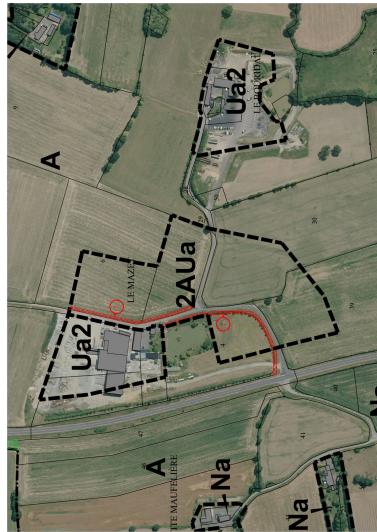


# Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme



Ouverture d'une zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil  
d'activités économiques sur le site de la ZA du Mazet

## Rapport environnemental

Équipe en charge de l'étude :



Architecture, urbanisme et  
paysage

74C rue de Paris  
CS 33105  
35031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01  
[contact@atcanal.fr](mailto:contact@atcanal.fr)

# Sommaire

<b>envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement</b>	39
<b>Sommaire</b>	
<b>Présentation générale et cadre réglementaire</b>	4
1.Objectifs.....	5
2.Présentation des porteurs de projet .....	5
3.Présentation du territoire communal .....	5
4.Situation du projet.....	6
5.Autorité compétente pour la procédure de modification du PLU	6
6.Cadre réglementaire.....	6
7.Le Plan local d'urbanisme.....	9
8.Articulation avec d'autres plans, schémas programmes ou documents de planification.....	13
<b>Analyse de l'état initial de l'environnement</b>	16
1.Contexte urbain.....	17
2.Situation au regard des grands ensembles naturels présents sur le territoire.....	18
3.Relief et hydrographie : .....	18
4.Environnement naturel et paysager local.....	19
5.Modalités de desserte de la zone.....	20
6.Exposition aux risques.....	21
<b>Présentation et justification du projet d'intérêt général</b> .....	23
1.Présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUa.....	24
2.Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu.....	27
3.Justification des modifications qui seront apportées au PLU.....	29
<b>Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée</b> .....	43
1.Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale.....	44
2.Résumé non technique.....	44

**Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et les mesures**

# Présentation générale et cadre réglementaire

## 1. Objectifs

La commune de Bais est aujourd’hui sollicitée par deux entreprises de logistique (Transjila et TH) implantées sur son territoire, qui souhaitent délocaliser leur site d’activités aujourd’hui inadapté à leurs besoins de croissance. La commune de Bais souhaite maintenir ces entreprises sur la commune et propose donc d’ouvrir à l’urbanisation la zone d’activités du Mazet. Ce choix se justifie par l’absence de concier adapté à ce besoin au sein de la zone d’activités du Chardonnet pour accueillir ces entreprises, mais aussi par la volonté de ne pas implanter ce type d’activités à proximité de l’aire agglomérée, du fait du trafic de poids-lourds générée.

Le présent dossier fait la démonstration de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone particulièrement au regard du critère économique et environnemental. Le document présente à cet égard :

- Les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement,
  - Les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables,
  - Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
  - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

## 2. Présentation des porteurs de projet

Les sociétés « Transjila » et « Transports Frigorifiques Hervouin TFH » ont été créées en 1998. Employant une trentaine de salariés, leur activité est orientée vers la logistique et le stockage avec une spécialisation dans le domaine agricole. Elles assurent ainsi notamment le stockage de produits pour l'entreprise actalis depuis 2001.

Aujourd'hui dotées de 26 camions et de bâtiments de stockage de 6 000 m<sup>2</sup>, les entreprises doivent augmenter leurs capacités de stockage pour répondre à leurs besoins de développement, notamment par la construction d'un nouveau bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup>.

### **3. Présentation du territoire communal**

La commune de Bais se situe à l'est du département d'Ille-et-Vilaine. Les deux pôles urbains les plus proches sont la Guerche de Bretagne (9 km au sud) et Vitré (18 km au nord) avec lesquels Bais est en interaction en matière d'emplois et d'accès aux équipements, services ou commerces.

La commune se situe à l'extérieur du grand bassin rennais (à 40 km) mais en subit néanmoins l'influence au travers des déplacements domicile/travail, de pratiques commerciales de la population ou pour l'accès à certains services administratifs et de santé.

La commune s'étend sur 3540 hectares. En position centrale et accroché à la rivière de La Quincampoix, le bourg constitue la seule agglomération urbaine du territoire.

Le reste de l'occupation du sol est majoritairement agricole avec 2967 ha de superficie dédiée.



*Localisation de la commune dans son contexte régional (source : google maps)*

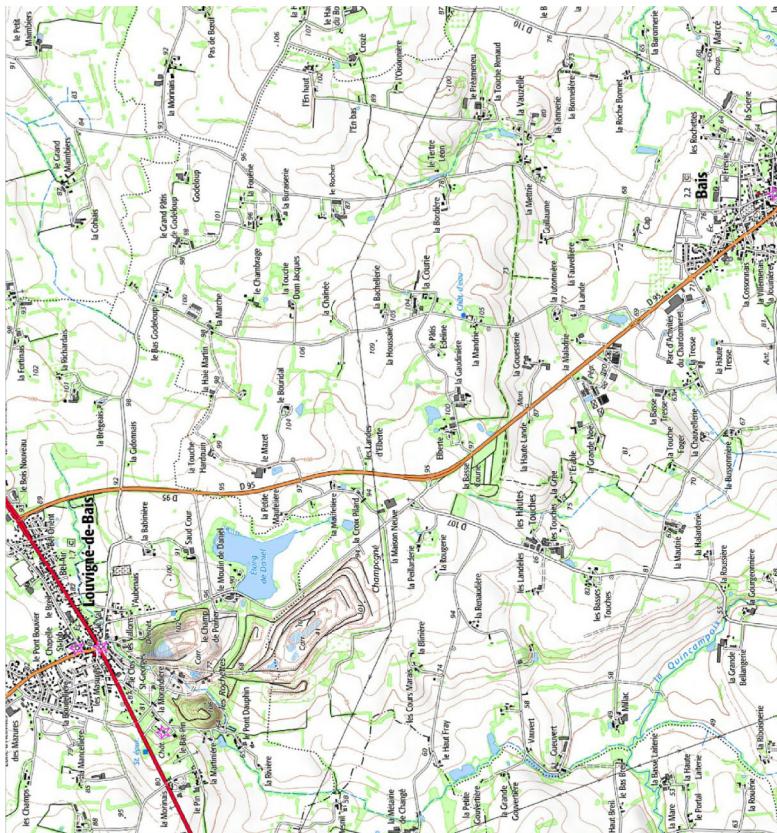
#### 4. Situation du projet

La zone d'activités du Mazet est implantée en rive Est de la RD 95, entre les bourgs de Louvigné-de-Bais et Bais. Elle est actuellement occupée par deux entreprises.

## **6. Cadre réglementaire**

## **6.1 Champ d'application (art. L153-36 et suivants du CU) :**

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.



Cette zone d'activités est actuellement partiellement classée en zone 2AU au PLU, elle constitue donc une réserve foncière qui peut être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

**5. Autorité compétente pour la procédure de modification du PLU**

La **commune de Bais** est l'autorité compétente pour la procédure de modification du PLU en vigueur. C'est donc une délibération du conseil municipal qui permettra l'ouverture d'urbanisation de la zone 2AU de la zone d'activités de Mazet pour l'implantation de deux entreprises de transport et de logistique.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone

de l'application de l'ensemble des règles du plan,

- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

## **6.2 Évaluation environnementale**

### Contexte juridique de l'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

Ainsi, une procédure d'évaluation environnementale est imposée pour certains plans et programmes, dont les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme (Articles L. 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précisent les plans et programmes soumis à évaluation environnementale : DTA, SCoT, PLU, ...).

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des PLU et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique de l'Autorité Environnementale qui porte sur la pertinence de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document d'urbanisme.

Son contenu est précisé à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones

susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée... »

Consultation de l'autorité environnementale dans la procédure de « cas par cas »

**Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420\_20170719), Art. 1 :** Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

### Article R104-8 (s'applique, à ce jour, aux procédures de modification)

### **6.3 Déroulement de la procédure**

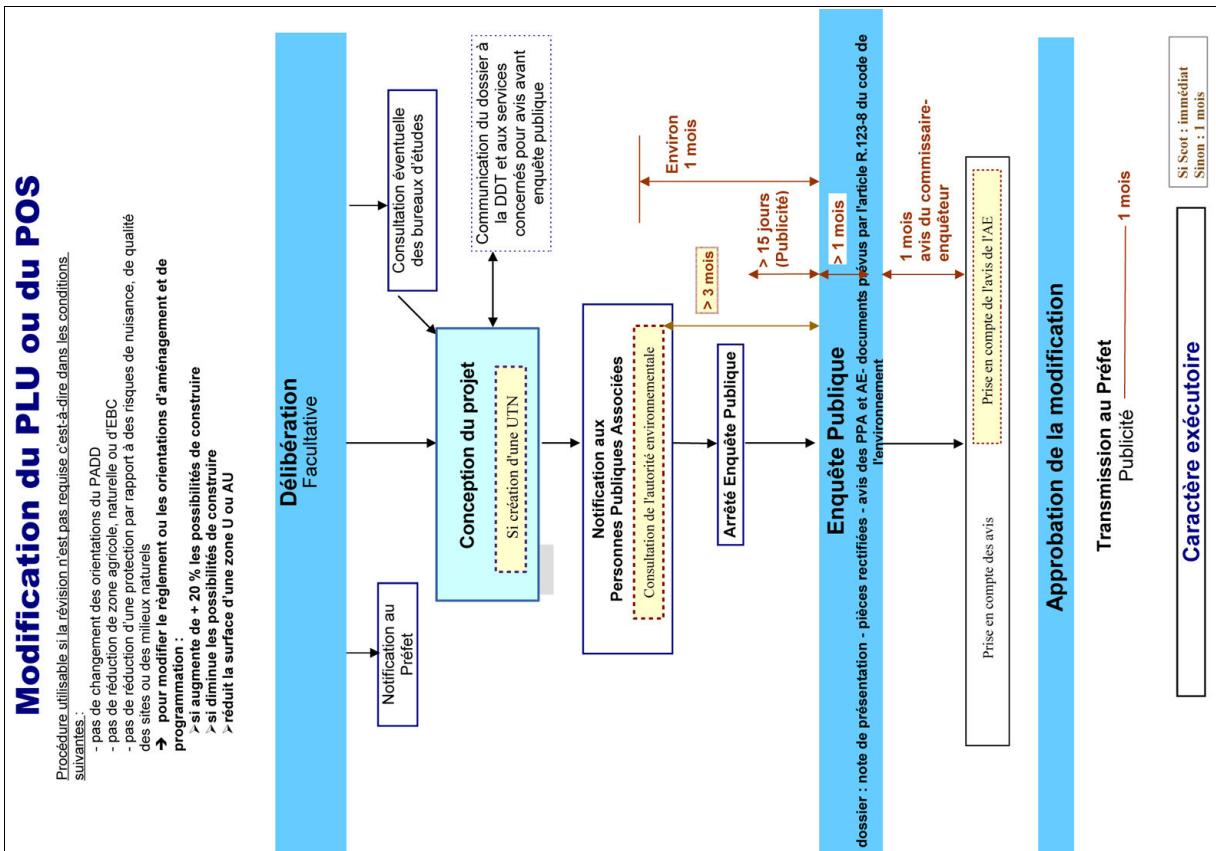
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

#### Article R104-30

La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :

- 1° Une description des caractéristiques principales du document ;
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.



**Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche**  
**Service Urbanisme et Aménagement**

## **6.4 Avis MRAe du 16 décembre 2019**

Le 24 octobre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), a reçue de la commune de Bais une demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Bais par déclaration de projet pour l'extension de l'entreprise OD PLAST SAS.

Il ressort de l'avis publié le 16 décembre 2019 par l'autorité environnementale que le projet est soumis à l'évaluation environnementale.

Il est mis en avant que le projet est susceptible d'avoir plusieurs incidences environnementales :

- sur la consommation des espaces agricoles,
- sur la gestion des eaux pluviales,
- sur le fonctionnement de la zone humide proche,
- liées aux effets cumulés avec le projet d'extension de l'entreprise OD Plast SAS

**Le présent document mets en avant les mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation mise en place avant que de diminuer au maximum les incidences du projet sur l'environnement.**

## **7. Le Plan local d'urbanisme**

**Le Plan Local d'Urbanisme de Bais**, approuvé le 10 mai 2012, est un document réglementaire de planification urbaine. Il présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le PLU n'est pas un document figé, il évolue régulièrement pour prendre en compte les besoins qui surviennent, les projets qui émergent et l'actualité législative.

### **7.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le site d'étude est identifié au PADD comme zone d'activité orientée vers le BTP. Comme mis en évidence ci-dessous, le PADD affiche comme objectif de maintenir cette zone d'activités qui préexistait au POS précédent, notamment du fait de la proximité de la carrière.

Extrait du PADD :

**"2-B. Prolonger la politique d'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales**

*Le PLU prévoit le maintien de la zone d'activités du Chardonnelet en ouvrant une réflexion nouvelle sur son règlement afin de la rendre plus attractive.*

*Les élus souhaitent aussi maintenir dans le nouveau document d'urbanisme l'espace déjà inscrit au POS ayant vocation à développer des activités de BTP en lien avec la carrière. Néanmoins, sa surface doit être réduite pour être plus en phase avec les besoins de développement actuels.*

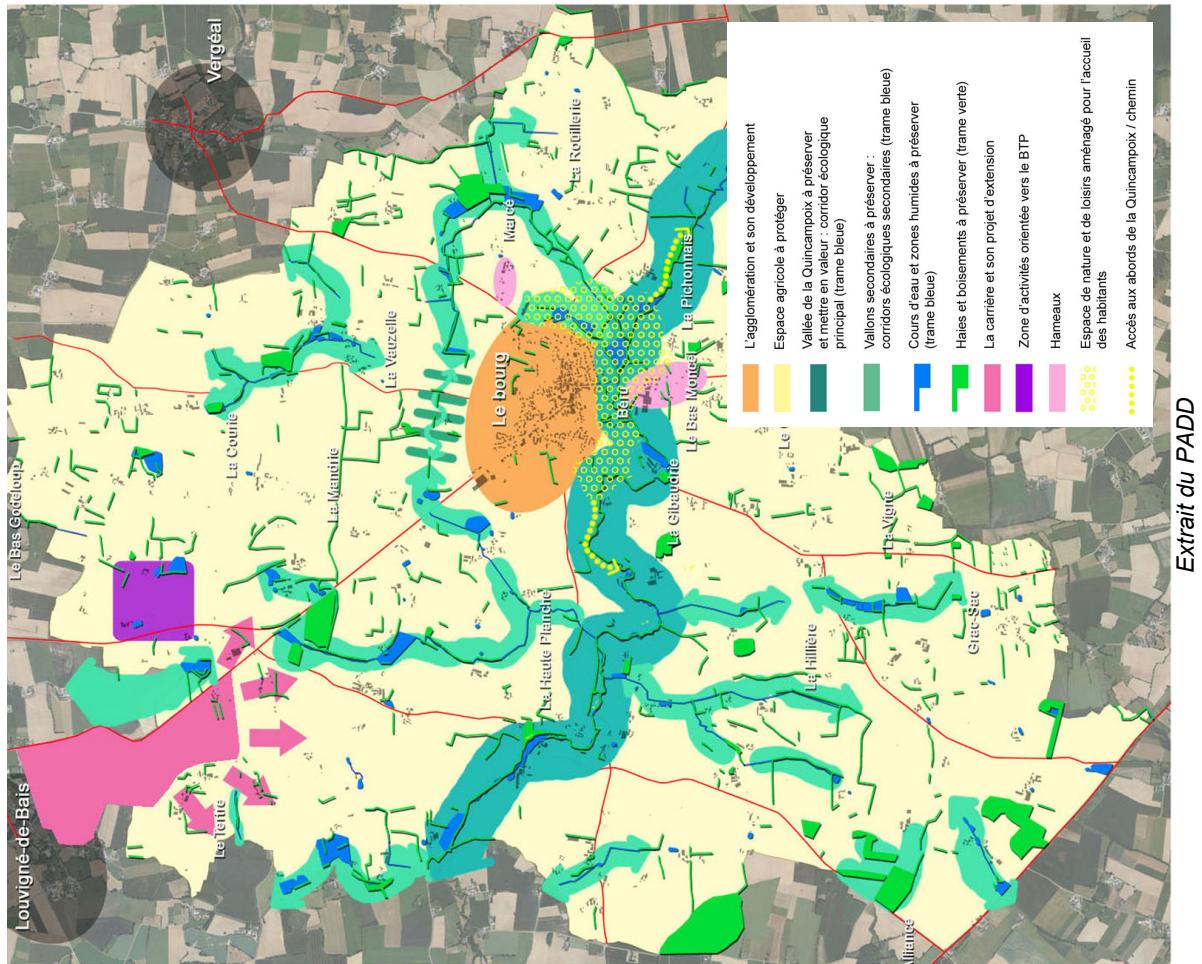
*Les autres espaces d'activités situés dans le bourg seront confortés.*

*Par ailleurs, le PLU garantira la fonctionnalité des déplacements facilitant notamment les échanges entre les secteurs d'activités, le cœur de bourg, les lieux de travail et les quartiers d'habitat,... »*

## 7.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le site est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante.

Situation	Zone future l'évolution et développement d'activités économiques liées à la présence de la carrière	Zonage au PLU	Ua2 -2AUa
Type d' urbanisation attendue - Principales caractéristi- ques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tissu urbain destiné à recevoir des activités économiques.</li> <li>- La desserte de la zone se fera par les voies existantes qui devront être renforcées. Le carrefour sur route départementale est à sécuriser pour les usages attendus de la zone.</li> <li>- Les limites avec la campagne sont à intégrer au paysage par la création d'espaces verts de qualité dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager.</li> </ul>	Surface 7,4 ha	



## 7.3 Le règlement (littéral) et graphique

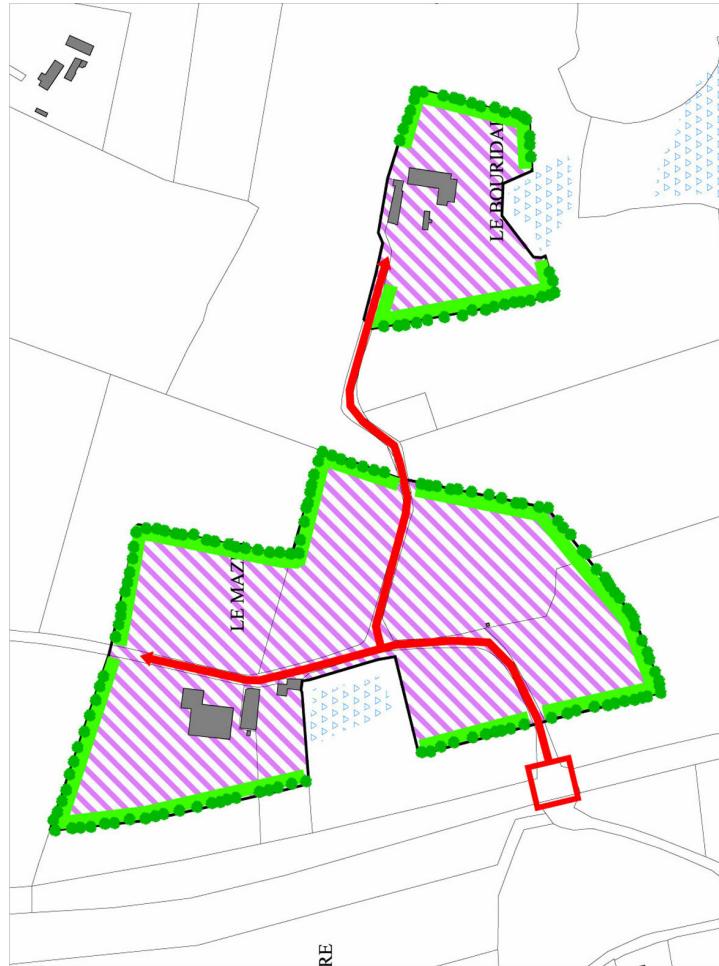
Le site concerné par la procédure de modification est intégralement classé en zone 2AUa.

Le règlement de cette zone correspond à son statut de réserve foncière, il interdit tout type d'aménagement et de constructions à l'exception « des installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) » et « les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ».

La vocation de cette zone est d'être transformée en zone 1AUa qui autorisera des constructions et aménagements sous forme d'ensembles immobiliers en lien avec une vocation économique.

Le règlement du PLU actuel pour les zones 1AU est spécifiquement destiné à des opérations d'habitat, comme l'illustre le tableau synthétique suivant. Le PLU actuel ne possède en effet pas de zone 1AU destinée à des activités économiques, ce type de règlement reste donc à créer.

Règlement de la zone 1AU du PLU actuel	
<b>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	Les zones 1AU admettent tout type de constructions ou d'installation compatibles avec l'habitat. Sont autorisées sous conditions :
<b>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>	1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement, ainsi que la règle de mixité sociale. 2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
<b>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</b>	- Obligation selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Traiter les revêtements de voirie de préférence en matériaux perméables.
<b>ART 4 : DESSERTIR PAR LES RESEAUX</b>	- Obligation de raccordement pour eau potable et eaux usées - Eaux pluviales : raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. Privilégier des techniques alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention - Entouissement électricité/telecom
<b>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	Non réglementé.
<b>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m



- LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT**
  - Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)
  - Direction dominante des faillages
  - Espace public et intégration dans le paysage
  - Espace vert à créer, pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue d'eaux pluviales
  - Habitat boisé à conserver ou à créer
  - Ruisseau à protéger
  - Zone humide à protéger
- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
  - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
  - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inscrivant de la morphologie du centre-bourg (alignements, haubans, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
  - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus dispersées
  - Tissu urbain réservé à aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements et maison de retraite)
  - Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services
  - Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques
  - Principe d'espace public
  - Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur
- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
  - Voirie à conforter ou à créer
  - Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécoursation de faces
  - Déserte urinaire possible
  - Principe de venelle à conforter ou à créer
  - Liaisons douces à conforter ou à créer
  - Principe de circulations piétons-cycles
- ART 4 : DESSERTIR PAR LES RESEAUX**
  - Voie / accès à conforter ou à créer
  - Voie de contournement à venir
  - Principe de venelle à conforter ou à créer

industrielles. Seules certaines règles seront ainsi adaptées afin de permettre la réalisation de projets d'activités spécifiques.

Par ailleurs, il convient de décrire les outils réglementaires existants dans le secteur proche notamment ceux mettant en œuvre une **politique de protection de l'environnement**. Or il apparaît :

<b>ART 9 : EMPRISE AU SOL</b>	Article non réglementé													
	Définition d'un gabant distinguant les constructions individuelles et collectives, avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction.													
<b>ART 10 : HAUTEUR</b>	<p>Secteur</p> <table border="1"> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td>Immeuble collectif</td> <td>Habitat individuel</td> <td>Autres constructions</td> </tr> <tr> <td>14 m</td> <td>14 m</td> <td>12 m</td> <td>12 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td>9 m</td> <td>7 m</td> <td>7 m</td> </tr> </table>	Hauteur maximale H1	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions	14 m	14 m	12 m	12 m	Hauteur maximale H2	9 m	7 m	7 m	
Hauteur maximale H1	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions											
14 m	14 m	12 m	12 m											
Hauteur maximale H2	9 m	7 m	7 m											
<b>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Principes généraux :</b> privilégier une architecture simple et bien intégrée dans l'environnement paysager et urbain du centre-bourg.</li> <li>- Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>toitures :</b> emploi de l'aspect tuile est interdit.</li> <li>. <b>façades et pignons :</b> uniformité d'aspect, teintes permettant une bonne intégration paysagère.</li> <li>. <b>clôtures :</b> en harmonie avec clôtures environnantes</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Stationnement des véhicules motorisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions collectives : 2 places minimum par logement.</li> <li>- Constructions individuelles : 2 places minimum par logement.</li> <li>- Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements artisanaux, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement.</li> </ul>													
<b>ART 12 : STATIONNEMENT</b>	<p><b>Espaces libres :</b></p> <p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 9 des dispositions générales).</p> <p>Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres et communs, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront <b>au moins 15 %</b> de la surface de l'opération.</p> <p>A la parcelle pour les logements individuels, des espaces libres perméables devront être aménagés sur 20 % de la parcelle .</p>													
<b>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<p><b>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</b></p> <p>Article non réglementé</p>													

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, il conviendra donc de créer une nouvelle zone 1UA3 avec son règlement spécifique qui reprend les principes généraux de la zone 1AU concernant la nécessité de respecter un projet d'ensemble, mais aussi des règles de la zone UA2 du PLU actuel correspondant aux zones urbaines dédiées aux activités artisanales et

Une marge de recul inconstructible de 25 m est définie à partir des bords de la Rd 95 sur la partie sud-ouest du site. La limite de la zone constructible 2AUa est positionnée à 50 m de cet axe, le zone n'est donc pas concernée par cette marge de recul.

## 8. Articulation avec d'autres plans, schémas programmes ou documents de planification

La commune de Bais fait partie de deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés par les politiques d'aménagement et de développement :

- la communauté d'agglomération Vitré Communauté depuis 2014,
- le Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, structure porteuse du SCoT du Pays de Vitré,

### 8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré

Le SCoT du Pays de Vitré a été arrêté le 30/06/2016 et approuvé par délibération le 15/02/2018.

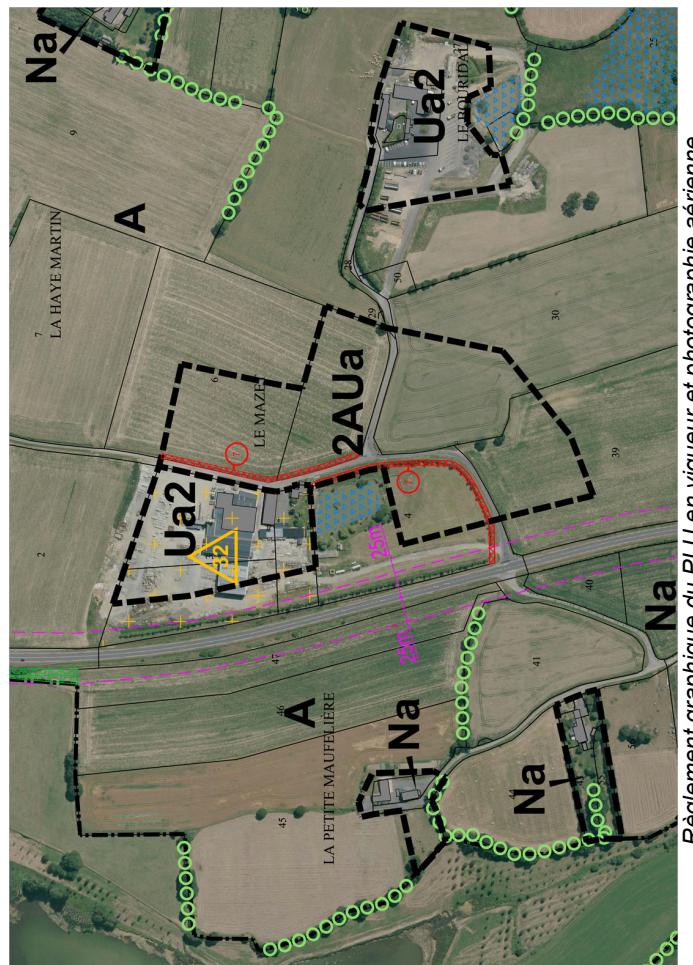
Il couvre le territoire de 62 communes et plus de 100 000 habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe la vision stratégique commune à l'ensemble des élus du Pays autour de 4 objectifs de politique publique :

- Consserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées,
- Assurer une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie,
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux Portes de la Bretagne,
- Garantir l'équilibre des milieux et préserver la ruralité du Pays de Vitré.

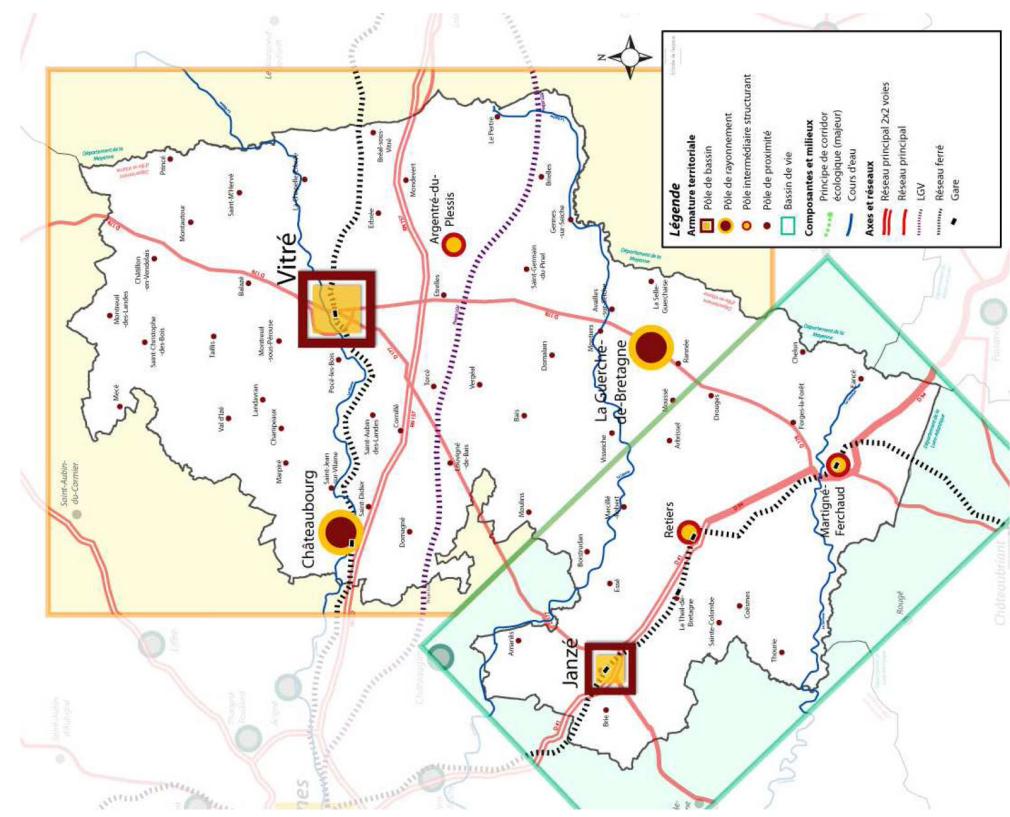
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) arrêté, traduit la stratégie territoriale du Pays de Vitré en termes de prescriptions et de recommandations réparties en 8 thématiques :

- Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire,
- Pour une gestion optimale de l'espace,
- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré,
- Garantir une mobilité durable sur un territoire accessible et connecté,
- Assurer une offre d'équipements et de services adaptée et diversifiée,



- Organiser un appareil commercial adéquat,
- Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire,
- œuvrer pour la transition énergétique.

Le SCoT classe Bais dans l'armature territoriale comme un pôle de proximité. A ce titre, la commune est définie comme un lieu de vie du bassin de Vitré, principalement résidentiel et influencé par les polarités principales. Sous une structure de bourg, il possède un rôle de proximité auprès des habitants et des activités en milieu rural.



Carte de l'armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré (source : DOO approuvé)

Le SCoT prévoit comme orientation de confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux Portes de la Bretagne. L'objectif est de conserver un modèle productif qui favorise l'emploi local et l'autonomie économique du territoire en mettant en place une armature économique et des principes de localisation préférentielle des activités. Il localise des parcs d'activités structurants.

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 présente au plus près des polarités principales du Pays de Vitré et le long des axes dynamiques mis en avant par le PADD du SCoT.

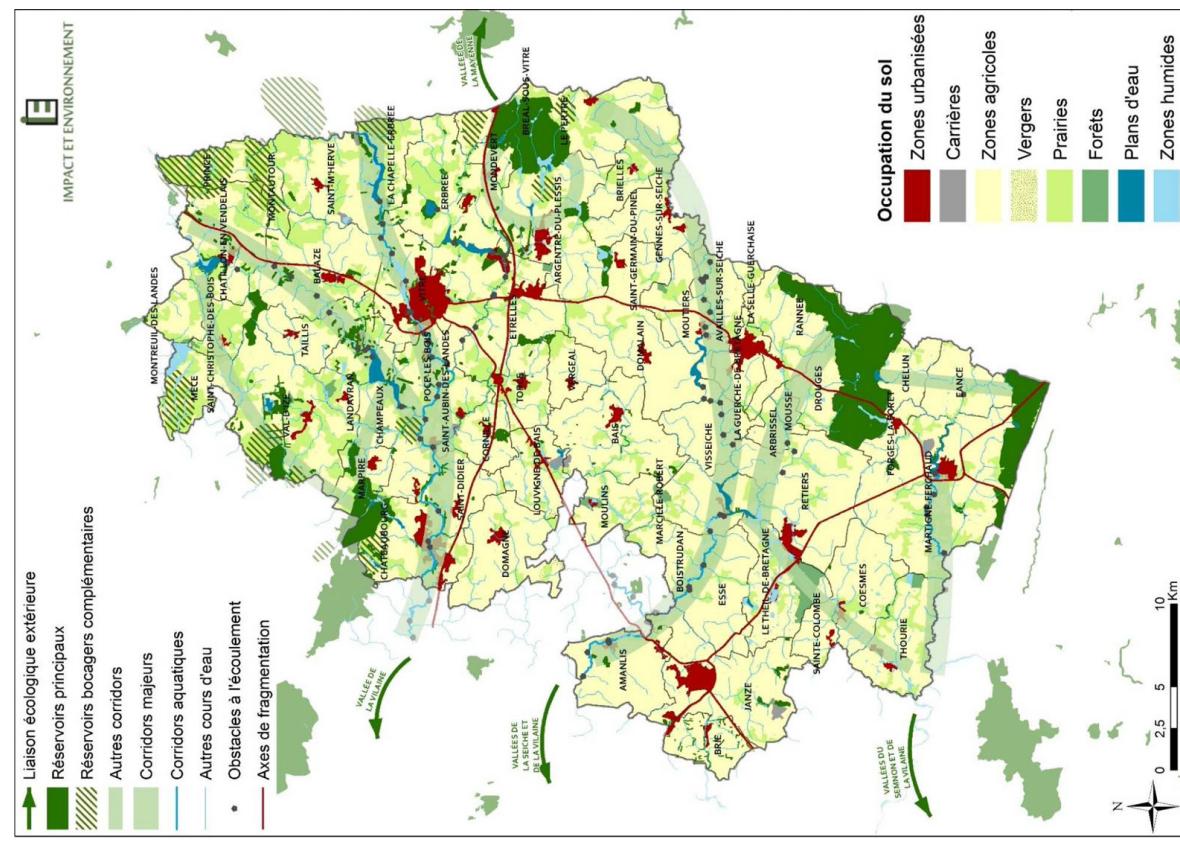
Le SCoT préconise également des aménagements de qualité et respectueux de leur environnement pour accueillir les activités et entreprises sur le territoire. L'aménagement ou la création d'un nouveau site d'accueil d'activités devra privilégier les critères suivants :

- 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 économique de l'espace (requalification, densification, organisation des fonctions au sein de la zone...);
- Avoir une gestion économique des déplacements ;
- Avoir une gestion économique 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.

## 8.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

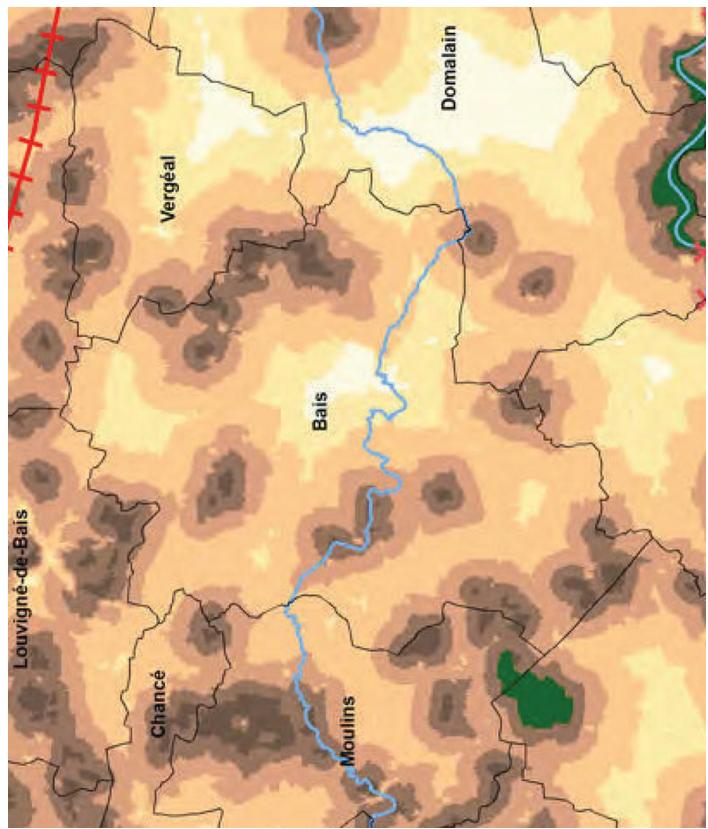
Le SCoT défini également une Trame Verte et Bleue diversifiée, constituée de massifs forestiers, d'un bocage diffus intégrant notamment au nord des zones bocagères denses et des vallées d'une valeur écologique certaine.



Carte de synthèse des composantes de la Trame Verte et Bleue (source : DOO approuvé)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Le SRCE est un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités. Il comporte cinq volets :

- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques\* ;
- une présentation de la trame verte et bleue régionale ;
- une cartographie de la trame verte et bleue régionale au 1/100 000ème ;
- un programme d'actions, détaillant les mesures contractuelles à privilégier pour assurer la préservation voire la remise en bon état des continuités\*, ainsi que les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre locale de la trame verte et bleue ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation.



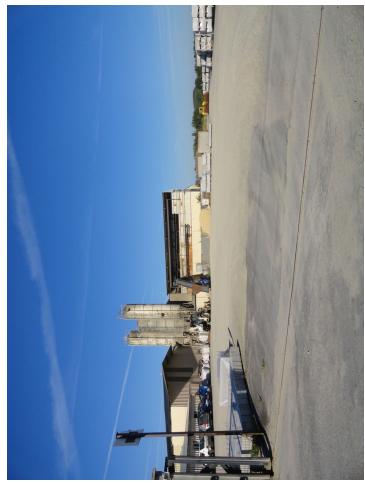
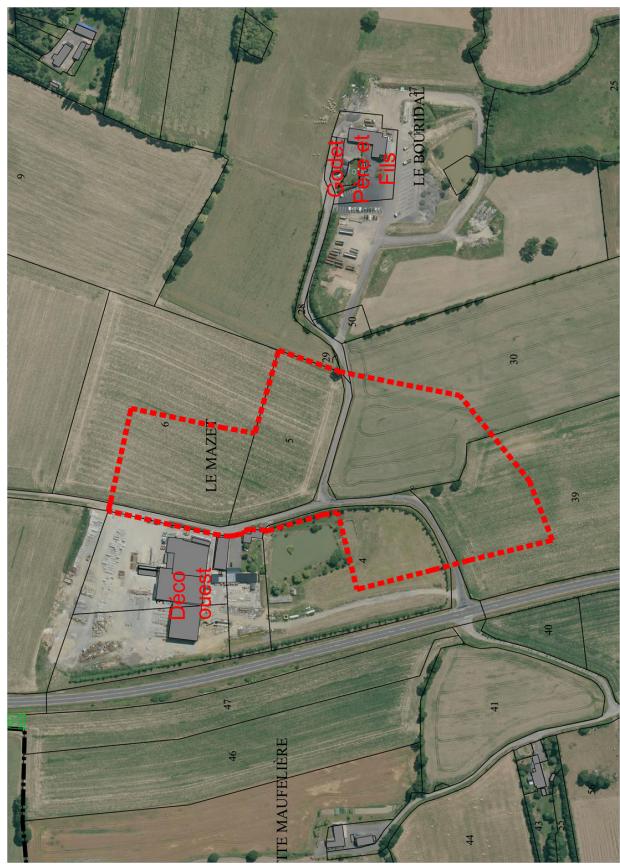
Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

# Analyse de l'état initial de l'environnement

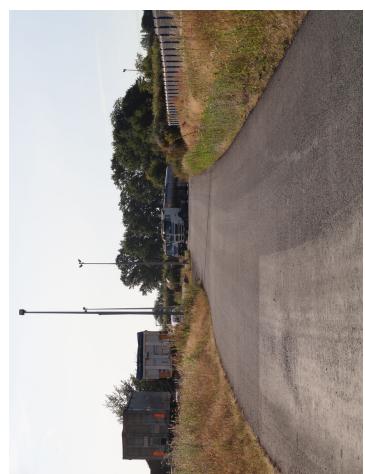
## 1. Contexte urbain

Le site de la ZA du Mazet concerné par le périmètre de la zone 2AU inscrite au PLU actuel est situé à l'est de la RD 95, entre deux entreprises implantées de part et d'autre du site :

- entreprise Déco Ouest : entreprise de fabrication de produit béton.
- entreprise Godet Père et fils : entreprise de BTP.

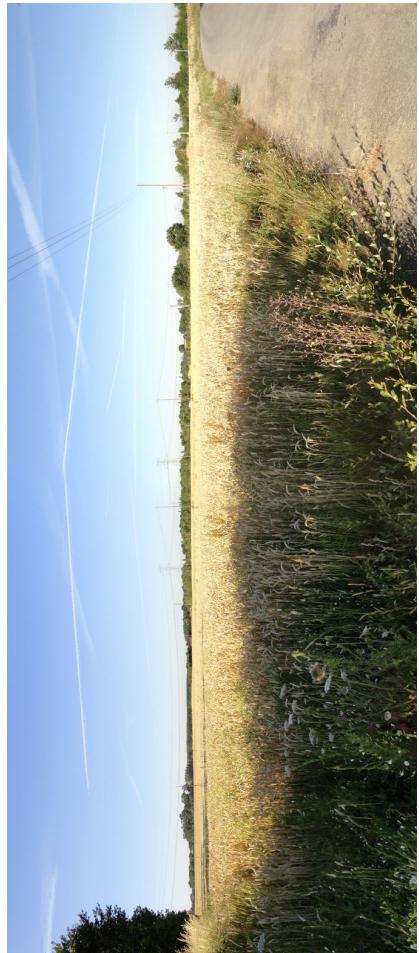


Entreprise Déco Ouest  
Bais – Modification du PLU



Entreprise Godet Père et fils

Le site est composé de vastes parcelles agricoles au cœur d'un paysage rural ouvert peu boisé. Ces caractéristiques paysagères doivent être analysées à une échelle élargie pour appréhender l'ensemble des enjeux concernant l'aménagement de cette zone.



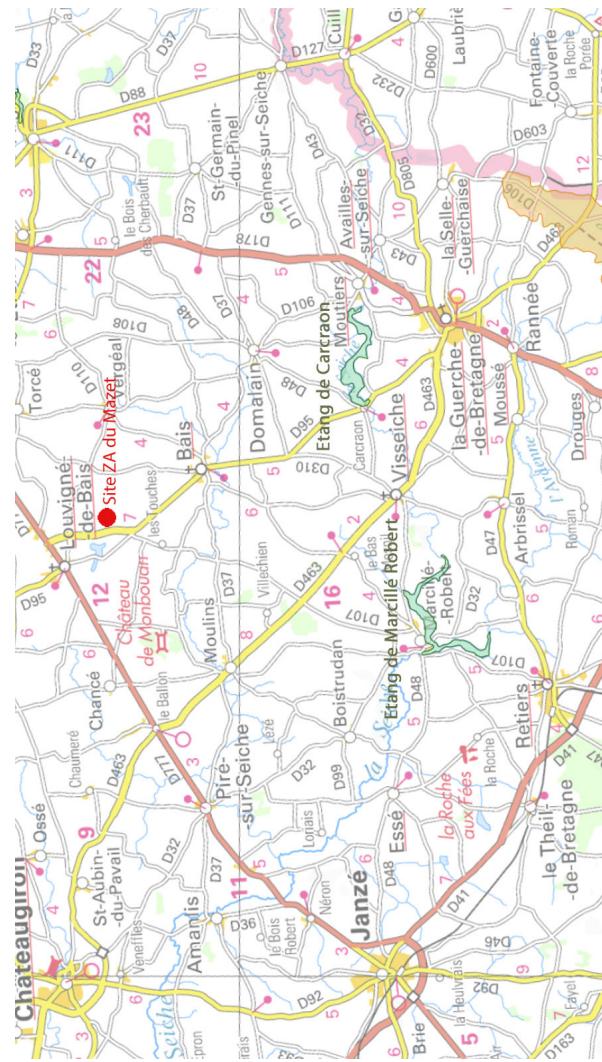
Le site bénéficie d'une desserte routière plus favorable depuis la création au début de la décennie 90 de la route RD 95 aménagée pour permettre l'extension de la carrière du groupe Pigeon mais aussi pour éviter le passage des poids-lourds dans le bourg de Louvigné-de-Bais.



## 2. Situation au regard des grands ensembles naturels présents sur le territoire

Le site de la ZA du Mazet se trouve éloigné des secteurs où le patrimoine naturel d'importance est recensé ou inventorié sur le territoire. Ceux-ci se situent au sud de la commune, le long de la rivière de la Seiche :

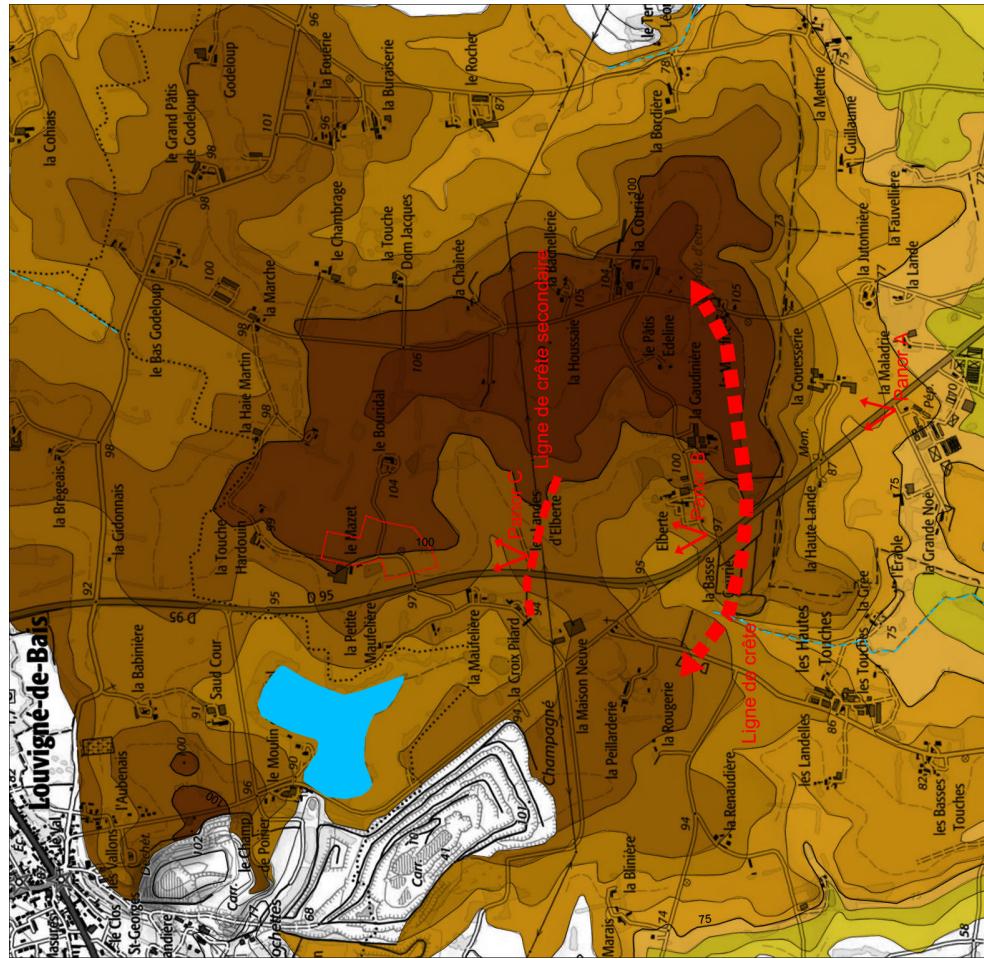
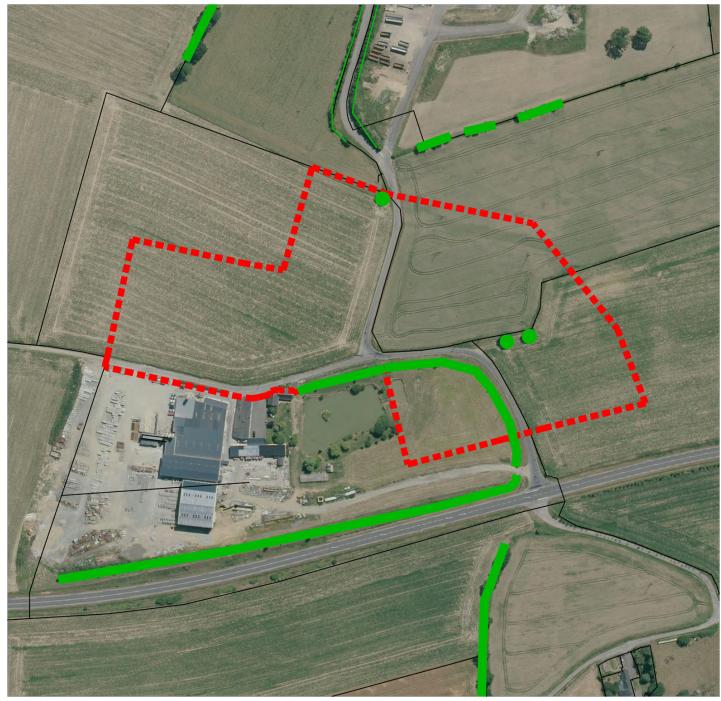
- L'étang de Marcillé-Robert : Zone Naturelle d'Intérêt écologique et Faunistique (ZNIEFF) de Type 2 située à 7 km environ du site
- L'étang de Carcraon : Zone Naturelle d'Intérêt écologique et Faunistique (ZNIEFF) de Type 2 située à 4,5 km environ du site



## 4. Environnement naturel et paysager local

Le secteur est implanté au cœur d'une unité paysagère homogène constitué d'un paysage agricole très ouvert, dominé par les cultures céréalier. Le parcellaire agricole est ainsi composé de très vastes parcelles, parfois d'une superficie supérieure à 10 ha.

Le site d'étude possède très peu de boisements, seuls trois arbres sont implantés en bord de voie au cœur du site. Les deux entreprises sont en grande partie entourées par des haies d'arbustes relativement denses qui masquent les bâtiments et les espaces extérieurs, notamment le long de la RD 95 pour l'entreprise Déco ouest.

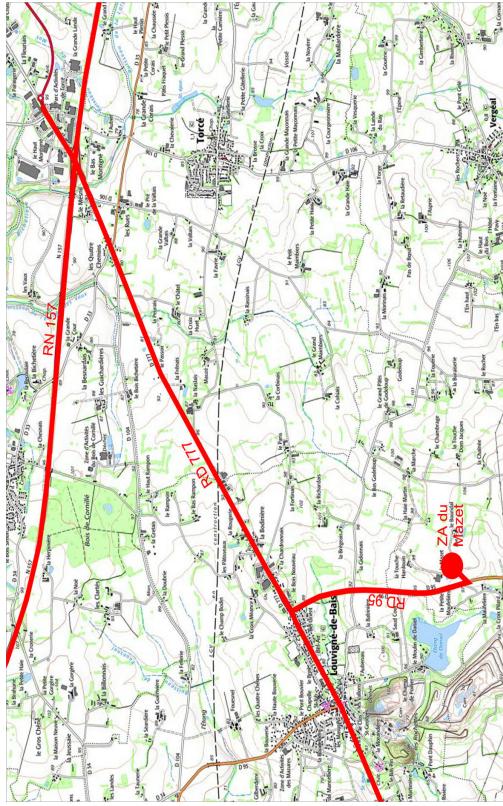


**La découverte visuelle du site d'étude est donc tardive, seulement possible 500 m en amont. Le paysage très ouvert du plateau offre alors une vue directe sur le site de la zone 2AU mais aussi sur les bâtiments de l'entreprise Déco Ouest.**



## 5. Modalités de desserte de la zone

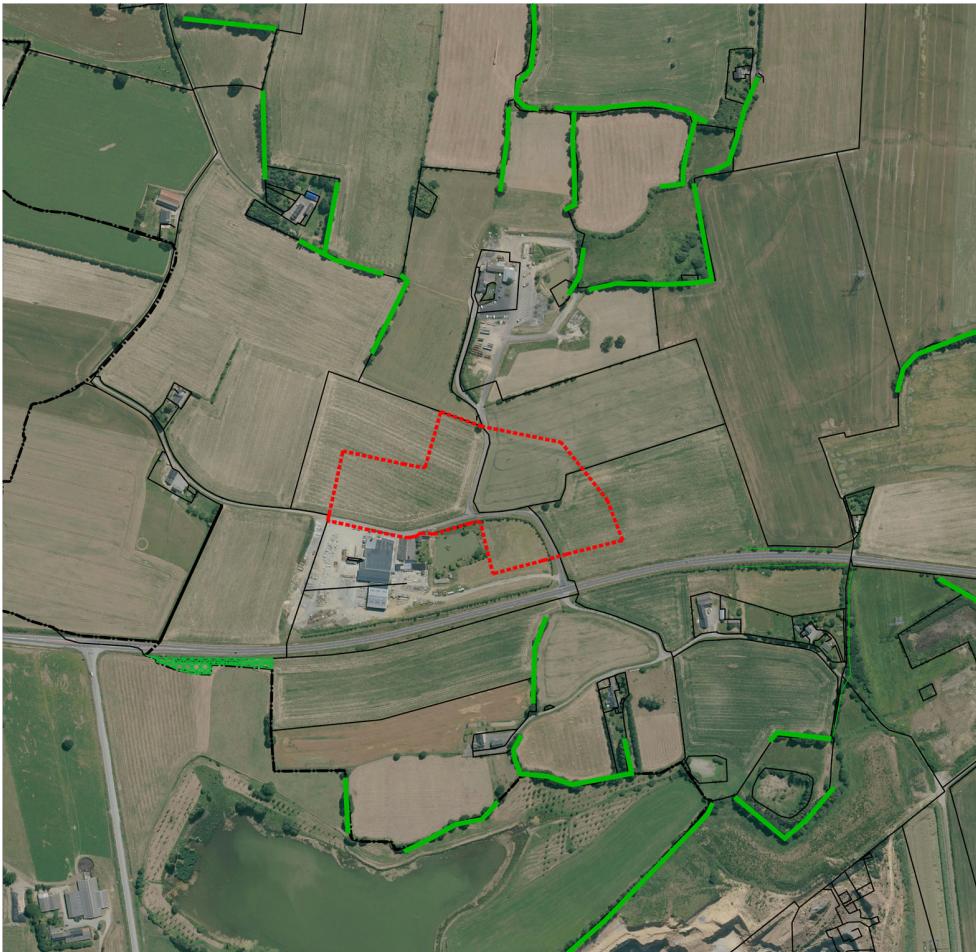
La ZA du Mazet est accessible depuis la RN 157 en empruntant l'échangeur du Mesnil puis la RD 777. Ce trajet d'une distance totale de 6,5 km évite le bourg de Louvigné de Bais depuis la création de la RD 95 à l'est de la carrière. Le carrefour entre la RD 777 et la RD 95 est doté d'un tourne-à-gauche, du fait du trafic routier important observé sur ces deux axes.



A l'échelle de la zone d'activités, le site est accessible par une voirie communale d'un gabarit de 5 mètres de large (emprise totale de l'espace public de 8 mètres). Le PLU actuel intègre un emplacement réservé d'une largeur de 5 m pour élargir cette voie et l'adapter à une circulation plus importante de poids-lourds.



Le piquage vers l'Est dessert seulement l'entreprise Godet Père et fils, dont le trafic actuel s'élève à une cinquantaine de passages de poids-lourds par jour



Eléments marquants du paysage

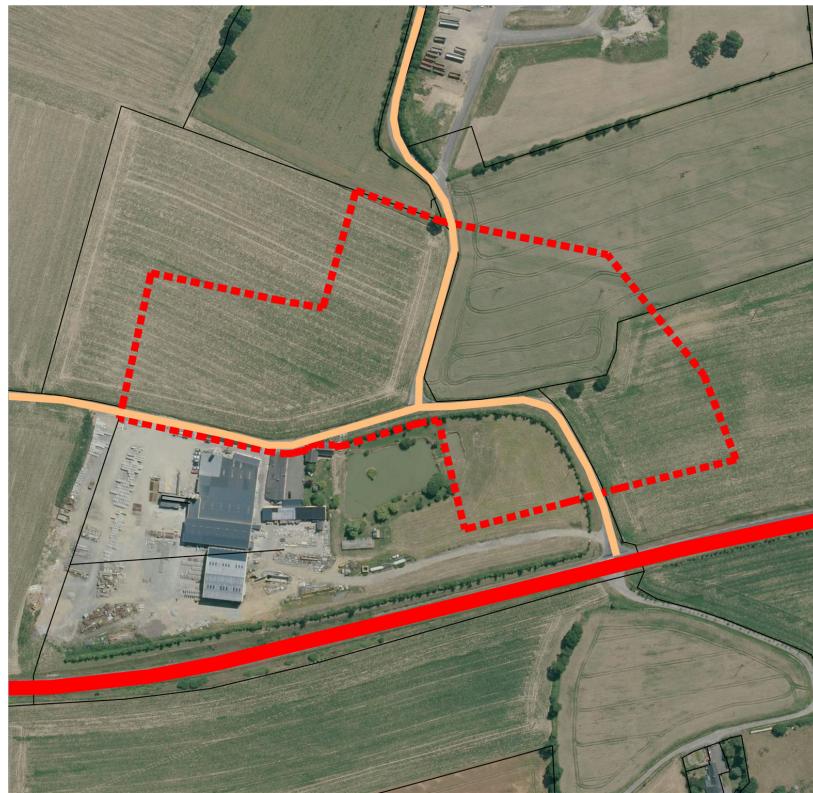
(flotte de 25 camions). Vers le nord, la voie se prolonge vers l'espace rural sans toutefois supporter de flux de transit significatif. L'entreprise Déco ouest possède une flotte de 10 camions, générant une vingtaine de passages quotidiennement.

## 6. Exposition aux risques

### 6.1 Risque Inondation

Le territoire communal n'est pas couvert par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Le site n'est pas non plus concerné par la zone inondable localisé sur la zone d'extension des crues de La Quincampoix, au sud du centre-bourg de Bais.



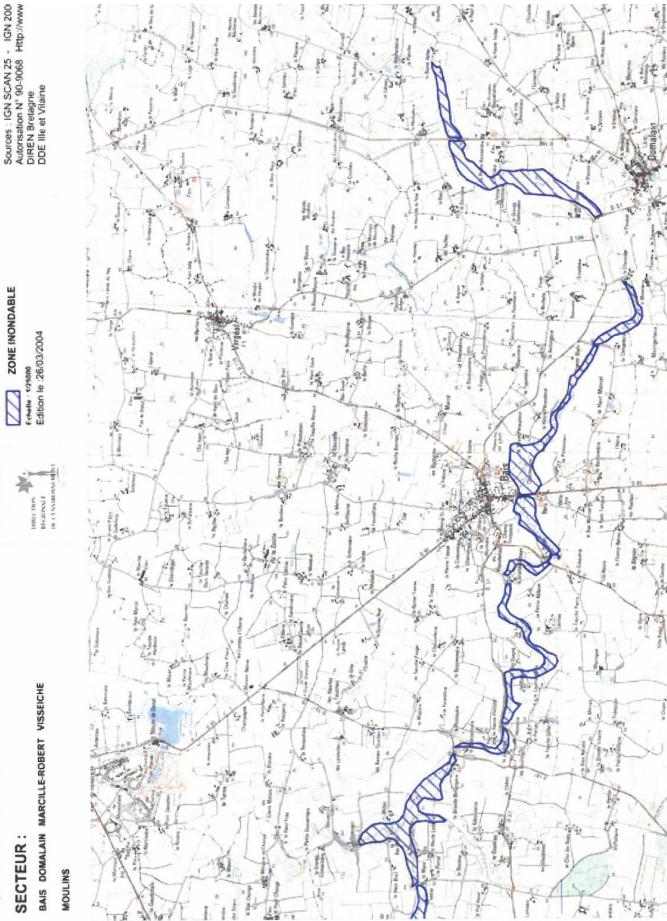
Le carrefour sur la RD 95 est traité par un vaste carrefour de 30 mètres de large, offrant une visibilité dégagée au nord et au sud.



Vue vers le nord depuis la rive opposée de la RD 95  
Vue sur le carrefour actuel d'accès à la zone de la RD 95

### 6.2 Risque mouvement de terrain

La commune de Bais n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.



## **6.3 Risque sismique**

La Ville de Bais, comme l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine, est classé en zone sismique 2 sur une échelle de 5, c'est à dire avec des risques de séismicité faible mais non nulle.

## **6.4 Risque Radon**

Le radon est un gaz naturel indolore et incolore qui provient de la désintégration de l'uranium et du radium contenus dans les sous-sols granitiques et volcaniques.

La présence du radon, gaz radioactif d'origine naturelle, est un facteur de pollution et de risques sanitaires relatifs à la qualité de l'air dans les environnements clos. À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

La commune de Bais est concernée par un potentiel radon de catégorie 1 : faible. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

## **6.5 Risque Industriel**

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les effets d'un tel accident peuvent être de plusieurs natures : incendie, explosion, pollution atmosphérique, pollution du sol.

Le site n'est pas situé à proximité d'un site classé SEVESO. Il n'est pas non plus concerné par le risque lié au transport de matière dangereuse.

# Présentation et justification du projet d'intérêt général

# **1. Présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUa**

## **1.1 Une ouverture à l'urbanisation justifiée par la nécessité de répondre à des besoins locaux :**

La commune de Bais a été sollicitée par deux entreprises de transport routier « Transjila » et « Transports Frigorifiques Hervouin TFH », actuellement implantées au sud du bourg au lieu-dit la Baillonnerie, pour leur permettre de se développer tout en restant implantées sur la commune.

Ces entreprises sont actuellement classées en zone UA2 au PLU. Elles occupent un foncier d'une superficie de 1,8 ha, sans capacité d'extension complémentaire sur site.

Crées en 1998 et employant une trentaine de salariés, l'activité de ces entreprises est orientée vers la logistique et le stockage avec une spécialisation dans le domaine agricole. Elles assurent ainsi notamment le stockage de produits pour l'entreprise Lactalis depuis 2001.

Aujourd'hui dotée de 26 camions et de bâtiments de stockage de 6 000 m<sup>2</sup>, les entreprises doivent augmenter leur capacités de stockage pour répondre à leurs besoins de développement, notamment par la construction d'un nouveau bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup>.

La site TFH est actuellement sur le même site que Transjila, mais compte-tenu de son évolution, elle se doit d'accueillir son site d'implantation (bureau, garage poids lourds, parking (poids lourd, chauffeur), entrepôt de stockage et de manutention station de lavage, station de gasoil et toutes activités se rapprochant des besoins du transport routier de marchandise.

La Ste Transjila est saturée sur son site actuel pour évoluer à la demande de son client de stockage (Lactalis), principalement par le fait que son implantation actuel ne peut plus évoluer sur les terrains qui l'entourent d'où sa demande de délocalisation pour permettre de continuer l'évolution du secteur transport et stockage avec ses clients.

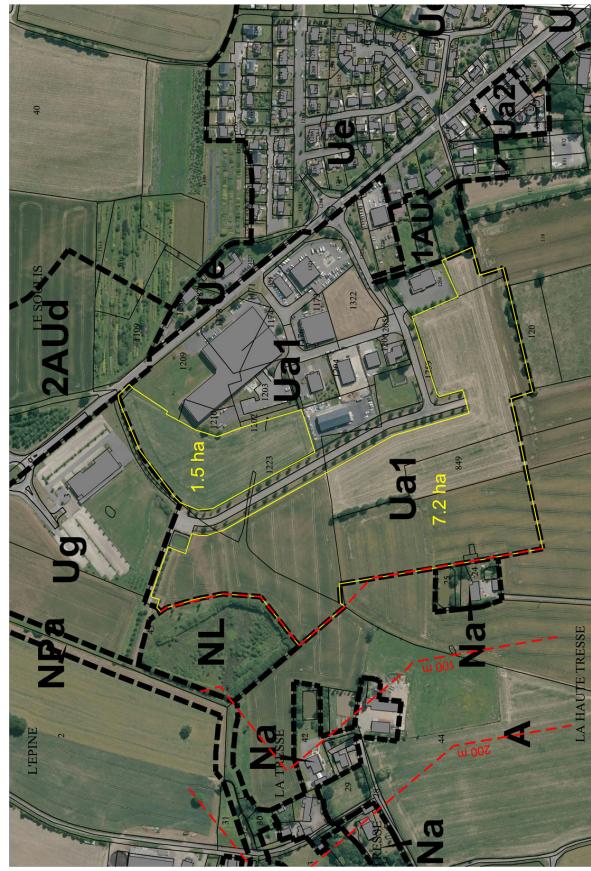
Sa nouvelle implantation permettra d'acquérir un site adapté au secteur de transports routiers de marchandises, bureau, garage poids lourds, parking poids lourds, parking chauffeurs, entrepôt de stockage et de manutention, station de lavage, station de gasoil etc.

La ste Transjila, loue actuellement des bâtiments au Groupe LACTALIS, pour un activité de stockage d'aliments veau et de sous produits pour l'agriculture. Dans le cadre du déplacement de l'activité de transport, il continuera d'être exploité par les locataires.



## 1.2 Une ouverture à l'urbanisation justifiée par l'absence de site disponible adapté à cette demande sur la commune :

La commune de Bais dispose dans son PLU actuel d'une zone d'activités située au nord-ouest du bourg et classée en zone Ua1. Celle-ci est occupée par une dizaine d'entreprises dont la plus importante est l'entreprise La Française des Plastiques.



Cette zone d'activités est classée en zone Ua1 au PLU, elle a donc vocation à accueillir des activités de type artisanale et industrielle, mais aussi commerciale sans toutefois concurrencer les commerces du centre-bourg. Cette zone est implantée en entrée de bourg, à proximité de secteurs d'habitat existants ou programmés (zone 2AUD au nord et zone 1AU à l'est), mais aussi de la salle polyvalente Unisson au nord, d'une capacité de 350 places. A l'ouest, les terrains encore disponibles en zone Ua1 sont relativement éloignés des lotissements pavillonnaires du bourg et positionnés en deuxième rideau derrière les activités existantes, mais sont situés à proximité du hameau de la Tresse doté d'une dizaine d'habitations (plusieurs habitations à moins de 200 mètres de la limite de la zone, voire moins de 100 mètres).

La desserte de la zone se réalise depuis un giratoire unique sur la RD 95, positionné au droit du lotissement de la rue des Marchés de Bretagne. Ce rond-point est de faible dimension (diamètre de 13 mètres au centre et 30 mètres en extérieur) et traité de manière urbaine avec des îlots séparateurs pour protéger les traversées piétonnes de la Route Départementale. Il est donc peu

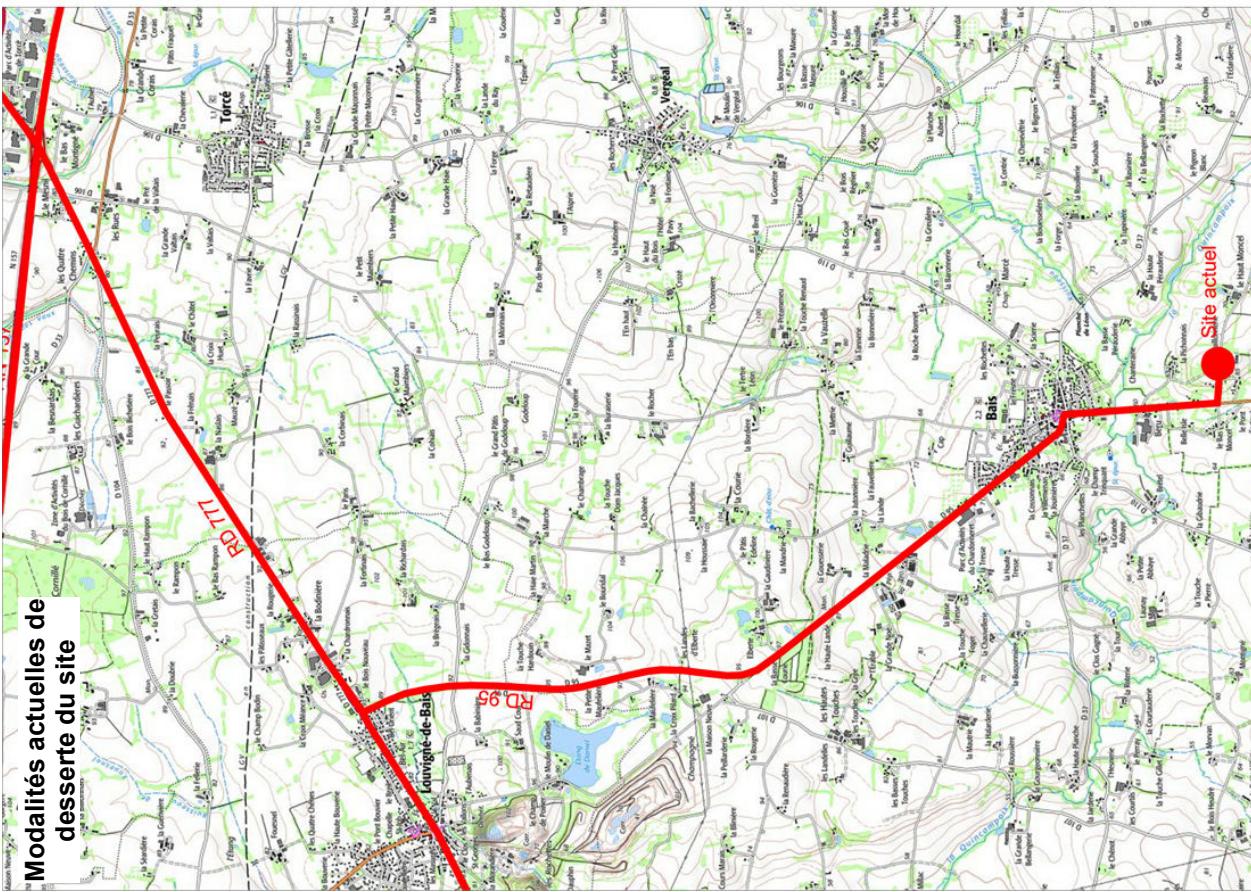
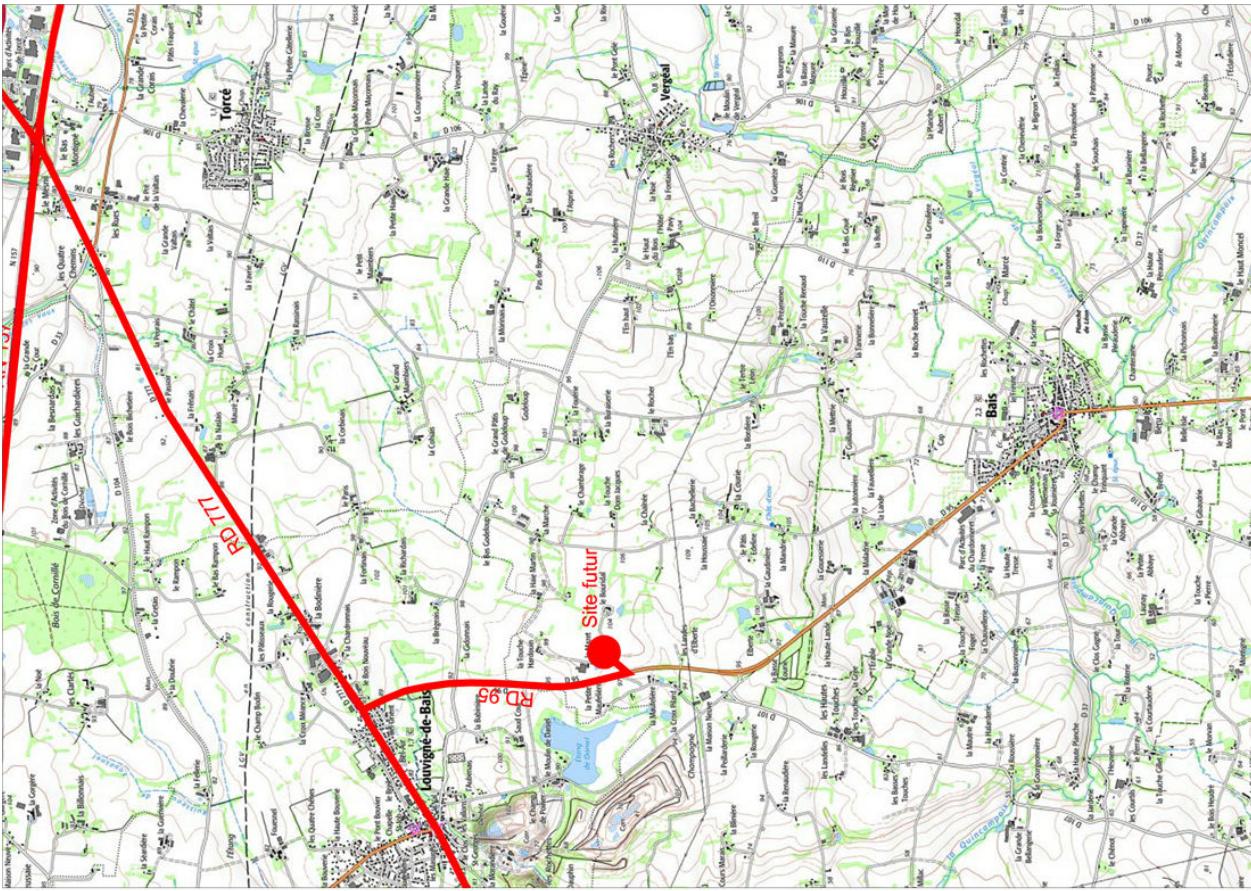
adapté au passage de poids-lourds pour desservir la zone, les activités actuelles génèrent peu de trafic de ce type aujourd'hui.



La localisation de cette zone d'activités en entrée de bourg à proximité de zones d'habitat et d'équipements publics n'est pas compatible avec l'activité de transporteur routier des deux entreprises Transjila et TFH, qui génèrent un flux de poids-lourds important (26 camions, soit une cinquantaine de passages quotidiennement).

Au regard des contraintes du site en terme d'accessibilité routière (giratoire sous-dimensionné pour le passage de poids-lourds) et de la proximité de zones d'habitats en face de la zone d'activités mais aussi à l'ouest (hameau de la Tresse), la collectivité n'a pas retenu ce site pour permettre le déplacement de l'activité des deux transporteurs routiers. Ces dernières génèrent en effet un flux important de poids-lourds, et est susceptible de générer des nuisances sonores en lien avec son activité de stockage (entrepôts frigorifiques) et les phases de chargement-déchargement des camions. La collectivité réserve ces terrains disponibles pour d'éventuels besoins d'extension des entreprises déjà implantées sur le site, mais aussi pour de nouvelles activités de type industriel ou artisanal compatibles avec les zones d'habitat environnante. A titre d'information, une réflexion est en cours pour permettre l'accueil d'un atelier relais sur une superficie de 2 ha.

Afin de permettre l'implantation des entreprises Transjila et TFH sur un nouveau site adapté à leurs besoins de surface et positionné de manière favorable par rapport à l'accessibilité routière, la zone d'urbanisation future 2AUa du Mazet doit être ouverte à l'urbanisation. Cette nouvelle localisation permet aux camions de ces transporteurs routiers de rejoindre le réseau routier national (RN 157) au niveau de l'échangeur du Mesnil sans traverser de zones agglomérées, alors que le flux actuel traversait le centre-bourg de Bais.

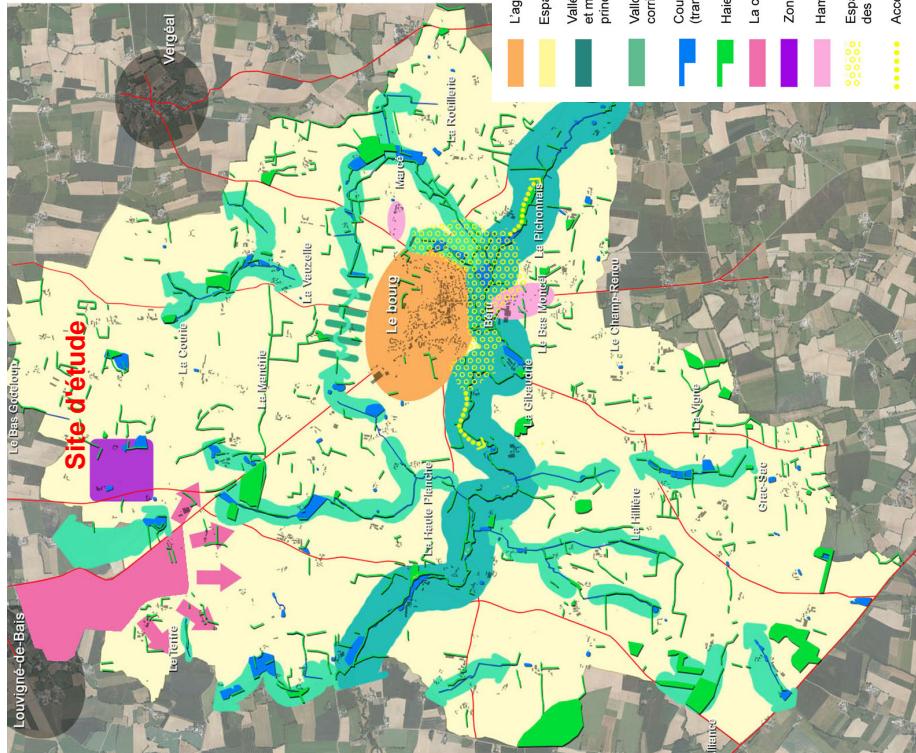


**Modalités actuelles de desserte du site**

## 2. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu.

Les terrains sur lesquels les 2 entreprises souhaitent s'installer sont actuellement classés en zone 2AU au PLU en vigueur. Ils constituent donc une réserve qui peut être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification du PLU.

Elle est aussi identifiée sur la carte du PADD comme « zone d'activités orientée vers le BTP ». La partie littérale du PADD précise que « Les élus souhaitent aussi maintenir dans le nouveau document d'urbanisme l'espace déjà inscrit au POS ayant vocation à développer des activités de BTP en lien avec la carrière. Néanmoins, sa surface doit être réduite pour être plus en phase avec les besoins de développement actuels ».



Extrait du PADD

Le rapport de présentation du PLU précise les motivations qui ont justifié le classement de cette zone lors de la révision du POS en PLU approuvé en 2012.

### 3°) Le développement économique

La Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Féés, compétente en matière de développement économique du territoire, effectue un travail de commercialisation de la ZA du Chardonneuf dont il reste des terrains disponibles. Dans ce cadre, la configuration urbaine de Bais tend à conserver sans étendre cet espace spécifiquement dédiées aux activités industrielles et artisanales.

L'enjeu de développement économique de Bais et plus largement du Pays de Vitré passe particulièrement par le développement de la carrière Pigeon inscrite au Schéma de Cohérence Territorial. Aujourd'hui le site n'offre plus de potentiel d'exploitation, même sur le court terme. Le plan d'exploitation ne dépasse pas 2 ans sur l'emprise actuelle. Aujourd'hui l'entreprise a depuis plusieurs années entamé son processus de développement qui concerne essentiellement le territoire de Bais et qui implique :

- Un dossier de demande d'exploitation auprès de l'Etat sur un site de 45 hectares comprenant une étude d'impact. La surface demandée correspond aux besoins de matériaux microgranite et cornéennes situées à l'Est et à l'Ouest du gisement actuel. Ce dossier a également pour vocation d'attendre l'élaboration et la réalisation d'un projet de déplacement de la ligne THT située au sud du site.
- Dès que l'autorisation d'extension est validée, l'exploitant compte mettre à l'étude du déplacement de la ligne THT, déplacement justifié par les contraintes techniques qu'elle occasionne et la capacité de gisement se situant au Sud. Des contacts avec RTE ont déjà été pris. C'est un dossier lourd et coûteux qui nécessitera du temps (environ 5 ans). C'est pourquoi la carrière a demandé auprès de la collectivité un zonage plus large afin de justifier la faisabilité du projet avec une compatibilité de la destination du terrain au Sud de cette ligne. Ce qui entraîne un nouveau dossier d'extension sur une surface d'environ 60 hectares pour une durée de 30 ans déposé dans environ 5 ans.

▪ Les acquisitions foncières ou les compromis de vente. Pigeon carrières est en grande partie propriétaire des terrains inclus dans la zone de projet décrite ci-dessus. L'exploitant anticipe depuis plusieurs années cette extension tout en prenant en considération les demandes des agriculteurs locaux. Aussi, des conventions d'occupations précaires sont déjà rédigées avec les différents locataires des terrains. La densité d'habitat est faible, les relations entre Pigeon Carrières et les différents propriétaires laissent présager une vente de ces biens dans un court terme.

▪ Les acquisitions foncières ou les compromis de vente. Pigeon carrières est en grande partie propriétaire des terrains inclus dans la zone de projet décrite ci-dessus. L'exploitant anticipe depuis plusieurs années cette extension tout en prenant en considération les demandes des agriculteurs locaux. Aussi, des conventions d'occupations précaires sont déjà rédigées avec les différents locataires des terrains. La densité d'habitat est faible, les relations entre Pigeon Carrières et les différents propriétaires laissent présager une vente de ces biens dans un court terme.

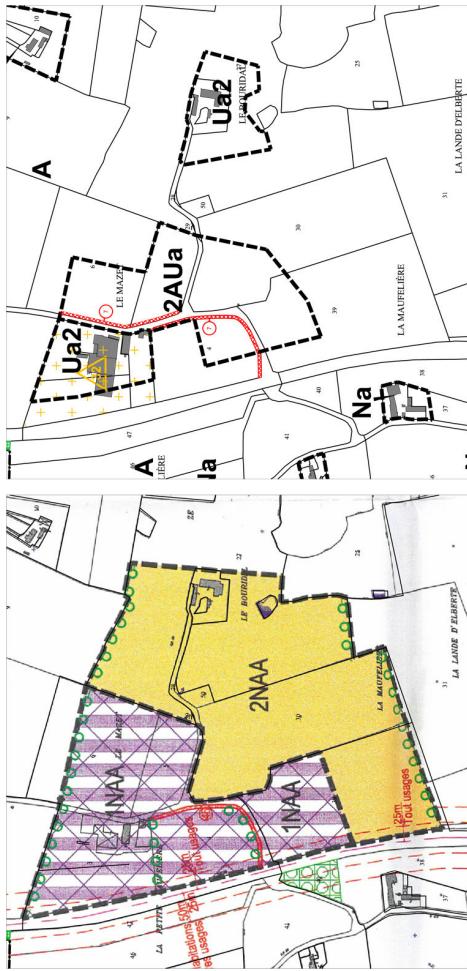
*L'exploitant a transmis à la commune une demande d'inscription de cette extension dans le Plan Local d'Urbanisme par anticipation de ce projet, justifiée par les capacités et les besoins de production de la carrière et afin de disposer de perspectives seraines pour le lancement des études et procédures nécessaires. Les élus souhaitent donc encadrer ce processus en prévoyant des dispositions réglementaires qui permettront le développement de cette activité locale porteuse de grands enjeux économiques pour la région proche.*

A proximité de la carrière la commune souhaite transcrire de nouveau la zone d'activité d'intérêt supracommunautaire liée au développement d'activité connexe à l'exploitation de matériaux du sous-sol (BTP, construction, transformation des matériaux,...)

Néanmoins la mesure des besoins tend à diminuer les surfaces proposées dans le POS dans l'attente d'orientations plus concrètes de la part des collectivités compétentes.

Extrait du rapport de présentation (pages 166 et 167)

Le site de la ZA du Mazet a donc été reconduit dans le PLU avec une forte réduction de sa surface, comme illustré ci-dessous.



La vocation de la zone dédiée à l'accueil d'entreprises est précisée dans le règlement de la zone Ua2. Ce dernier se distingue de celui des zones Ua1 en interdisant l'implantation d'activités commerciales. La zone Ua2 autorise donc l'installation d'entreprises à usage d'industrie et d'entrepôts, de bureaux, de services et d'artisanat.

La zone 2AUa est destinée à accueillir à long terme certaines activités économiques (artisanat, industrie, services...) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Après ouverture à l'urbanisation, cette zone a donc vocation à autoriser les activités permises en zone Ua2.

**En conclusion**, la zone d'activités du Mézet est identifiée au PADD comme « une zone d'activités orientée vers le BTP ». Elle est justifiée dans ce PADD par la volonté de maintenir « une zone d'activités existante au POS précédent ayant vocation à développer des activités de BTP en lien avec la carrière ». La vocation de cette zone en lien avec l'activité de la carrière était donc inscrite dans le POS, dans une logique de zone à vocation supracommunale en lien avec l'exploitation des matériaux du sous-sol. Le rapport de présentation du PLU précise bien que les élus de Bais ont conservé cette zone en la réduisant, dans l'attente d'une programmation spécifique portée par les collectivités compétentes.

**A ce jour, la zone d'activités est restée à vocation communale**, elle peut donc accueillir des activités économiques à vocation artisanale et industrielle, comme le prévoit le règlement de la zone. Afin de rester conforme avec le PADD, cette zone d'activités doit notamment permettre l'implantation d'entreprises du BTP, en lien avec la carrière ou non.

	PLU	
Zones Ua2	3,6 ha	
Zones 1NAA / 1AU	10,5 ha	
Zones 2NAA / 2AUa	14,5 ha	5,6 ha
Total	25,0 ha	9,2 ha

Concernant les références à un intérêt supra-communautaire et à l'attente d'orientations plus concrètes de la part des collectivités compétentes, plusieurs précisions doivent être apportées.

Le caractère supra-communautaire de cette zone n'a pas été traduit dans la politique menée par Vitré-Communauté concernant la gestion des zones d'activités, depuis l'approbation du PLU en 2012.

Au titre de sa compétence Développement économique, l'intercommunalité identifie en effet **15 pôles d'activités communautaires**, dont celui du Chardonnet sur Bais mais pas celui du Mazet. Cette zone d'activités relève donc d'une gestion communale, en concertation avec la politique économique supracommunale. Le caractère de zone d'intérêt supracommunautaire lié à des activités connexes à l'exploitation des matériaux du sous-sol n'est donc plus avéré.

Liste des parcs et zones d'activités communautaires
PA de la Chapellerie - Châtillon-en-Vendelais
PA de la Noë - Domalain
PA des Portes de Bretagne - Châteaubourg
PA de la Grande Haie - Vitré
PA de Torcé
PA de la Huperten - Erbrée
PA d'Érables
PA de Bréal
PA de la Bourgoire - La Guerche de Bretagne
PA de la Garenne - La Guerche de Bretagne
PA de la Petitre - La Guerche de Bretagne
PA de Beauvais - Availles-sur-Seiche/Moutiers
PA du Chardonnet - Bais
PA du Bois Comillé (Entreprise Comillé de la SVA Jean Roze)

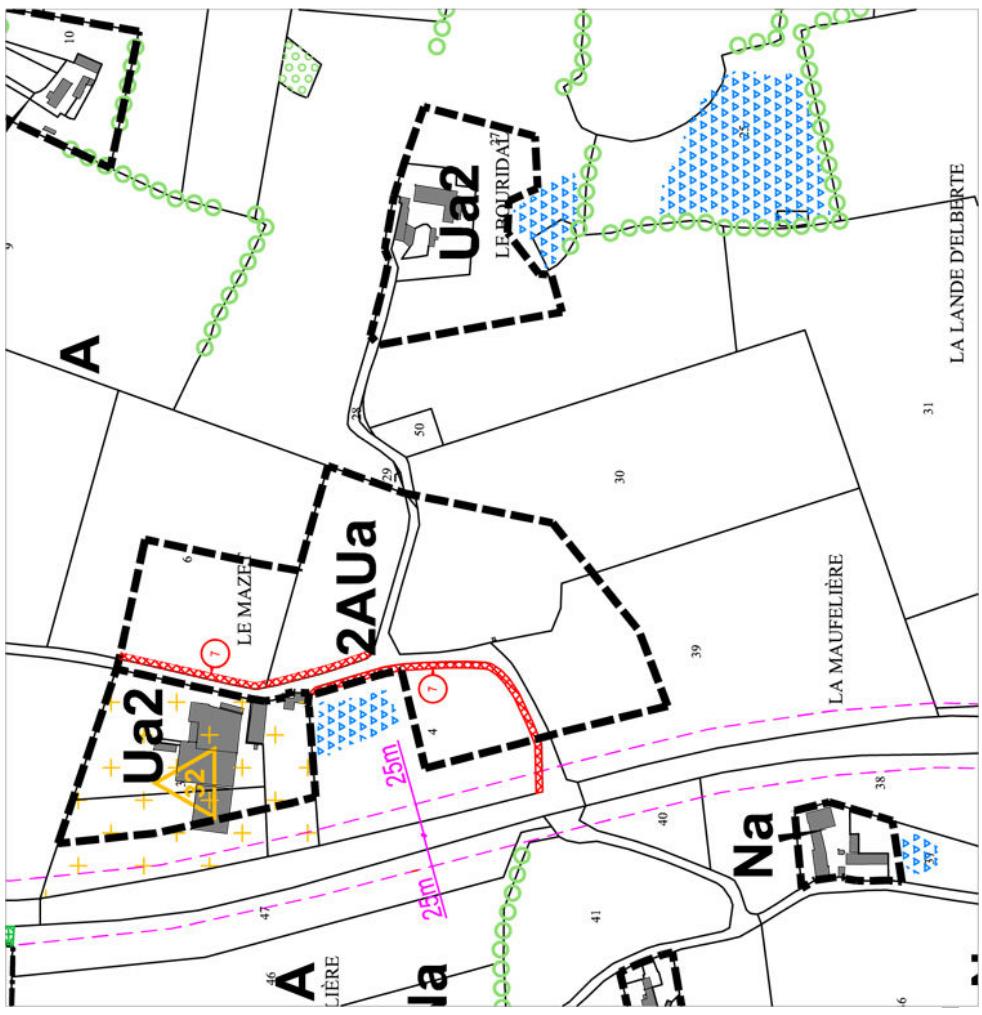
### **3. Justification des modifications qui seront apportées au PLU**

### 3.1 Le règlement graphique (plans de zonage)

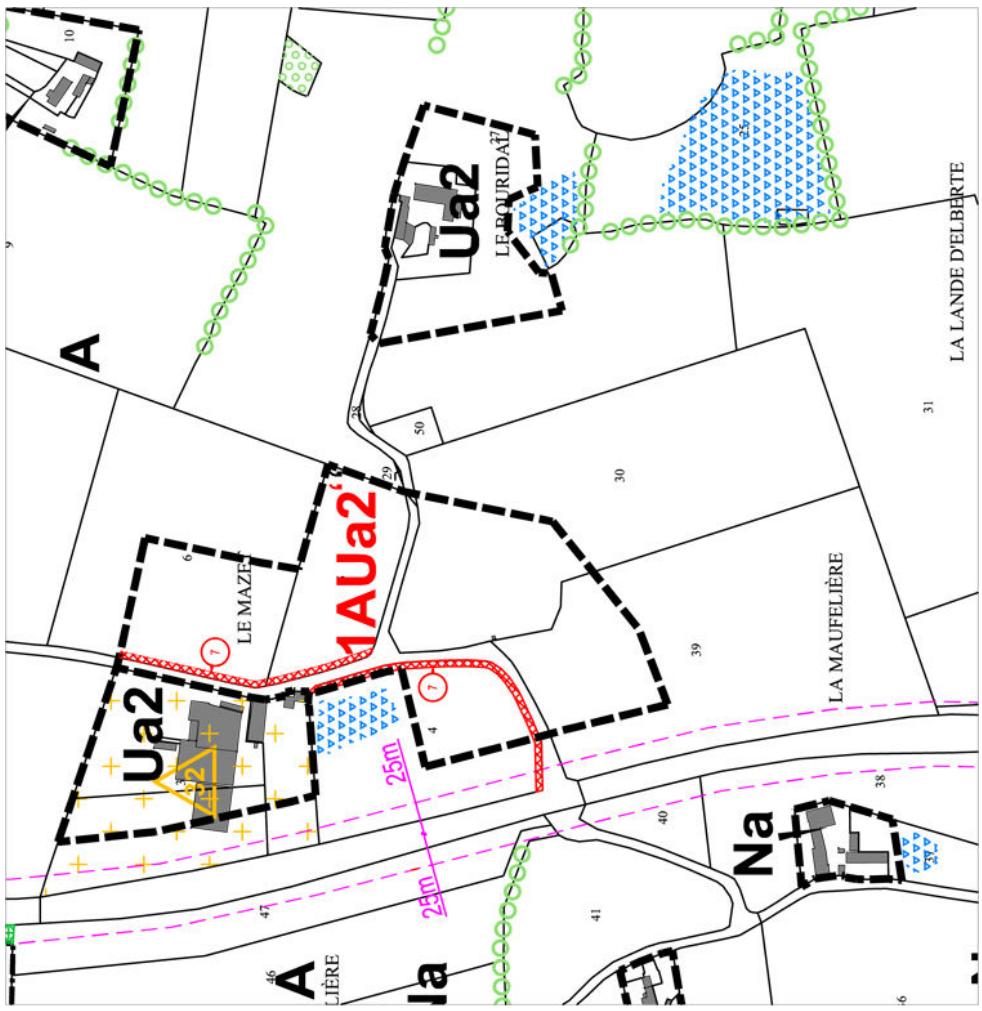
**La zone 2AUa est remplacée par une zone 1AUa2' sans évolution de ses limites.**

Les éléments graphiques de protection de la trame verte mais aussi de protection des zones humides restent inchangés.

PLU en vigueur



## PLU après modification



## 3.2 Le règlement littéral

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, il convient donc de modifier le règlement actuel pour l'adapter au projet et notamment la création de règles spécifiques pour la zone 1AUa2 qui sont construites :

- à partir des principes généraux de la zone 1AU concernant notamment la nécessité de respecter un projet d'ensemble
- à partir des règles de la zone Ua2 du PLU encadrant la nature des activités autorisées dans les zones d'activités autres que celles à destination de commerces.

### Justification des nouvelles règles créées pour la zone 1AUa2'

Les constructions prévues sur l'extension de la zone d'activités du Mazet comprennent des bâtiments de logistique de grandes portées qui nécessitent des règles spécifiques.

Si la zone 1AUa2 reprend en grande partie les règles de la zone UA2, nous présentons et justifions ici les différentes modifications apportées.

#### Article 1 et 2 sur les occupations du sol interdites ou autorisées sous condition

La zone UA2 autorise les activités artisanales et industrielles et interdit les activités commerciales.

→ la zone 1 AUa2' reprend l'interdiction des activités commerciales mais complète l'autorisation des activités artisanales et industrielles par l'activité d'entrepot qui caractérise les 2 entreprises qui souhaitent s'implanter.

#### Article 9 sur l'emprise au sol

La zone UA2 impose une emprise maximale de 50% de la superficie du terrain.

→ du fait des surfaces nécessaires pour les garages et ateliers des poids lourds et celles nécessaires pour les locaux administratifs, il est nécessaire de revoir à la hausse l'emprise au sol maximale autorisée. Celle-ci passe ainsi à 60% de la superficie du terrain.

#### Article 10 sur la hauteur des constructions

La zone UA2 impose une hauteur maximale des constructions de 12m.

→ l'activité de transport nécessite également des volumes de stockage important. Afin d'optimiser l'espace et réduire l'emprise des bâtiments dédiés, le stockage vertical doit être privilégié. C'est pourquoi la règle de hauteur est modifiée de sorte que les 12m maximum s'appliquent

à l'égout de la construction et non pas au point le plus haut de celle-ci.

#### Article 11 sur l'aspect extérieur

La zone UA2 impose une implantation privilégiée des bâtiments parallèlement aux courbes de niveau.

→ comme indiqué précédemment, l'activité de logistique et d'entrepot nécessite des bâtiments de grandes portées. Au regard de la configuration du terrain il peut être difficile de s'implanter parallèlement à la pente. Cette règle est donc supprimée.

Toutefois, afin d'éviter de modifier de manière importante la topographie du site et donc le paysage, il est précisé que les constructions devront chercher à limiter les mouvements de terrain (déblais et remblais).

La zone UA2 impose pour les toitures rampantes une inclinaison comprise entre 20° et 40°. Elle indique également que les toiture curvilignes sont autorisées.

→ Imposer une inclinaison pour la toiture peut être contraignante pour les bâtiments de grandes portées et avoir des conséquences sur le paysage avec des toitures qui seraient susceptibles d'atteindre des hauteurs importantes et qui seraient rendues ainsi plus visibles dans le paysage. Cette règles est conservée uniquement pour les toitures à deux pentes, plutôt adaptée aux petits bâtiments. Le règlement supprime toute inclinaison obligatoire pour les autres toitures, notamment monopente.

Enfin, l'autorisation de créer des toitures terrasse est clairement indiquée, ce qui n'est pas le cas dans le règlement actuel de la zone UA2, ce qui peut questionner lors de l'instruction d'un permis de construire.

#### Article 12 sur le stationnement

La zone UA2 réglemente le stationnement pour l'artisanat, l'industrie et les activités commerciales, ce qui n'est pas adapté aux destination dorénavant autorisées.

→ la règle concernant les activités commerciales est supprimée, la destination n'étant pas autorisée dans la zone.

L'activité de logistique nécessite de grandes surfaces rapporté au nombre d'employés des entreprises. Corriger un nombre de places de stationnement à une surface de plancher créerait un grand nombre de places qui ne seraient pas utilisées et qui auraient pour conséquence d'imperméabiliser davantage le sol. C'est pourquoi une règle plus souple est définies pour les « autres activités autorisées dans la zone », correspondant aux industries, artisanat et industries.

## Rédaction du règlement de la nouvelle zone 1AUa2'

Les modifications apportées par rapport au règlement de la zone UA sont indiquées en rouge.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa2' 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

#### **LA ZONE 1 AUa2'**

La zone 1 AUa2' est une zone à urbaniser où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Le développement de l'urbanisation y est prévu de manière cohérente à l'échelle de la zone avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

**La zone 1AUa2' a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et d'entrepôt existantes sur l'extension programmée de la zone d'activités du Mazet, lors de son urbanisation.**

1.1 : **Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AUa2' 2;**
- **Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUa2' 2;**
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitats légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- **Les constructions à usage commercial.**

### **ARTICLE 1AUa2' 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1 - Toute **opération d'aménagement** (permis d'aménager ou permis de construire) compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et le cas échéant, en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2.2 - **Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement** (permis d'aménager ou permis de construire), dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- **Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts;**
- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa2' 3 - Accès et voirie

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le périmètre doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...).

### ARTICLE 1AUa2' 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puis d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économies et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.**

## **ARTICLE 1AUa2' 5 : CARACTÉRIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE 1AUa2' 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

- 6.1** - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de recullement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.
- 6.2** - Les constructions seront implantées en retrait de **10 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise **des routes départementales** et **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise **des autres voies** ;

Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'empriises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

**6.3** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Des implantations différentes de celles définies aux points précédents peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### **6.4 - Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- 6.4.1 Lignes de transport d'énergie électrique :**  
Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Électricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Électricité.

### **6.4.2. Canalisations de transport de gaz :**

- Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.  
L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

- 6.4.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**  
Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **6.4.4. Câble des télécommunications**

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

## **ARTICLE 1AUa2' 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 7.1** - La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

- 7.2** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

### **7.3. Dispositions alternatives :**

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles seront réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'**extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

#### ARTICLE 1AUa2' 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

**8.1 -** Dans le cas de façades en vis-à-vis, la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis-à-vis, ne devra pas être inférieur à **6 m**.

Dans les autres cas (pignon aveugle, bâtiments annexes...), à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**8.2 -** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Des implantations différentes de celles définies au point 8.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'**extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

#### ARTICLE 1AUa2' 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 m à l'égout**.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### ARTICLE 1AUa2' 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités :** L'utilisation d'énergies renouvelables, économies et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra chercher à minimiser au maximum les déplacements (déblais et remblais) de terre et autres matériaux de terrassement.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2 - Aspect des bâtiments :** Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**Principes à mettre en œuvre :**

- **Volumes :** La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

#### ARTICLE 1AUa2' 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 % de la superficie du terrain**.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

**Les toitures à deux pents seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°.**

**Les toitures mono-pente sont autorisées sans contrainte de pente.  
Les toitures terrasses et curvilignes sont également autorisées.**

- Couleurs/matériaux** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres ou neutres pour les revêtements de façades et les toitures.
- les couleurs vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

- 11.3 - **Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Elles seront de préférence accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

**11.4 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.5 - Antennes et pylônes**  
Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

#### **ARTICLE 1AUA2' 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m x 5,00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries priviliergeront une infiltration des eaux de pluies.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :  
**12.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**  
Une place de stationnement par tranche **complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**12.2 - Pour les logements individuels intégrés au bâtiment d'activité:**  
**Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).**

#### **12.3 – Autres activités autorisées dans la zone :**

**Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins et des spécificités des futures activités.**

## 12.4 – Stationnement des deux roues

1 emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

### 12.5 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### 12.6 - Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## ARTICLE 1AUa2' 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. - Espaces boisés classés :**  
Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 – Haies, boisements, arbres isolés à préserver :** Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles:

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront entourées d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

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.

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront au moins **20 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **au moins 10 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUa2' 14**

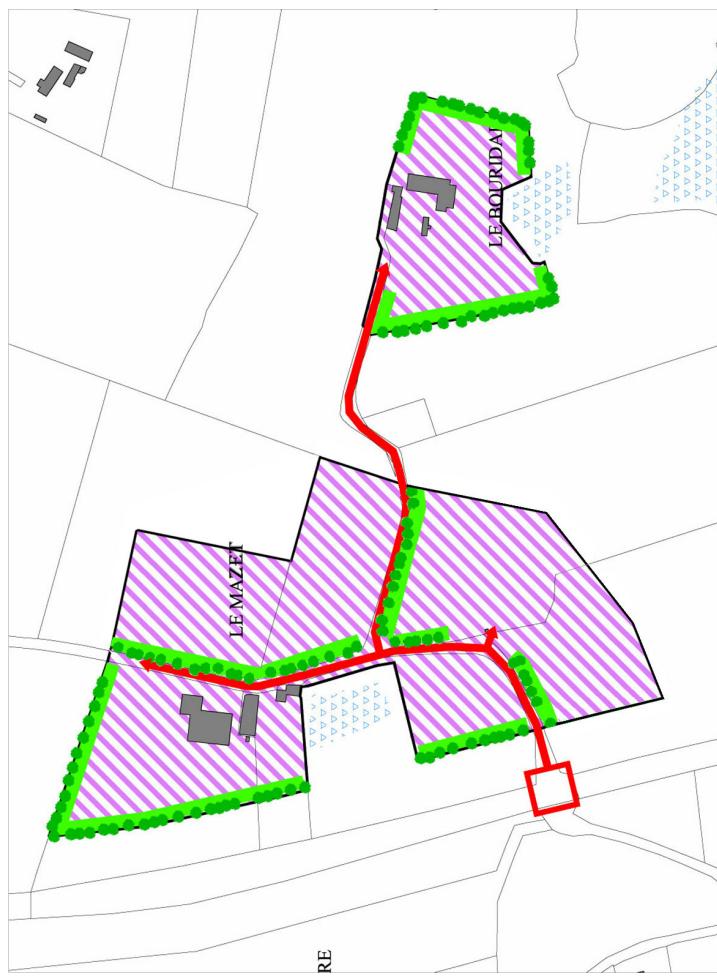
*Article non réglementé.*

### **3.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP existantes sont conservées.

Le site est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui se voit modifiée ainsi :

	Zone future destinée à l'évolution et au développement d'activités économiques incompatibles avec le voisinage de l'habitat	Zonage au PLU	Ua2 -1AUa2'
<b>Situation</b>			
<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tissu urbain destiné à recevoir des activités économiques.</li> <li>- La desserte de la zone se fera par les voies existantes qui devront être renforcées. Le carrefour sur route départementale est à sécuriser pour les usages attendus de la zone.</li> <li>- Les limites avec la campagne sont à intégrer au paysage par la création d'espaces verts de qualité dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager.</li> </ul>



#### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres den-ses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres den-ses, semi-collectifs, petits collectifs,...) insistant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'entre et collectif (dont logements maison de retraite)

Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services

Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

Principe d'espace public

Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

#### LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principes indicatifs)

Direction dominante des artères

#### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

Hab./posement à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

#### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer/ se cursivation de face(s)

Voie de contournement à venir

Desserte intérieure possible

Principe de venelle à conforter ou à créer

- Liaisons douces à conserver ou à créer

Principe de circulations piétons-cycles



## **1. Consommation de l'espace**

### **1.1 Zone agricole**

Les incidences sont liées à la consommation foncière potentielle de 5,6 ha sur des espaces actuellement cultivés. Cependant celles-ci sont très limitées puisque ces parcelles appartenent à un exploitant agricole qui part en retraite. Elles sont maintenant propriétés des deux entreprises qui souhaitent s'installer sur la zone.

**Le projet ne remet donc pas en cause la viabilité de la filière agricole sur la commune.**

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
<b>Nulle (pas de consommation de foncier exploité)</b>	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire

### **1.2 Cumul d'effet avec la zone d'activités Le Beru (entreprise OD PLAST)**

La réduction de la zone agricole pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Mazet représente 5,6 hectares. Cette surface, combinée à celle liée à l'extension de 3,2 ha de l'entreprise *OD PLAST* sur la zone d'activités de Beru, représentent à elles deux, moins de 0,3% des terres agricoles totales définies dans le PLU en vigueur.

Sur l'autre site, le foncier appartient déjà également à la société *OD PLAST* et sera délaissé au stockage des marchandises.

Dans les deux cas, les projets n'ont donc pas d'impact sur des exploitations agricoles en activité.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
<b>Nulle (pas de consommation de foncier exploité)</b>	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire

**Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement**

## 2. Incidences sur la zone humide

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides de la commune identifie une zone humide en limite Sud de la zone d'activités actuelle et à l'Ouest de la zone à ouvrir à l'urbanisation. C'est un plan d'eau à l'état dégradé alimenté par une source et qui n'a pas d'intérêt écologique.

**Le projet n'impacte ni l'intégrité physique ni le fonctionnement de cette zone humide située de l'autre côté d'une voie de circulation existante.**

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
<b>Nulle (pas de modification de l'intégrité physique et du fonctionnement de la zone humide)</b>	Maintien d'une distance de 15m entre la zone 1AUa2 et la zone humide	Non nécessaire	Non nécessaire

Le projet d'aménagement prévoit la conservation des quelques arbres existants et surtout la création d'écrans végétaux en périphérie du site qui permettront de reconnecter quelques éléments de la trame bocagère particulière lâche dans le secteur.

Ni le SCoT, ni le SRCE de Bretagne n'identifient de trame verte ou bleue dans l'emprise ou aux abords immédiats de la zone à ouvrir à l'urbanisation. La consultation de ce document (voir page suivante) permet les constatations suivantes :

- Absence de corridors écologiques dans l'emprise et aux abords immédiats du projet.
- Absence de réservoirs de biodiversité dans l'emprise et aux abords immédiats du projet.

*Extrait du SCoT du Pays de Vitré*

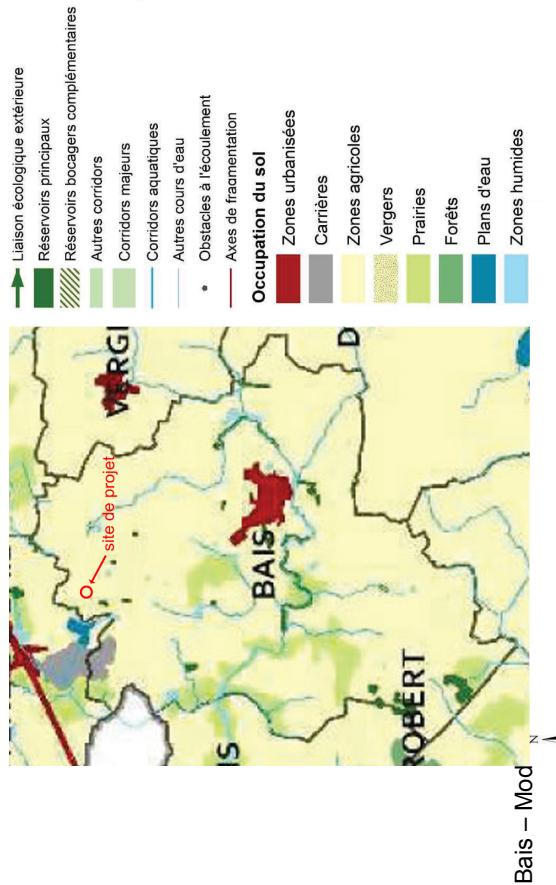
**En conclusion, la zone à ouvrir à l'urbanisation et ses abords permet de préserver et développer la trame bocagère.**

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
<b>Très limité (Impact sur la trame verte et bleue identifiée au SCoT et au SRCE)</b>		Préservation de la trame bocagère existante	Non nécessaire

## 4. Paysage

Bien que le site se trouve sur un plateau agricole actuellement très ouvert, le projet d'urbanisation envisagé aura un impact limité sur le paysage actuel du site pour les raisons suivantes :

- Le site est peu visible depuis des perceptions paysagères lointaines du fait du contexte topographique périphérique (ligne de crêtes qui masquent les vues).
- Le règlement de la zone UA2 prend des dispositions spécifiques pour garantir un traitement architectural qualitatif des nouvelles constructions, notamment en terme de colorie et de morphologie pour limiter l'impact dans le grand paysage.



Le site n'est pas doté d'éléments naturels présentant un intérêt écologique, et il ne se trouve pas au sein d'un corridor écologique à l'échelle du territoire.

- Depuis les vues proches depuis la RD 95 en arrivant du sud, la perception de la silhouette bâtie des futures entreprises sera limitée par la création d'écrans végétaux sur la périphérie de la zone.

## 6. Eaux pluviales et eaux usées

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limité (modification du paysage et des covisibilités)	-	Traitement paysager des limites du projet	-

### 5. Bruit

Impact sur le site : L'activité de logistique programmée est source de nuisance sonore, ce qui justifie son positionnement dans cet espace peu urbanisé et déjà soumis à des activités nuisibles sur ce point (activité de logistique mais aussi proximité de la carrière). Toutefois, le développement à venir de l'activité devrait augmenter le nombre de trajet et le trafic poids-lourds.

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.

Impact plus global : cet impact est positif puisque le déplacement des entreprises Transjila et TFH au nord du bourg supprime une part importante du trafic de poids-lourds qui traversait actuellement le centre-bourg. Ce nouveau positionnement permet aux entreprises de rejoindre le réseau routier national sans traverser de zones agglomérées.

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 modèles à la rétention, voir l'infiltration, des eaux de pluie sur site.

L'activité n'a pas de besoins particuliers concernant le traitement de ses eaux usées : faible quantité d'eau consommée liée à la nature de l'activité de transport, 30 personnes maximum sur site avec une présence successive.

Le site n'est pas raccordé au réseau collectif de traitement des eaux usées. Le projet prévoit le traitement et le recyclage des eaux de lavage.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limité (ruisselement et pollution liés à l'imperméabilisation des sols)	traitement et recyclage des eaux d'assainissement (lavage des camions)	Gestion des eaux pluviales dans les espaces payagers	-

## 7. Déchets

Les entreprises ne produisent pas de déchets spécifiques lors de son activité (site de stockage)

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limité (bruit lié aux activités)	Activités localisées loin des zones habitées	Diminution du trafic poids-lourds en centre-bourg	-

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Nulle (pas de pollution liée à des déchets spécifiques)	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire

## 8. Qualité de l'air

L'activité de transport routier produit des émissions de polluants altérant la qualité de l'air. Le déplacement de cette activité déjà existante sur la commune n'a toutefois pas d'incidence sur le volume de polluant produits. Seul l'accroissement attendu d'activité est susceptible d'avoir des incidences dans ce domaine, sur des proportions qui restent limitées. Ces émissions sont compensées en partie par la réglementation nationale sur la taxe carbone.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Pollution liée à l'activité et au trafic poids-lourds	Activités localisées loin des zones habitées	Diminution du trafic poids-lourds en centre-bourg	-

## 9. Déplacement / circulation

### 9.1 Sur le site

Le projet de déplacement et l'accroissement de l'activité qui sera liée amènera à augmenter le trafic de véhicules par rapport à la situation actuelle :

- déplacement de nouveaux salariés embauchés,
- accroissement des activités logistiques (arrivée de la matière première et expédition des produits).

Cependant, cette augmentation sera très limitée à l'échelle de l'activité. De plus, le site et son contexte sont largement en capacité d'accueillir les nouveaux besoins de déplacement et de stationnement : la zone se situe à proximité immédiate de la RD 95 et est accessible via un carrefour suffisamment dimensionné.

Aussi, les poids-lourds qui doivent aujourd'hui traverser le bourg de Bais ne le feront plus, occasionnant moins de nuisances pour les habitants de Bais. Le trafic augmentera toutefois sur les axes menant à la zone d'activités, particulièrement au Nord.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limité (augmentation du trafic routier)	-	- Diminution du trafic poids-lourds en centre-bourg	-

## 9.2 Cumul d'effet avec l'extension de l'entreprise OD PLAST

La délocalisation des deux entreprises de transport au nord du bourg permettra de diminuer, en centre-bourg, le trafic poids-lourds liés.

Toutefois, cette diminution devrait être en partie annulée par l'accroissement de l'activité de l'entreprise OD PLAST située au sud du bourg. Cette dernière va toutefois limiter cette traversée de la zone urbaine agglomérée à la journée, évitant les nuisances nocturnes.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limité (augmentation du trafic routier)	-	-	Limitation des horaires de passage des camions de OD PLAST	-

## 10. Incidences socio-économiques

Le déplacement va permettre de conforter à long terme ces activités de logistique et leurs possibilités de développement.

Par conséquent, cela aidera à maintenir voir accroître le nombre d'emplois sur le territoire communal.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Impact positif en terme d'emploi	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire

Résumé non technique et  
description de la manière dont  
l'évaluation a été effectuée

## **1. Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale**

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la zone d'activité du Mazet, reconnue d'intérêt général.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé :

- d'études et de documents divers (PLU, SCoT, SRCE, etc.),
- des données techniques et environnementales fournies par les diverses institutions (commune, geoportail,).

D'un point de vue méthodologique, l'appréciation des impacts a été menée de façon différentielle entre :

- un état actuel de l'environnement, étudié par domaine ou thème environnemental choisi selon les enjeux ressortant habituellement d'une destination tel qu'envisagée sur le site d'étude,
- un état futur établi sur les bases d'une connaissance prévisionnelle que l'on peut avoir du projet d'extension du site d'activités et de son évolution dans le temps.

Des mesures ont été proposées pour éviter ou réduire l'impact de la déclaration de projet sur l'environnement. Dans le cas présent, un certain nombre de mesures s'imposeront d'elles-mêmes dans le cadre de la conception technique du projet et de la constitution des divers dossiers d'autorisation administratives.

## **2. Résumé non technique**

Le présent dossier vise à reconnaître d'intérêt général l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour accueillir deux entreprises existantes du territoire (Transjila et Transports Frigorifiques Hervouin TFH) afin de réunir les conditions pour le développement de ces activités de transport et de logistique.

La justification de ce projet s'appuie sur la démonstration de son intérêt général particulièrement au regard de critères économiques et environnementaux. Le document présenté à cet égard :

- les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement,
- les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables
- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se trouve au nord de la commune, en limite de la zone d'activités existante de Mazet. Le site de projet est bordé au nord-ouest par la zone d'activités actuelle, à l'ouest par des parcelles agricoles ainsi qu'une zone humide identifiée comme sans intérêt écologique dans le recensement communal et par l'espace rural dans les autres directions. Ce sont des terrains aujourd'hui cultivé mais dont l'exploitant agricole part à la retraite. Ils sont dorénavant la propriété des deux entreprises.

Les abords ne présentent pas d'enjeu écologique et paysager. Le projet a deux intérêts principaux : le développement de l'activité des deux entreprises avec un impact sur le marché de l'emploi local et la fin de la traversée du bourg de Bais par les camions qui pourront rejoindre la nationale 157 (entre Rennes et Laval) sans passer par des zones urbaines.

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient d'adapter les règles du PLU afin de créer une zone 1AUa2 dans le prolongement de la zone Ua2. Cette nouvelle zone à urbaniser à court terme reprend en grande partie les règles de la zone Ua2 et nécessitera , pour être urbanisée, un aménagement cohérent sur toute sa surface. Elle peut recevoir des constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'artisanat mais interdit les activités commerciales dévolues à la zone Ua1. Elle permettra notamment l'implantation d'entreprises du BTP en lien ou non avec la carrière proche, comme défini dans le PADD du PLU en vigueur.

Une étude des incidences notables probables de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement a été menée. Celle-ci porte sur différents champs d'une Évaluation environnementale des plans et programmes regroupés en 10 thèmes :

- 1. consommation de l'espace
- 2. incidences sur la zone humide proche
- 3. biodiversité
- 4. paysage
- 5. bruit
- 6. eaux pluviales et eaux usées
- 6. déchets
- 8. qualité de l'air
- 9. déplacement / circulation
- 10. incidences socio-économiques

Les incidences sont globalement maîtrisées et réduites par les choix d'aménagement et d'urbanisme traduits dans le projet.