

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



Mémoire en réponse

Equipe 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

Préambule

« L'intégralité des avis expressément émis par les « Personnes Publiques Associées » figurent dans le dossier soumis à enquête publique. Le présent document a pour objet de répondre aux observations des personnes publiques, émises dans le cadre de ces avis pendant la phase de consultation qui s'est déroulée en amont de l'enquête publique. Ces observations seront, dans la mesure des possibilités réglementaires offertes par les textes et dans la mesure de leur pertinence, prises en compte par la commune de Bais à l'issue de l'enquête publique, lors de l'approbation du PLU. En l'état, il s'agit seulement à ce stade de la procédure pour les auteurs de la modification du PLU d'éclairer le public et le commissaire enquêteur par rapport à certaines remarques et parfois de préciser la position de la commune sur ces remarques »

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Bais pour avis de la MRAE, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 30 mars 2020.

1. Prise en compte de l'avis de la MRAE :

Pour mémoire, la MRAE avait été consultée sur la procédure de cas par cas, pour décider de la réalisation ou non de l'évaluation environnementale.

Dans sa décision publiée le 16 décembre 2019, l'autorité environnementale demandait la réalisation de l'évaluation, au regard des incidences environnementales possibles :

- 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

Pour chaque remarque de la MRAE, une réponse est apportée.

1.1 Organisation générale et présentation des documents

Synthèse de la remarque :

Le dossier contient tous les éléments attendus dans un dossier d'évaluation environnementale, à l'exception d'une partie dédiée aux mesures de suivi, puisqu'aucune mesure n'est prévue dans le dossier. Des mesures de suivi pourraient être envisagées sur la zone actuellement occupée par les entreprises, en fonction de son devenir.

Réponse :

Comme expliqué par la suite, le site actuel va conserver une partie de son activité de stockage, il ne fait donc pas l'objet d'une reconversion vers un autre usage. Des mesures de suivi ne peuvent donc pas être établies sur ce site.

1.2 Qualité de l'analyse

Synthèse de la remarque :

Le principal défaut de l'évaluation est l'absence d'informations sur le devenir de la zone actuellement occupée par les entreprises souhaitant se déplacer ; il s'agit d'une composante du projet susceptible d'avoir des impacts (positifs et négatifs) sur l'environnement qui ne peut être passée sous silence.

L'Ae recommande de compléter le dossier concernant le devenir de la zone actuellement occupée par les entreprises souhaitant se déplacer.

Réponse :

Le site actuel appartient à la ste Transjila, qui en loue une partie au Groupe LACTALIS, pour un activité de stockage d'aliments veau et de sous produits pour l'agriculture. En conséquence ce site qui est à ce jour saturé continuera d'être exploité par les locataires actuels. Ces compléments seront ajoutés dans la note de présentation de la procédure.

1.3 Consommation d'espace et artificialisation des sols

Synthèse de la remarque :

L'ajout d'informations sur la qualité agronomique des sols ainsi que sur le potentiel de production alimentaire, de piégeage de carbone et de biodiversité perdus consécutivement à la destruction des sols correspondants permettrait de mieux caractériser cette incidence et de servir de base à l'étude de mesures de compensation, éventuellement sur le terrain libéré par le déplacement des activités.

Réponse :

Comme expliqué par la suite, le site actuel va conserver une partie de son activité de stockage, il ne peut donc faire l'objet d'une compensation en matière de consommation foncière. Par contre, les réflexions menées suite à la concertation avec la chambre d'agriculture ont conduit à une réinterrogation des capacités de développement en périphérie de la ZA située au nord-ouest du bourg, et à la décision de réduire ces zones de développement de 1,9 ha. Ce point est détaillé dans la réponse faite à la Chambre d'Agriculture, il représente une compensation forte en matière de consommation foncière.

1.4 Préservation du patrimoine naturel et qualité paysagère

Synthèse de la remarque :

Si les mesures prévues pour préserver le patrimoine naturel et maintenir la qualité paysagère sont globalement satisfaisantes, la question de la gestion des eaux est insuffisamment documentée. Le dossier se limite à constater que le projet accroîtra les surfaces imperméabilisées dans le secteur et à mentionner que des mesures (imposées par le règlement de la zone) seront prises pour favoriser l'infiltration et maîtriser le ruissellement, éventuellement en s'appuyant sur les espaces végétalisés ou arborés qui accompagneront l'activité future. Pour une bonne information du public, cet aspect gagnerait à être davantage développé.

Réponse :

Des précisions seront apportées après consultation du maître d'oeuvre accompagnant les deux entreprises sur leur projet.

1.5 Limitation des nuisances sonores

Synthèse de la remarque :

Le dossier met en avant les effets positifs de la nouvelle localisation du site par rapport au bourg. Pour autant, l'autre projet sur le site d'activités d'OD Plast va probablement engendrer un trafic et des nuisances supplémentaires. Le dossier gagnerait à être complété par une analyse plus poussée de ces effets cumulés.

Réponse :

La société OD PLAST sera interrogée pour préciser l'augmentation potentielle du trafic et ainsi actualiser la partie sur la nature des impacts cumulés en terme de nuisances sonores.

2. Prise en compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture:

Synthèse de la remarque :

Quelles sont les circonstances empêchant l'extension sur le site de la Baillonerie ? Une première lecture laisse facilement penser qu'une extensions in situ serait moins consommatrice d'espaces.

Réponse :

Suite à cette interrogation, les deux entreprises s'ont été interrogées pour exposer leurs besoins futurs, justifiant ainsi l'impossibilité de répondre à ces besoins sur le site actuel.

Société TRANSJILA :

- Bureaux : 210m²
- Entrepôt : 750m²
- Atelier : 505m²

Transports HERVOUJIN :

- Bureaux : 120m²
- Entrepôt : 2900m²
- Atelier : 600m²

Chacun des sites comprendrait également en espaces extérieurs les éléments suivants :

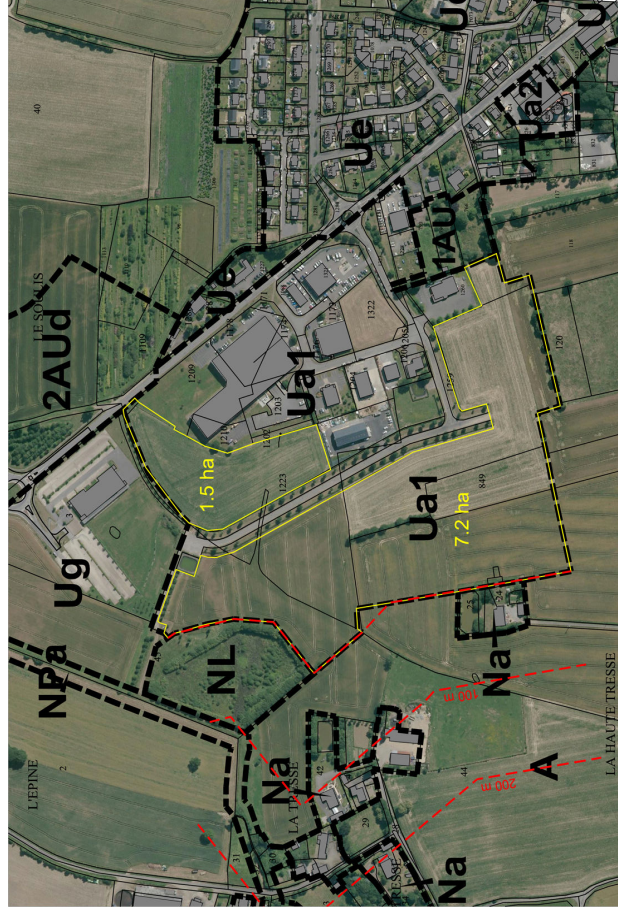
- Aire de lavage
- Station gasoil
- Aire de stationnement poids lourds
- Aire de stationnement chauffeur

Synthèse de la remarque :

Les justifications aboutissant à l'impossibilité d'accueillir ces entreprises dans la zone UA1 gagnerait à être argumentées. Il conviendrait de faire un point sur l'ensemble de zones d'activités existantes et leur capacité d'accueil de nouvelles entreprises.

Réponse :

Ces deux remarques ont amené la collectivité à s'interroger sur le potentiel de développement futur de la zone d'activités existante UA1 située au nord-ouest du 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).



Cette zone d'activités a fait l'objet d'une procédure de permis d'aménager permettant d'organiser son aménagement. Le projet prévoit la réalisation d'une voie principale prolongeant la voie actuelle et desservant l'ensemble de l'opération. Le découpage parcellaire permet la réalisation de 32 lots de surfaces variables, souvent voisines de 3000 m².

La voirie a déjà été réalisée avec un traitement paysager sur se deux rives, comme l'illustrent la photographie aérienne et les photos ci-dessous , et quelques entreprises se sont déjà implantées.

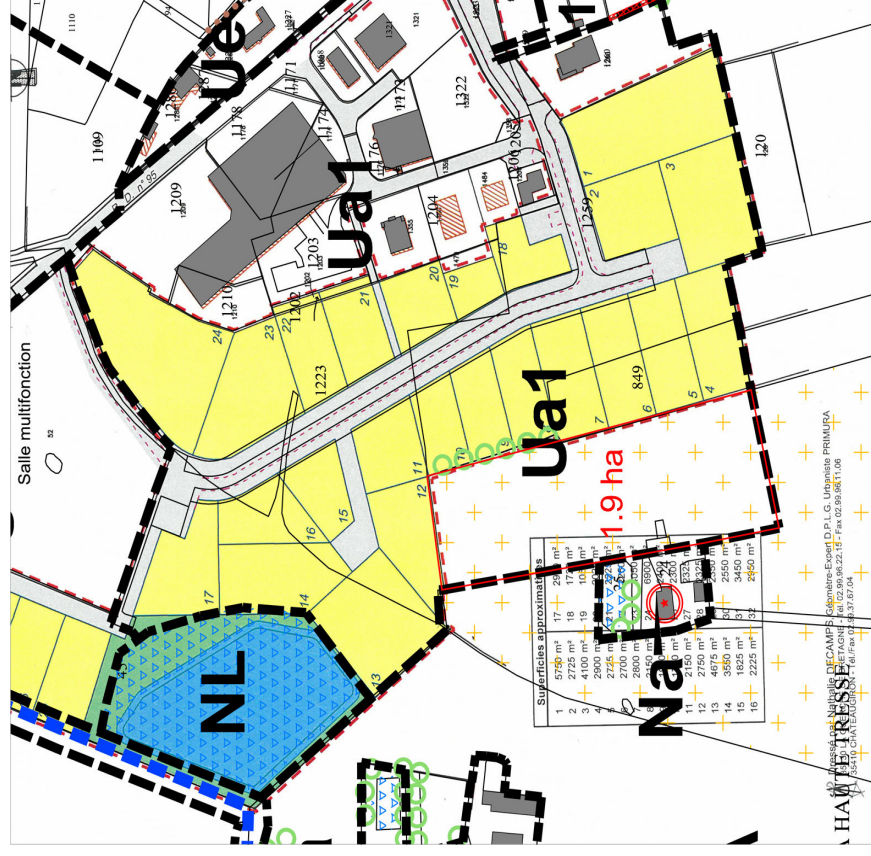


Le permis d'aménager englobe une zone de 12,6 ha ; comprenant 8,4 ha en zone Ua1, 2,5 ha en zone Ug et 1,7 ha en zone NL (bassin tampon).

Sur la zone Ua1, le projet n'intègre pas la parcelle à l'extrême ouest qui se trouve en deuxième rideau, et ne prévoit pas de piquage automobile pour la desservir. **Cette parcelle de 1,89 ha peut donc être déclassée et basculée en zone A pour plusieurs raisons :**

- elle ne répond pas à un besoin de la collectivité sur le court et moyen terme, au regard des parcelles encore disponibles dans la zone actuelle.
- elle se situe en extension de l'urbanisation sur un espace agricole exploité.
- elle se situe à proximité immédiate d'une habitation, et à environ 100 m du hameau de la Touesse.
- elle n'est pas à ce jour prise en compte dans le plan d'aménagement de la ZA actuelle.

Il est donc proposé d'ajouter cette réduction de la zone Ua1 au profit de la zone A dans la procédure de modification du PLU.



Synthèse de la remarque :

Qu'advient-il des bâtiments actuels ? Il serait particulièrement recommandé d'envisager leur utilisation pour de nouvelles activités économiques.

Réponse :

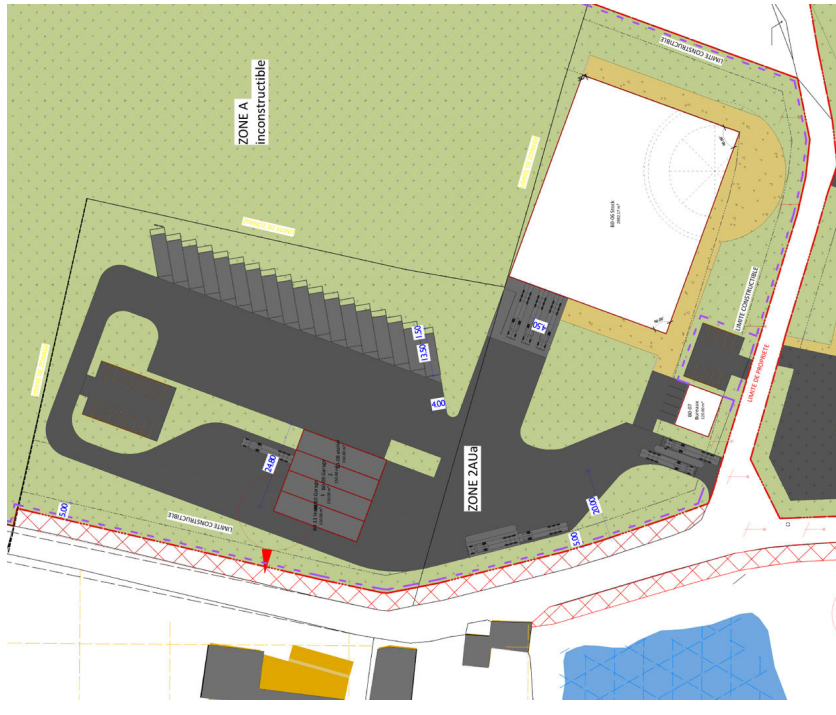
Le site actuel est actuellement occupé par le Groupe LACTALIS qui loue un hangar pour une activité de stockage d'aliments veau et de sous produits pour l'agriculture. Cet usage va perdurer sur le site, après déplacement des deux entreprises.

Synthèse de la remarque :

Le site concerné par la procédure s'étend sur 5,6 ha. Or, Le site d'activités actuel s'étend sur 1,5 ha, et le besoin exprimé s'élève à 1 ha de bâtiment. Comment le solde sera-t-il utilisé ? D'autres entreprises vont-elles s'installer ? Sinon, la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation doit être réduite, ou bien la zone UA1 au nord-ouest du bourg doit être réduite de la superficie qui serait affectée à ces nouveaux établissements.

Réponse :

Les besoins estimés pour les bâtiments ne représentent qu'une petite partie des surfaces du projet, la grande majorité des aménagements étant composés d'espaces de circulation et de stationnement des poids-lourds (cf plan ci-contre qui illustre un aménagement possible du site).



Synthèse de la remarque :

Certaines explications sont présentes dans le dossier de mise en compatibilité mais pas dans celui de modification (ex : maîtrise foncière, impact sur les activités agricoles en places). Le dossier de modification devrait les intégrer.

Réponse :

Après analyse, les deux dossiers présentent le même degré de précisions sur ce point, il ne semble donc pas utile de compléter le dossier de la modification.

Synthèse de la remarque :

L'articulation avec l'EPCI est à clarifier.

Réponse :

Ce point a été soulevé par la communauté d'agglomération et a déjà fait l'objet d'une correction du dossier.

Synthèse de la remarque :

La zone d'activités au nord du bourg ne semble finalement pas être la plus pertinente, il conviendra donc de prévoir de réduire celle-ci à terme, dans le cadre d'une autre procédure.

Réponse :

La prise en compte de cette proposition est exposée précédemment, elle est même intégrée dans la procédure de modification du PLU.