

COMMUNE DE BAIS

Déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme projet d'extension d'un site d'activité d'entreprise (OD PLAST SAS)

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint
03 juillet 2020

74C rue de Paris
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
contact@atcanal.fr

17 juillet 2020

ETAIENT PRESENTS :

NOM Prénom	Structure / Fonction
CLOUET Nathalie	Maire
BIDOIS Valérie	DGS commune Bais
DIVAY Laurent	Maire commune de Marcillé Robert
BOILEAU-JACQUET Céline	Vitré Communauté
GUERIN Anne	DDTM Fougères Vitré
RIGAUD Frédéric	Atelier du canal, urbaniste

ORDRE DU JOUR

Cette réunion est organisée au titre de l'examen conjoint prévu à l'article R153-13 du code de l'urbanisme". Elle vise à présenter le document exposant et justifiant la mise en compatibilité du PLU sur le secteur concernée.

L'ensemble des personnes publiques associées à la procédure ont été conviées à cette réunion, et ont été destinataires des dossiers en amont de la réunion.

COMPTE-RENDU

Le document transmis fait l'objet d'une présentation synthétique auprès des participants. L'ensemble des points du dossier sont abordés.

Seules les remarques ou questions et les réponses apportées figurent dans le compte-rendu ci-dessous.

- **extension déjà réalisée sur la partie ouest** : Mme Guérin demande si le plateau de stockage qui est déjà réalisé à l'ouest est bitumé ; ce qui n'apparaît pas dans le dossier. M. Rigaud répond que le plateau haut est constitué d'un espace de terre compactée recouverte de gravillons, mais pas d'enrobé. Cette précision pourra être ajoutée dans le note de présentation de la procédure.

- **traitement paysagé de la lisière ouest du site** : Au regard du contexte paysager du site, Mme Guérin demande si la limite parcellaire ouest du site est déjà occupée par une haie, pour masquer les espaces de stockages dans le grand paysage. M. Divay ajoute que le site est effectivement visible depuis la RD 110 à l'ouest (route de Marcillé-Robert).

M. Rigaud répond que cette limite est actuellement occupée par une haie buissonnante et discontinue. Il ajoute que le projet prévoit de clore le terrain et de réserver une bande paysagère et plantée de 10 mètre de large, le gérant attendant la régularisation de sa situation par rapport au document d'urbanisme pour réaliser ces clôtures.

Mme Guérin ajoute que le PLU pourrait ajouter une disposition réglementaire spécifique pour garantir la plantation et surtout la préservation de cette haie.

Mme le Maire accepte cette proposition qui est jugée pertinente. M. Rigaud précise que le PLU protège déjà un certain nombre de haies sur la commune par une trame de protection spécifique, cette trame sera donc ajoutée sur toute la limite parcellaire à l'ouest et au sud du site.

Mme Guérin demande de préciser dans le règlement que les haies devront effectivement masquer les espaces de stockage, en imposant une hauteur minimale ou bien en imposant des haies bocagères.

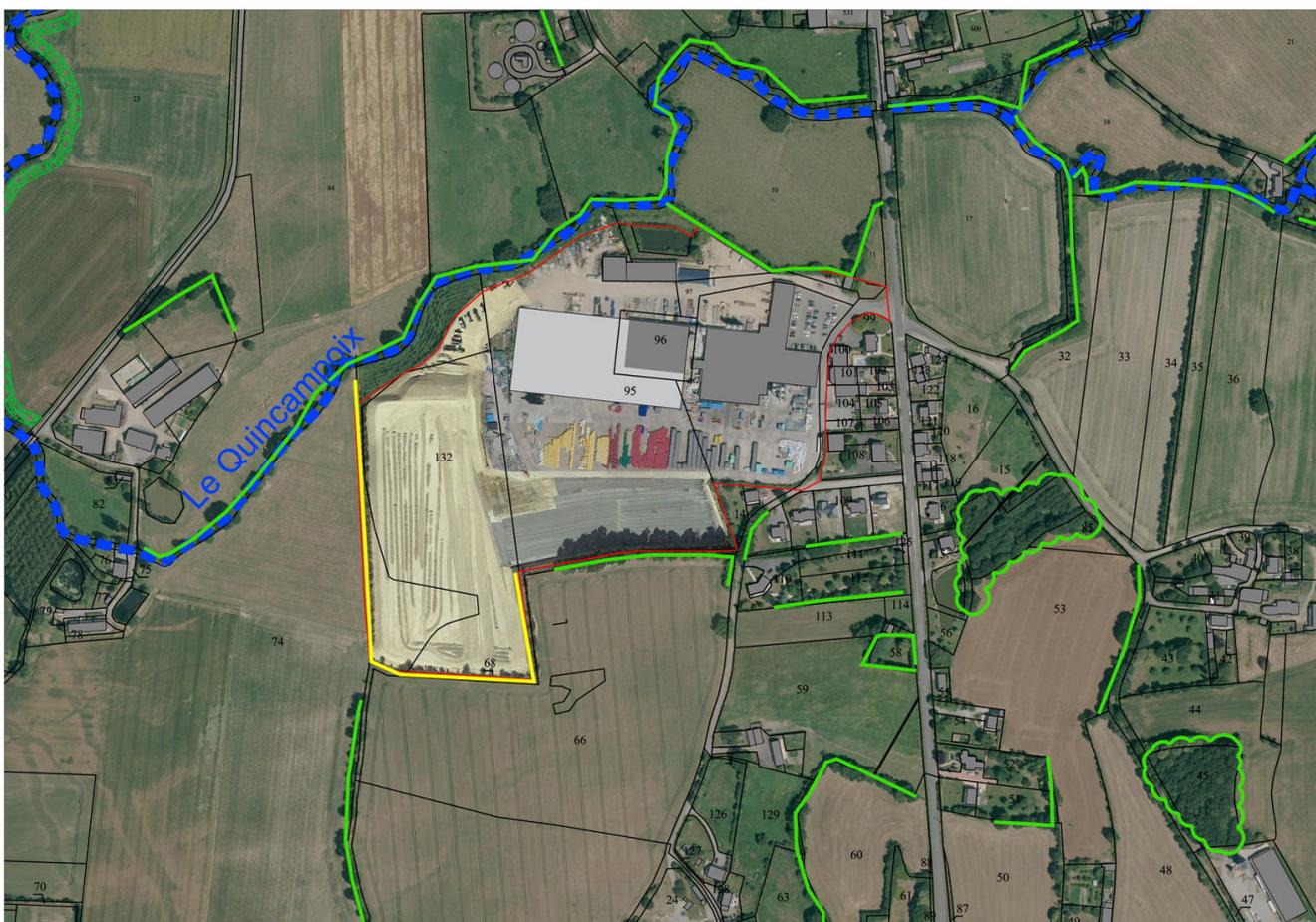
M. Rigaud répond que le règlement intègre déjà ces dispositions, notamment dans l'article 12 de la zone Ua qui impose la plantation de haies vives d'essence locales.

Extrait du règlement actuel du PLU, article 12 de la zone Ua :

- Les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

- Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

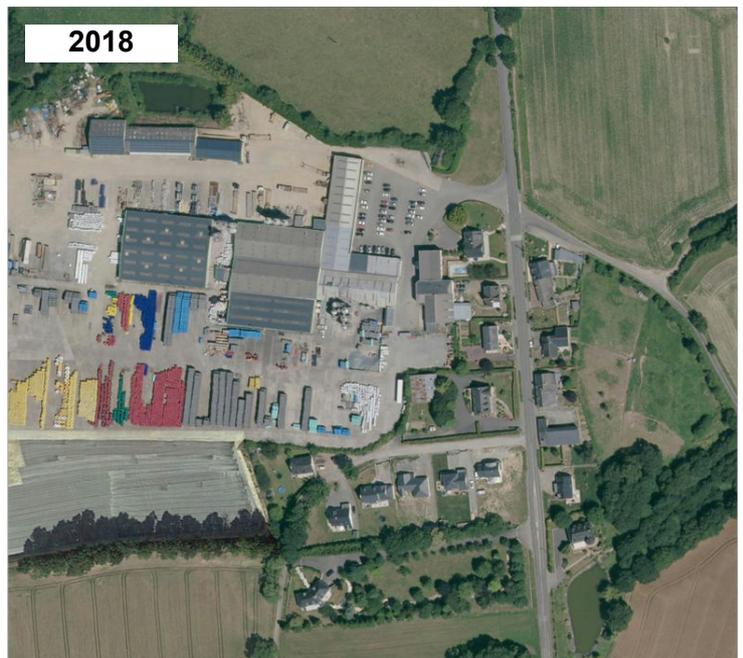
Il ajoute que le renforcement de cette trame bocagère va permettre de créer une continuité écologique avec des haies déjà existantes, renforçant ainsi le maillage bocager sur ce secteur de la vallée de la Quincampoix (cf illustration ci-dessous).



- évolution du site et impact sur le voisinage :

Mme Guérin demande si des extensions ultérieures sont prévues, pouvant dépasser ces nouvelles limites paysagères. Mme le Maire et M. Rigaud répondent que les espaces de stockage ont été dimensionnés pour répondre aux besoins sur le long terme, en accompagnement de l'extension récente du bâtiment de production. M. Rigaud ajoute que le règlement de la zone ua2s a été créé spécifiquement pour interdire la création de nouveaux bâtiments et donc réserver ces espaces au stockage.

Mme Guérin questionne ensuite Mme le Maire sur la date d'installation de l'entreprise, et sur les relations avec le voisinage. Elle répond que l'entreprise est antérieure à l'installation de nombreuses constructions. Après vérification, la photographie aérienne ci-dessous de 1978 indique bien la présence d'un bâtiment d'activité (qui s'est développé depuis cette date) et seulement une dizaine d'habitations. Plusieurs habitations se donc implantées alors que l'entreprise était déjà en activité.



Mme le maire ajoute qu'elle a eu plusieurs retours de riverains signalant une réduction des nuisances sonores depuis la création du nouveau bâtiment doté d'une isolation extérieure.

- gestion des eaux pluviales :

Mme Boileau-Jacquet demande des précisions sur les modalités de réalisation des bassins tampons. La commune ne sait pas si une étude au titre de la loi sur l'eau a été menée sur le site. Mme Guérin conseille à la commune de demander au gérant du site de s'assurer que l'ensemble des études nécessaires pour obtenir les différentes autorisations administratives pour son projet seront réalisées en parallèle à la procédure de mise en compatibilité du PLU.

En conclusion, chaque personne est invitée à donner son avis sur le projet ou poser des questions supplémentaires.

Mme Guérin reprend les différents points de la réunion en proposant de compléter le dossier sur les points suivants :

- préciser l'historique de développement du site, et notamment l'antériorité de l'installation de l'entreprise par rapport à plusieurs habitations ; et ajouter les informations sur l'isolation phonique du nouveau bâtiment.
- compléter le zonage du document final avec l'ajout d'une indication de haies à protéger en limite ouest et sud,
- compléter le volet introductif de la note en précisant que la procédure vise à régulariser la situation au regard du code de l'urbanisme, et que des procédures de régularisation sont en cours sur d'autres sujets (procédure ICPE notamment). La procédure du PLU est nécessaire pour permettre la finalisation de ces autres procédures. Elle ajoute qu'une procédure au titre de la loi sur l'eau semble nécessaire.

Elle demande aussi des précisions sur les points suivants :

- nombre d'employés sur le site : la note de présentation fait référence à une centaine de salariés à la page 6, et au passage récent de 25 à 50 salariés page 8.

- ▶ réponse : le nombre correct de salariés est bien 50, avec des prévisions d'embauches nouvelles en lien avec le développement de l'entreprise.

- préciser la surface des zones A et N impactées, le document parle seulement d'une extension de 4,43 ha.

- ▶ réponse : les 4,43 ha se distinguent ainsi : Npa :- 1,27 ha / A : - - 3,16 ha.