratifs, parkings mutualisés ; espaces verts réduits et si possibles communs...

- Les entreprises bénéficient actuellement d'un espace de 1.8 ha. Elles ont besoin de 1 ha de bâtiment. Or l'ouverture de la zone porte sur 5.6 ha. Que sera-t-il fait du solde ? D'autres entreprises pourront être accueillies ? La circonstance selon laquelle le foncier est réputé appartenir aux entreprises (cf. explications dans le document de mise en compatibilité) ne permet pas de justifier le classement intégral des parcelles en zone d'urbanisation future. Il conviendra soit de réduire la zone 1AU2 à due proportion des besoins des 2 entreprises, soit de déduire de la zone UA1 du nord-ouest du bourg la superficie qui pourrait être affectée à de nouveaux établissements.

- Certaines explications permettant de mieux comprendre le projet ne figurent pas dans le dossier de modification mais dans le dossier relatif à la mise en compatibilité (ex : maîtrise foncière, impact sur les activités agricoles en place). Il conviendra donc de les intégrer dans le dossier de modification du PLU propre au Mazet.

- La circonstance selon laquelle la zone 2AU2 s'intercale entre 2 entreprises existantes et issues visiblement d' ne saurait qualifier le dossier d'extension de ZA existante. Il s'agit bien de la création d'une ZA.

- Le projet ne ressort pas d'une compétence communautaire mais communal. La lecture du développement économie territorial n'y gagne ni en clarté, ni en stabilité, d'autant plus que le projet est important en superficie (5.6 ha). Cette articulation avec l'EPCI est aussi à clarifier.

Notre avis sera favorable sous la réserve de la prise en compte de l'ensemble de ces éléments.

II. Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le développement de l'entreprise Od Plast

Le dossier consiste à régulariser une situation de fait puisque les parcelles situées en zone N et A, appartenant à l'entreprise, sont déjà aménagées.

La déontologie y perd. Toutefois, nous n'avons pas de remarque particulière à émettre.



III. Concernant les 2 projets

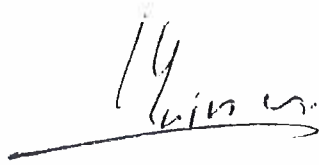
La zone d'activité située au nord du bourg ne semble pas finalement être la plus pertinente. Il conviendra donc comme évoqué supra et par effet ricochet de prévoir, dans un autre temps (ex : révision du PLU, approuvé depuis 2018) de réduire celle-ci à terme.

Mes services restent à votre disposition pour plus de renseignements.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis et remarques,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a long horizontal stroke underneath.

Loïc Guines



Le Président

Madame Nathalie CLOUET
Maire
Mairie de Bais
10 rue du Chanvre
35680 BAIS

Rennes, le 6 mai 2020

Madame la Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne Publique Associée, a été sollicité par la commune de Bais, le 17 mars 2020 sur le projet de modification de son Plan Local d'Urbanisme et sur une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les Espaces Naturels Sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

S'agissant de la modification du PLU de la commune de Bais :

La modification apportée au dossier de PLU consiste à modifier un zonage de 2 AU en 1 AUa2 pour permettre le transfert de deux entreprises de transport (Transports Transjila et Hervouin) sur le site de la ZA du Mazet au nord de Bais. Ces entreprises sont actuellement situées au sud de Bais, dans la ZA de la Baillonnerie, non loin de la RD 95.

Considérant que :

- Pour se développer, ces entreprises ont en effet besoin de sites de stockages et d'emplacements supplémentaires pour leurs véhicules.
- Le transfert se ferait vers la ZA du Mazet où sont déjà présentes les entreprises Déco Ouest et Godet.
- Les flux de camions de ces entreprises Déco Ouest et Godet génèrent déjà un flux journaliers de 70 passages/jour (35 camions).
- Les entreprises Transjila et Hervouin estiment qu'elles généreraient quant à elles 52 passages/jour supplémentaires (26 camions).
- L'accès actuel s'effectue grâce au carrefour en croix du Mazet bien dimensionné avec une visibilité correcte.
- La RD 95 supporte un Trafic Moyen Journalier Annuel (2018) de 2 804 véhicules/jour avec 6 % de poids lourds soit 168 poids lourds.
- Les flux cumulés seraient inférieurs à 200 véhicules/jour soit 122 passages/jour et ne remettraient donc pas en cause le fonctionnement du carrefour plan.

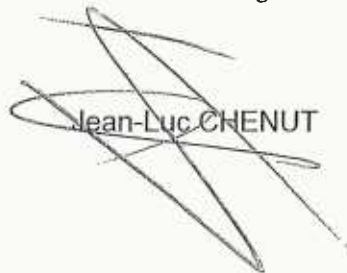
Le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

S'agissant de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Bais :

La Déclaration de projet d'activité économique en faveur de l'entreprise Old Plast / Renou, située en agglomération sur la ZA du Bérù et enregistrant une forte croissance, implique l'adaptation urbanistique du PLU : ajout d'un sous-zonage Ua2s dans la continuité d'un zonage Ua2.

Considérant que cette modification de zonage n'impacte pas l'accès sur la RD 95, le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Luc CHENUT

Copie :

- Bernard Marquet, Vice-président.
- Agence du Pays de Vitré