

Déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

pour le projet d'extension
d'un site d'activité d'entreprise
(*OD PLAST SAS*)



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

Sommaire

Présentation générale et cadre réglementaire	5
1. Objectifs.....	6
2. Présentation du porteur de projet : la société OD PLAST SAS...6	6
3. Présentation du territoire communal.....	7
4. Situation.....	7
5. Autorité compétente pour la déclaration de projet.....	8
6. Cadre réglementaire.....	8
6.1 Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général - partie législative du code de l'urbanisme.....	8
6.2 Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet- partie réglementaire du code de l'urbanisme.....	9
6.3 Evaluation environnementale.....	9
6.4 Enquête publique.....	10
6.5 Déroulement de la procédure	11
6.6 Avis MRaE du 16 décembre 2019.....	11
7. Le Plan local d'urbanisme.....	11
7.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	12
7.2 Les orientations d'aménagement.....	12
7.3 Le règlement (littéral et graphique).....	12
8. Articulation avec d'autres plans, schémas programmes ou documents de planification.....	15
8.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitry.....	15
8.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	16
Analyse de l'état initial de l'environnement	17
1. Contexte urbain.....	18
2. Situation au regard des grands ensembles naturels présents sur le territoire.....	21
3. Relief et hydrographie.....	21
4. Environnement naturel et paysager local.....	22
5. Exposition aux risques.....	23
5.1 Risque Inondation.....	23
5.2 Risque mouvement de terrain.....	23
5.3 Risque sismique.....	23
5.4 Risque Radon.....	23
5.5 Risque Industriel.....	23

Présentation et justification du projet d'intérêt général	24
1. Présentation du projet d'extension de la zone d'activités	25
2. Justification des modifications qui seront apportées au PLU...28	28
2.1 Le règlement graphique (plans de zonage).....	28
2.2 Le règlement littéral	29
3. Conclusion sur l'intérêt général du projet.....	30

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	31
--	-----------

1. Consommation de l'espace.....	32
1.1 Zone agricole.....	32
1.2 Zone naturelle.....	32
1.3 Cumul d'effet avec la zone d'activités Le Mazet.....	33
2. Incidences sur La Quincampoix et la zone humide.....	33
2.1 Intégrité physique.....	33
2.2 Eaux pluviales et eaux usées.....	33
3. Biodiversité.....	34
4. Paysage.....	35
5. Bruit.....	35
6. Qualité de l'air.....	37
7. Déplacement / circulation.....	37
7.1 Sur le site.....	37
7.2 Cumul d'effet avec la zone d'activités Le Mazet.....	37
8. Incidences socio-économiques.....	37

Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	38
1. Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale.....	39
2. Résumé non technique.....	39

Présentation générale et cadre réglementaire

1. Objectifs

Le présent dossier vise à instituer une **déclaration de projet**, pour permettre l'extension limitée du zonage sur le périmètre de l'entreprise **OD PLAST SAS**, située au lieu-dit de Béru au sud de l'agglomération de Bais.

Cette déclaration de projet emportera la **mise en compatibilité du PLU** dont les éléments modifiés, ainsi que leur incidence sur l'environnement sont développés dans ce document.

Le présent dossier fait la démonstration de **l'intérêt général** de ce projet particulièrement au regard du critère **économique**. Le document présente à et 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.

Il s'agit de procéder à la régularisation de la situation de l'entreprise vis à vis du document d'urbanisme, pour lui permettre de finaliser sa procédure de demande d'autorisation au titre des ICPE.

2. Présentation du porteur de projet : la société OD PLAST SAS

Créée en 1980, **OD PLAST SAS** est une entreprise spécialisée dans la transformation des matières plastiques PVC et Polyéthylène par procédé d'extrusion. Elle intervient ainsi dans les domaines suivants : drainage, réseaux secs, adduction d'eau potable et eau brute, bâtiment, assainissement collectif, assainissement autonome et industrie. La commercialisation de ses produits est nationale, avec une forte clientèle basée sur le Grand Ouest.

OD PLAST SAS emploie **une centaine de salariés**.

Les produits fabriqués par **OD PLAST** sont majoritairement des canalisations destinées au marché de la construction et des travaux publics. Ce sont par nature des produits très volumineux. Un camion de transport (120 m³), lorsqu'il est complet, contient en moyenne seulement 5 tonnes de marchandises.

Bais - Déclaration de projet

L'activité de l'entreprise nécessite une zone de stockage importante, cette zone de stockage est un outil indispensable pour plusieurs raisons :

- Le processus d'extrusion des canalisations PVC se fait par de longues campagnes de production (1 à 6 semaines) par référence de produit. En effet l'arrêt et le démarrage d'une ligne de production est très chronophage (une à deux journées d'arrêt à chaque changement de référence et engendre beaucoup de rebuts).
- L'entreprise possède un multitude de références de produits (environ 150).
- L'activité de ses clients finaux des travaux publics est parfois saisonnière.
- Les négociants de matériaux, ses clients directs, souhaitent avoir le minimum de stock dans leur dépôt mais ont des exigences très fortes en terme de disponibilité rapide des multiples références.



Vue aérienne de la société (géoportail)

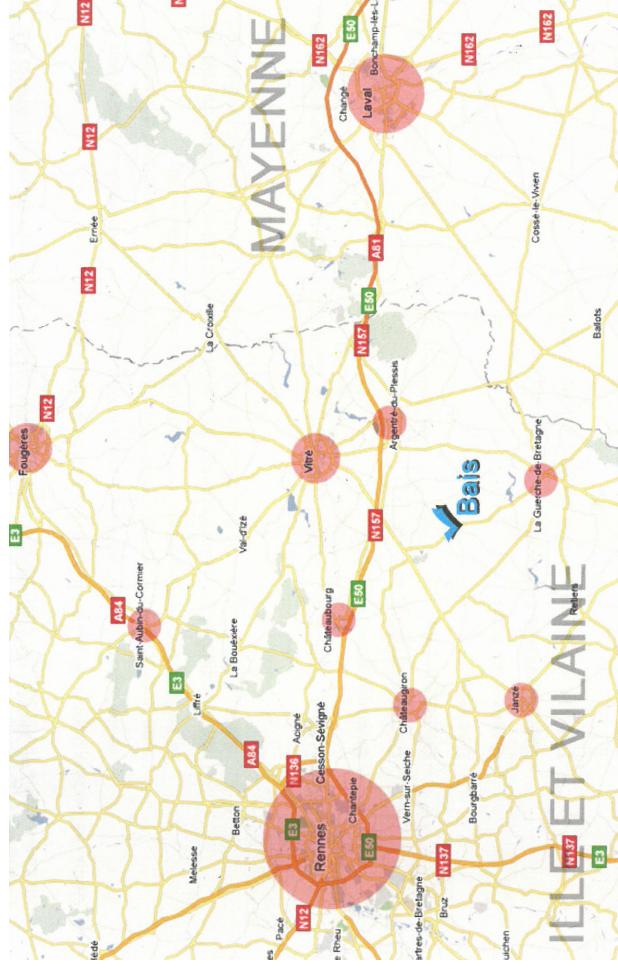
3. Présentation du territoire communal

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 ressent 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.

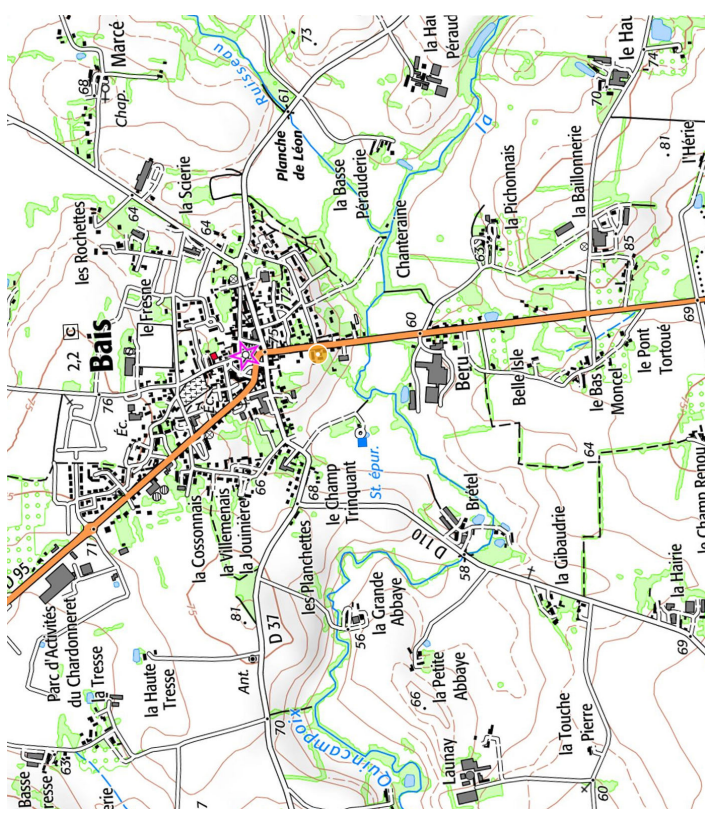
Le reste de l'occupation du sol est majoritairement agricole avec 2967 ha de superficie dédiée.



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

4. Situation

Le site de production est situé au sud du bourg de Bais, le long de la RD 95 en direction de la Guerche de Bretagne.



Le site s'étend sur une superficie de 10 ha. Il est doté de deux bâtiments principaux positionnés sur la partie nord-est de la parcelle délimitant le parking de stationnement des employés et des visiteurs en entrée de site, et d'espaces de stockage en arrière de ces deux bâtiments.

Le développement de l'activité s'est accompagné de deux extensions récentes :

- une extension des espaces de stockage sur la partie sud et sud-ouest,
- la construction d'un bâtiment industriel d'environ 8000 m² de surface de plancher en continuité d'un bâtiment existant.

Les extensions des espaces de stockage sur les terrains au sud et à l'ouest ont été réalisées sur des espaces classés en zone A et NPa au PLU actuel. L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU est donc de faire évoluer le zonage pour l'adapter à l'usage des terrains (espaces de stockage de l'entreprise).

5. Autorité compétente pour la déclaration de projet

La commune de Bais est l'autorité compétente pour la déclaration de projet. C'est donc une délibération du conseil municipal qui déclarera d'intérêt général la création d'un sous secteur Ua2s de la zone Ua2, qui sera dédié au stockage des marchandises lié aux activités économiques de l'entreprise OD PLAST SAS.

6. Cadre réglementaire

6.1 Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général - partie législative du code de l'urbanisme

Textes de référence : code de l'urbanisme, articles L153-54 à L153-59

* Article L153-54 du code de l'urbanisme

"Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.



La production du site a fortement augmenté ces dernières années, passant d'une production quotidienne de 600 m³ de marchandises à 1 200 m³ aujourd'hui. Pour accompagner cette croissance, les effectifs ont été doublés, passant de 25 à 50 salariés). D'ici 2 ans, l'entreprise prévoit de doubler ses ventes pour atteindre 3 000 m³/jour, une forte augmentation de ses effectifs sera alors nécessaire, tout comme celle de ses capacités de stockage. Les espaces situés en extension sud-ouest du site permettent de répondre à ces besoins futurs.

A titre d'information, les données suivantes indiquent la surface approximative des zones de stockage d'entreprises de tailles similaires travaillant dans le même secteur d'activités (surface de stockage de 55 000 m² sur le site d'OD PLAST) :

- Wavin (Varennes s'Allier et Sorgues) : 50 000m²
- Dyka (Sainte- Austreberthe) : 50 000m²
- Rehau (La Chapelle Saint-Ursin) : 60 000m²
- Martens (Oosterhout – Pays-Bas) : 75 000m²
- Hegler (Craon) : 40 000m²

6.2 Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet- partie réglementaire du code de l'urbanisme

Textes de référence : code de l'urbanisme, articles R153-15 à R153-17)

* Article R153-15 du code de l'urbanisme

"Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme."

* Article R153-13 du code de l'urbanisme

"Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique."

Bais - Déclaration de projet

6.3 Evaluation environnementale

Textes de référence : code de l'urbanisme, articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-33.

* Article L104-2 du code de l'urbanisme

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont **susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen** et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

* Article R104-8 du code de l'urbanisme

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

6.4 Enquête publique

* Article L153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
 - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

L'enquête publique constitue donc l'une des principales étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'évolution de la réglementation applicable sur les parcelles concernées. Elle permet de recueillir les appréciations et les observations des habitants de Bais et de toutes autres personnes intéressées sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

C'est aussi une formalité prévue par la loi. A ce titre, elle doit respecter une procédure définie par le code de l'environnement.

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.

ELIGIBILITE des DOCUMENTS d'URBANISME à l'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ELABORATION	REVISION	MODIFICATION	MISE EN COMPATIBILITE suite à DUP ou DP	MISE EN COMPATIBILITE suite à PIL (procédure intégrée pour le logement)
SCoT R104-7	EE d'office PM - REVISION SCoT = Changement orientations du PADD = Changement du DOO = Modification des orientations agricoles, forestiers, urbains / protection espaces naturels / protection biodiversité	EE si -Incidences sur Natura 2000	EE si -Incidences sur Natura 2000 -Effets identiques à révision	EE si -pas d'analyse de l'incidence sur l'environnement dans l'étude d'impact
PLU(i) NATURA 2000 LITTORAL R104-3, 9 et 10	EE d'office	EE si -Incidences sur Natura 2000 PM - MODIFICATION PLU = changement règlement, OAP, POA	EE si -Incidences sur Natura 2000 -Effets identiques à révision Si non : Cas par Cas	EE si -pas d'analyse de l'incidence sur l'environnement dans l'étude d'impact
PLU Valant SCoT ou PDU R104-3,12 et 14	EE si PM - REVISION PLU = Changement orientations du PADD = Changement orientations agricoles, forestiers, urbains / réduction EBC, zone Agricole, Naturelle, Forêtère = réduction protection / nuisances, sites, paysages, milieux naturels	EE si -Incidences sur Natura 2000	EE si -Incidences sur Natura 2000 Si non : Cas par Cas	EE si -pas d'analyse de l'incidence sur l'environnement dans l'étude d'impact
Tous les autres PLU(i) R104-8	Cas par Cas PM - Cas par Cas → EE si susceptible d'incidences sur l'environnement au sens de la Directive	EE si -Incidences sur Natura 2000	EE si -Incidences sur Natura 2000 Si non : Cas par Cas	EE si -pas d'analyse de l'incidence sur l'environnement dans l'étude d'impact
CC NATURA 2000 R104-15	EE d'office			
Toutes les autres CC R104-16	Cas par Cas	EE si -Incidences sur Natura 2000	EE si -Incidences sur Natura 2000 Si non : Cas par Cas	

DREAL Bretagne – Février 2016

Situation pour le dossier présent

6.6 Avis MRAe du 16 décembre 2019

Le 14 octobre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), a reçue de la commune de Baie 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 et naturels,
- sur les caractéristiques du cours d'eau La Quincampoix,
- sur les nuisances sonores liées à un accroissement du trafic routier (poids-lourds),
- sur la modification du paysage,
- liées aux effets cumulés avec le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités du Mazet.

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.

A l'issue de la période d'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour transmettre le dossier soumis à enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

Enfin, le Conseil municipal approuve, par délibération, la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

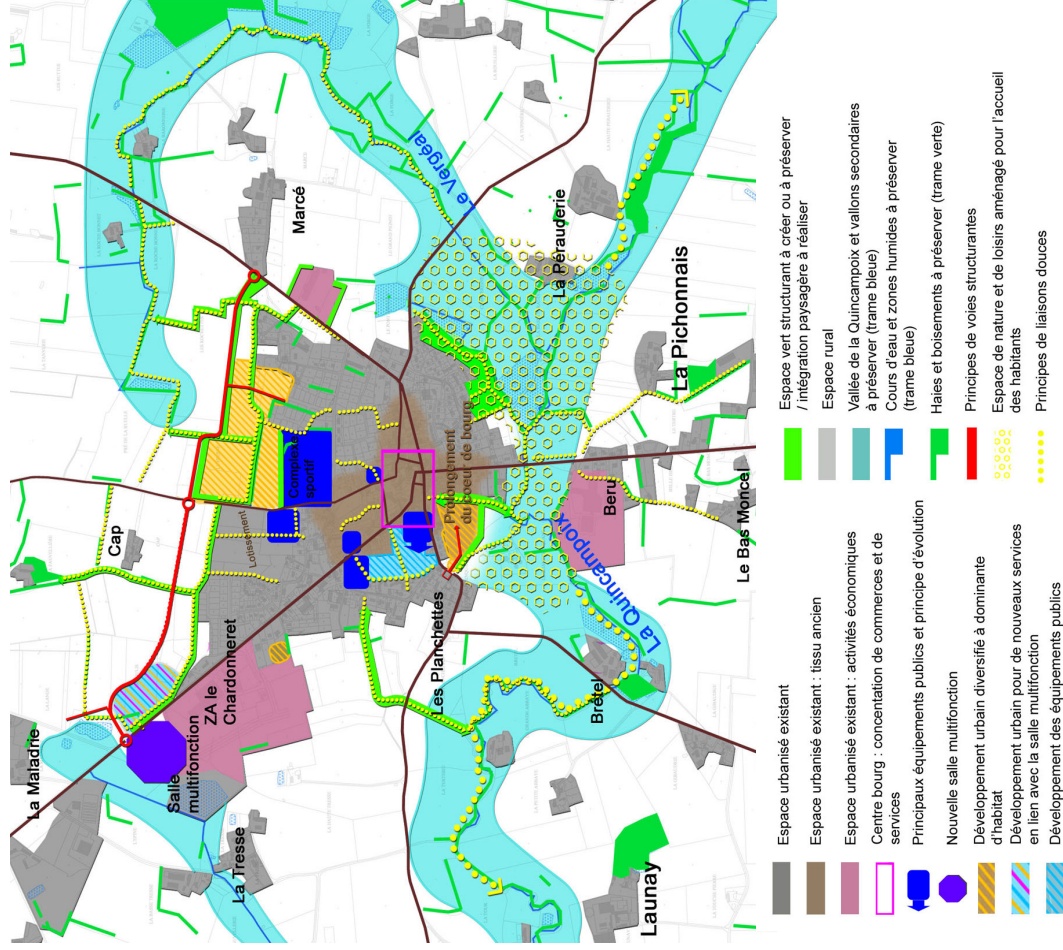
6.5 Déroulement de la procédure

La présente procédure de déclaration de projet se déroule en quatre ou cinq phases principales, conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme :

- la saisine de l'autorité environnementale (Préfet de département), pour déterminer s'il convient de réaliser ou non une évaluation environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.
- la transmission du rapport environnemental à l'autorité environnementale **le cas échéant.**
- l'organisation d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), spécifiée au 2° de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme,
- l'organisation d'une enquête publique par arrêté du municipal du 6 septembre 2016, conformément au 1° de l'article L. 153-54 et au 2° de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme,
- l'approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, par délibération du conseil municipal de Bais, conformément au 4° de l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme.

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

Le site d'étude est identifié comme l'une des 3 polarités économiques localisées sur le bourg de Bais, avec celle de la ZA le Chardonneret et celle de l'entreprise Froc au nord-est. Comme mis en évidence ci-dessous, le PADD affiche comme objectif de conforter les espaces d'activités du bourg et de sa périphérie.



Extrait du PADD

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 Chardonneret 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 Les orientations d'aménagement

Le site n'est pas concerné par les orientations d'aménagement.

7.3 Le règlement (littéral et graphique)

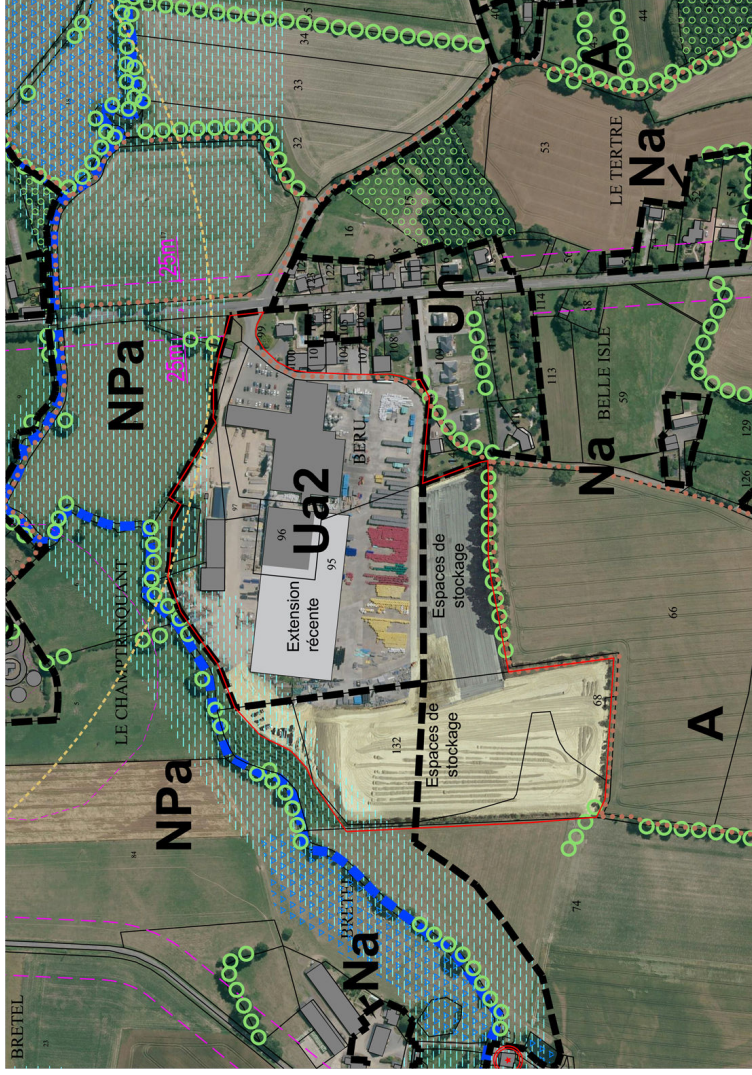
Le site de l'entreprise OD PLAST se situe à cheval entre trois zones :

- La zone **UA2** où se trouve actuellement la partie construite et aménagée : zone urbaine dédiée à l'accueil **d'activités artisanales, industrielle et de service**. Cette zone UA2 correspond aux limites initiales de l'emprise foncière de l'entreprise, avant extension des espaces de stockage.
 - Le site concerné par la procédure de mise en compatibilité se situe en zone **Npa et A** du PLU :
- La zone NPa** est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Le site est contigu d'une petite zone **Uh** qui est une zone urbaine périphérique peu dense accueillant de l'habitat.

Au regard du règlement littéral de ces zones, l'aménagement des espaces de stockages est interdit : les articles A2 et NPa2 décrivant les types d'occupation ou d'utilisation du sol **autorisés** (car non interdits aux articles A1 NPa1) ne mentionnent pas la possibilité de réaliser ce type d'occupation ou d'utilisation du sol. Cet état de fait justifie la présente procédure qui vise à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par la **déclaration de projet** de la commune, reconnaissant par délibération du conseil municipal **l'intérêt général** de la réalisation des aménagements projetés.

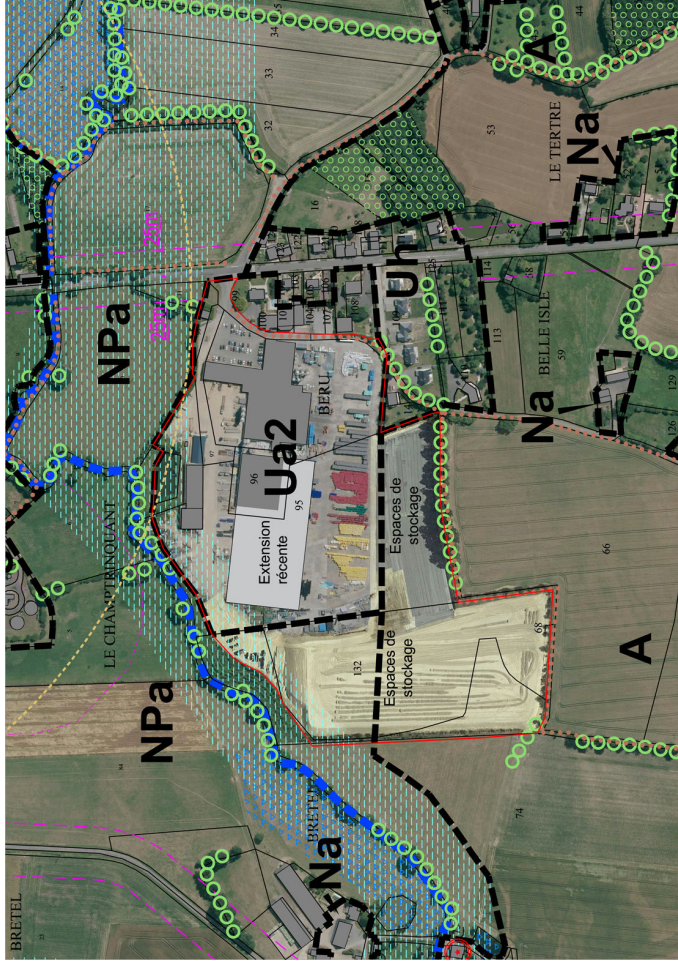


LEGENDE

	Limite communale		Marges de recul des constructions par rapport à la voie
	Limites de zone		Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH : pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé.
UC	Nom de la zone		Bâti patrimoniaux repérés pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (article L.123-1-5, 7e alinéa du Code de l'Urbanisme)
	Emplacement réservé (voir tableau sur ce plan pour détail)		Bâti patrimoniaux repérés pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (article L.123-1-5, 7e alinéa du Code de l'Urbanisme) faisant l'objet de recommandations pour leur restauration dans l'annexe n°7 du dossier de PLU
	Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme)		Secteur soumis au risque d'inondation (source : Atlas des zones inondables, crue de 1999 et antérieures)
	Haie ou arbre isolé identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. Toutes actions de défrichement ou d'arasement sont soumises à déclaration préalable en Mairie		Servitudes de protection des Monuments Historiques et des abords classés et inscrits (AC1)
	Boisement identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. Toutes actions de défrichement ou d'arasement sont soumises à déclaration préalable en Mairie		Chemin identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. Tous les projets concernant un chemin repéré sont soumis à déclaration préalable en mairie
	Zones humides à préserver - report de l'inventaire joint en annexe (cf. article 5 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littéral)		Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
	Cours d'eau à préserver - report de l'inventaire joint en annexe (cf. article 5 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littéral)		
	Sites archéologiques : emprise cadastrale d'un site (voir annexes pour détail avec numéro de référence)		

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 :

<p>Zones naturelles réglementaires (zones N,...)</p>	<p>Le site et le secteur proche sont concernés par les zones A et NPa, décrites ci-avant.</p>
<p>Espaces boisés classés (EBC)</p>	<p>Le site et le secteur proche ne sont pas concernés</p>
<p>Éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article L.123-1-5 7e du CU)</p>	<p>Le site et le secteur proche sont concernés par l'identification de la haie bordant la limite sud du site, mais aussi les arbres bordant le ruisseau de La Quincampoix.</p>
<p>Zone inondable</p>	<p>Le site et le secteur proche sont concernés par la présence de zones inondables en bordure du ruisseau de La Quincampoix.</p>
<p>Site archéologique</p>	<p>Le site et le secteur proche ne sont pas concernés.</p>
<p>Zones humides</p>	<p>Le site et le secteur proche ne sont pas concernés. par la présence de zones humides</p>
<p>Marge de recul</p>	<p>Une marge de recul inconstructible de 25 m est définie à partir des bords de la RD 95. Le site de l'entreprise OD PLAST n'est pas concerné par cette marge de recul.</p>



LEGENDE

- Limite communale
- Limites de zone
- UC
- Nom de la zone
- Emplacement réservé (voir tableau sur ce plan pour détail)
- Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Haie ou arbre isolé, identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. Toutes actions de défrichement ou d'arasement sont soumises à déclaration préalable en Mairie
- Boisement identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. Toutes actions de défrichement ou d'arasement sont soumises à déclaration préalable en Mairie
- Zones humides à préserver - report de l'inventaire joint en annexe (cf. article 5 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littoral)
- Cours d'eau à préserver - report de l'inventaire joint en annexe (cf. article 5 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littoral)
- Sites archéologiques : emprise cadastrale d'un site (voir annexes pour détail avec numéro de référence)

- Marges de recul des constructions par rapport à la voie
- Règle de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH : pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé.
- Bâti patrimoniaux repérés pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (article L.123-1-5, 7e alinéa du Code de l'Urbanisme)
- Bâti patrimoniaux repérés pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (article L.123-1-5, 7e alinéa du Code de l'Urbanisme) faisant l'objet de recommandations pour leur restauration dans l'annexe n°7d du dossier de PLU
- Secteur soumis au risque d'inondation (source : Atlas des zones inondables, crue de 1999 et antérieures)
- Servitudes de protection des Monuments Historiques et des abords classés et inscrits (AC1)
- Chemin identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. Tous les projets concernant un chemin repéré sont soumis à déclaration préalable en mairie
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Règlement graphique du PLU et photographie aérienne

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 Pays de Vitré Porte de Bretagne

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 :

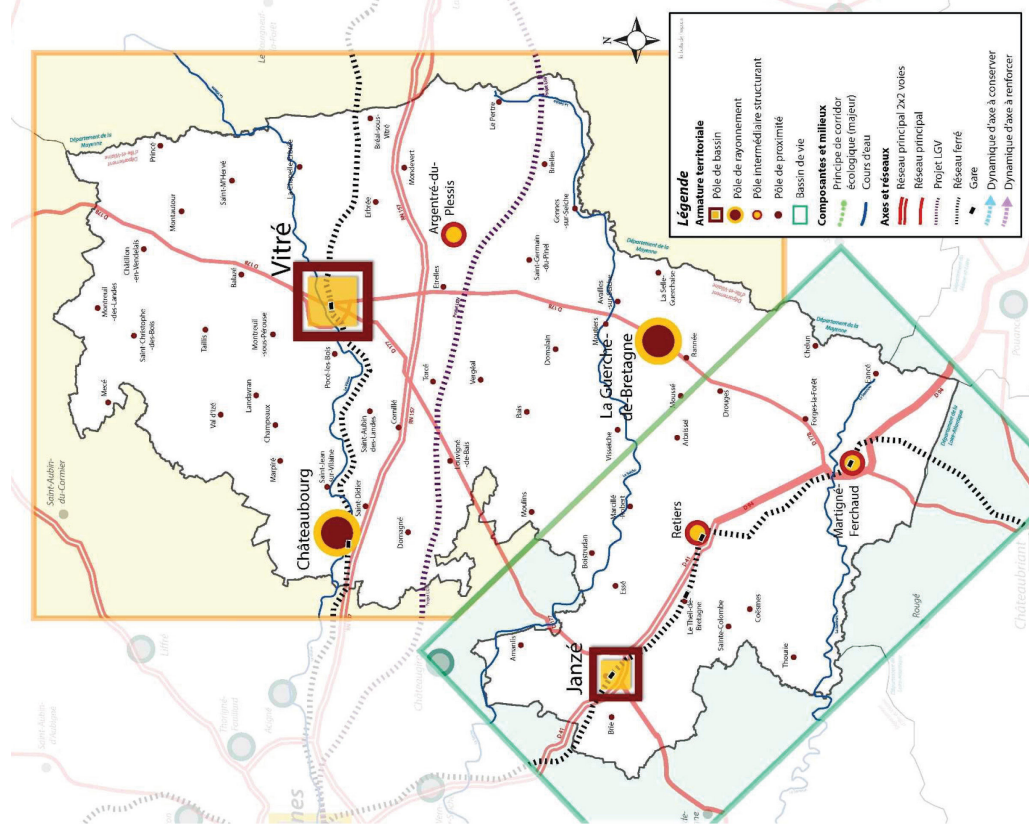
- Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées,
- Asseoir une armature urbaine et renforcer l'équilibre territorial autour de bassins de vie,
- Maintenir et renforcer des axes dynamiques stratégiques aux Portes de la Bretagne,
- Garantir l'équilibre des 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,
- Oeuver pour la transition énergétique.

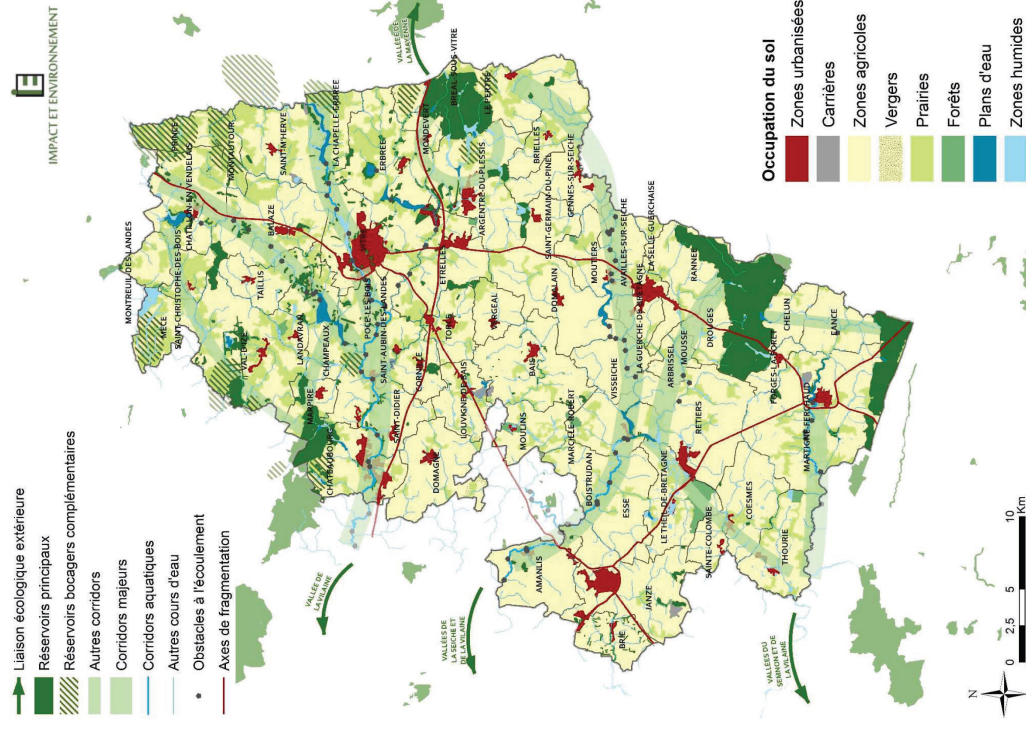
Le SCoT classe Bais dans l'armature territoriale comme un pôle de proximité. A ce titre, la commune est définie comme un lieu de vie du bassin de Vitré, principalement résidentiel et influencé par les polarités principales. Sous une structure de bourg, il possède un rôle de proximité auprès des habitants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



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

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 stratégique et des principes de localisation préférentielle des activités. Il localise des parcs d'activités structurants.

Le SCoT définit 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.

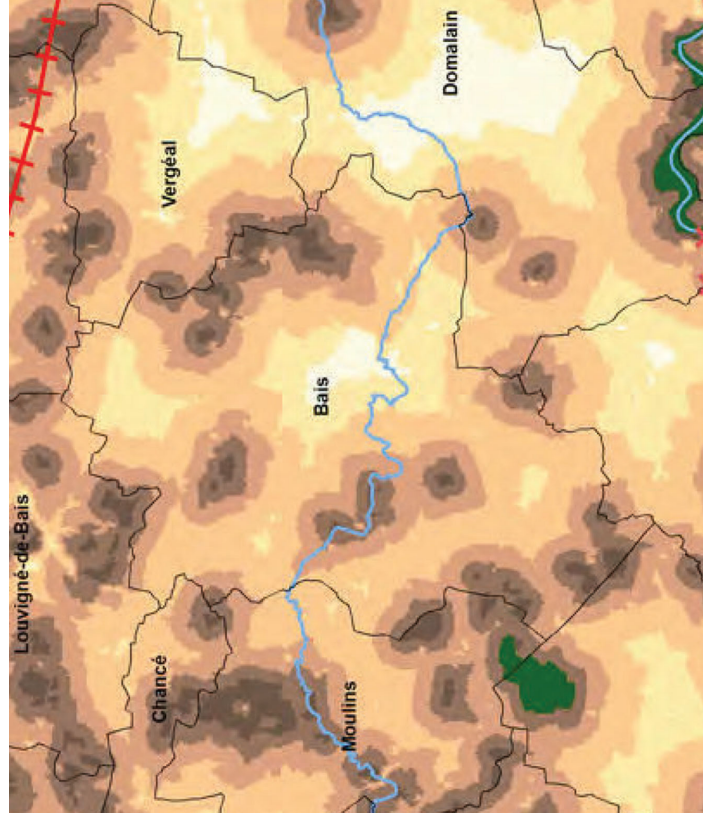


Carte de synthèse des composantes de la Trame Verte et Bleue (source : DOO arrêté)

8.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (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.



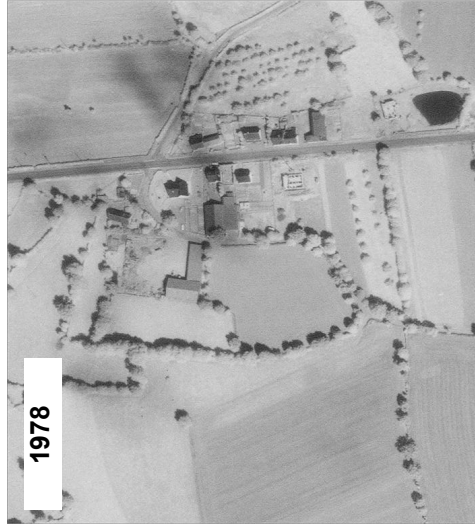
Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Analyse de l'état initial de l'environnement

1. Contexte urbain

Le site concerné par l'extension du zonage de la zone Ua2 se trouve dans la propriété de l'entreprise en continuité des bâtiments de production. OD PLAST se situe dans un contexte urbanisé en dehors du bourg de Bais, dans le prolongement du hameau de Béru traversé par la RD 95.

Dans ce hameau, l'installation de l'entreprise fut antérieure à celle de nombreuses constructions. La photographie aérienne ci-dessous de 1978 indique bien la présence d'un bâtiment d'activité (qui s'est développé depuis cette date) et seulement une dizaine d'habitations. Plusieurs habitations se donc implantées alors que l'entreprise était déjà en activité.



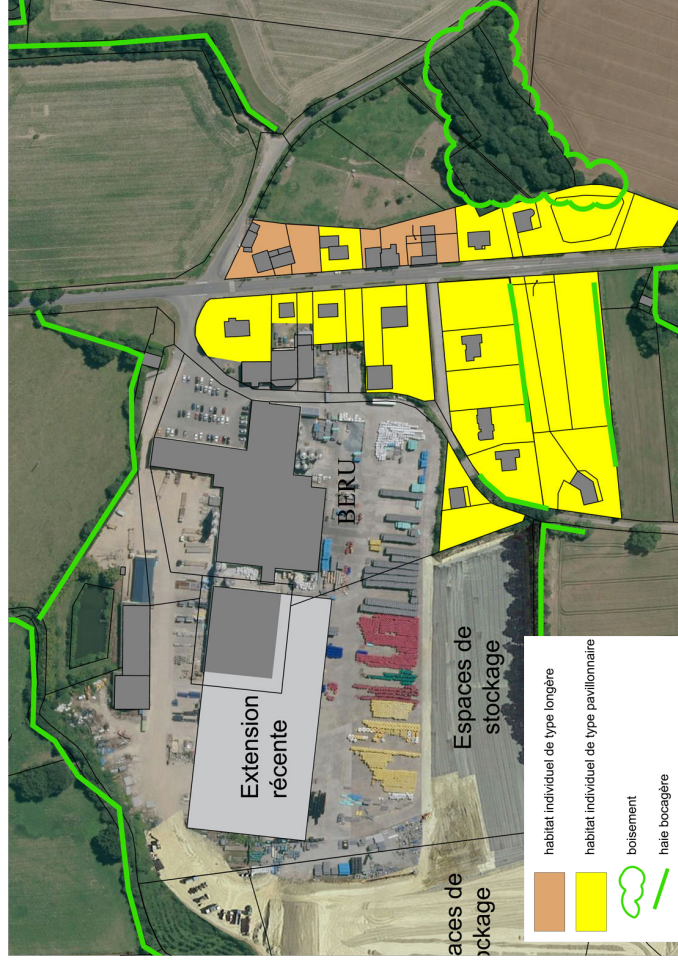
1978



2018

Le hameau de Béru est marqué par la présence d'habitations sur les deux rives de la voie, avec une dominante de constructions anciennes de type longère en rive Est et des pavillons plus récents implantés plus en retrait de la voie en rive ouest. Un lotissement en partie sud du hameau a permis l'implantation de 5 nouvelles maisons.

L'entreprise OD PLAST est positionnée en arrière de cette zone d'habitat, seul la façade Est du bâtiment et le parking sont visibles depuis la RD 95. Le bâtiment récemment construit et les espaces de stockage ne sont pas visibles depuis cette voie. Le site de l'entreprise est en grande partie entouré par une trame bocagère assez dense.



Éléments marquants de l'occupation du sol et du paysage



Vue sur le tissu urbanisé environnant (le long de la RD 95 et en second rideau)

L'entreprise est accessible par un vaste accès direct sur la RD 95. Cet accès s'étend sur une largeur de 25 mètres, permettant la giration et l'attente des poids-lourds avant de s'engager sur la départementale.



Vue actuelle de l'entrée du site depuis la RD 95

Le site de l'entreprise est composé, de l'est vers l'ouest :

- D'un parking pour les salariés et les visiteurs en entrée de site, d'une capacité de 70 places.
- D'un bâtiment administratif regroupant les bureaux de l'entreprise (800 m² d'Emprise au Sol).
- D'un premier bâtiment de production de 5450 m².
- D'un second atelier récemment étendu (passant de 2 000 à 10 000 m² d'emprise au sol), d'une hauteur maximale de 12 mètres.
- D'espaces de stockage et de manœuvre desservis par une allée centrale. Ces espaces sont positionnés sur deux plateaux distincts : un premier plateau au niveau de l'atelier (environ 51 m NGF) et un deuxième en surplomb d'environ 1,50 m. Le deuxième est constitué d'un espace de terre compactée recouverte de gravillons, mais pas d'enrobé.
- D'une zone paysagère bordant le ruisseau de La Quincampoix bordant le site. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été aménagés en amont de ce ruisseau.





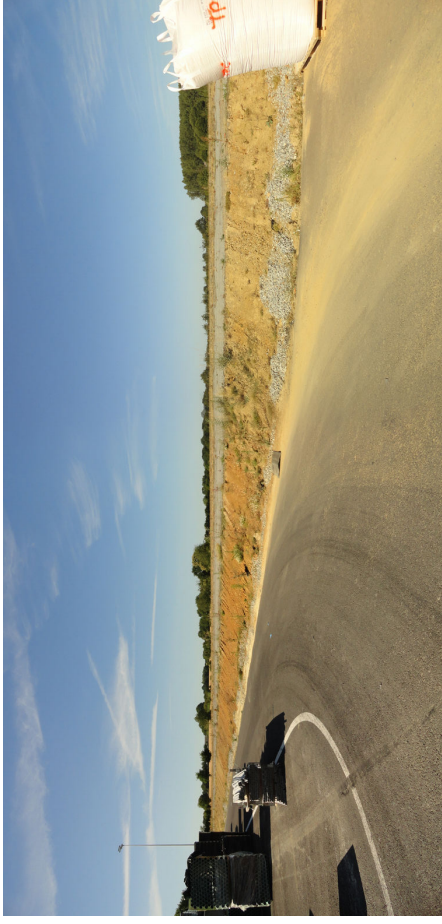
Bureaux en entrée de site



Espaces de stockage (plateau bas)



Le nouveau bâtiment industriel en cours de construction



Le bassin de rétention des eaux pluviales et les abords de La Quincampoix

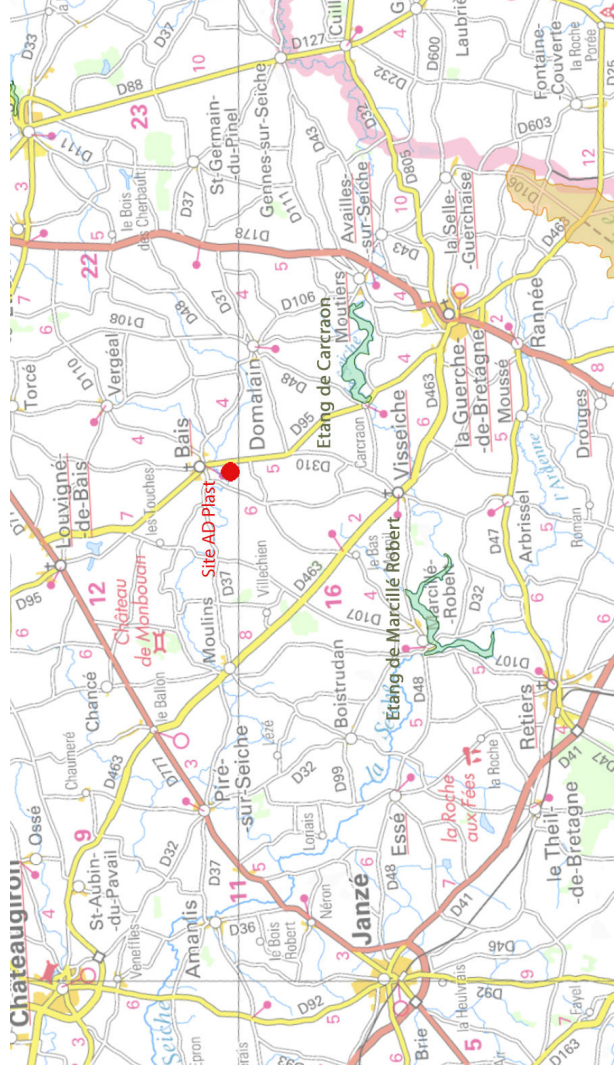


Espaces de stockage (plateau haut)

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

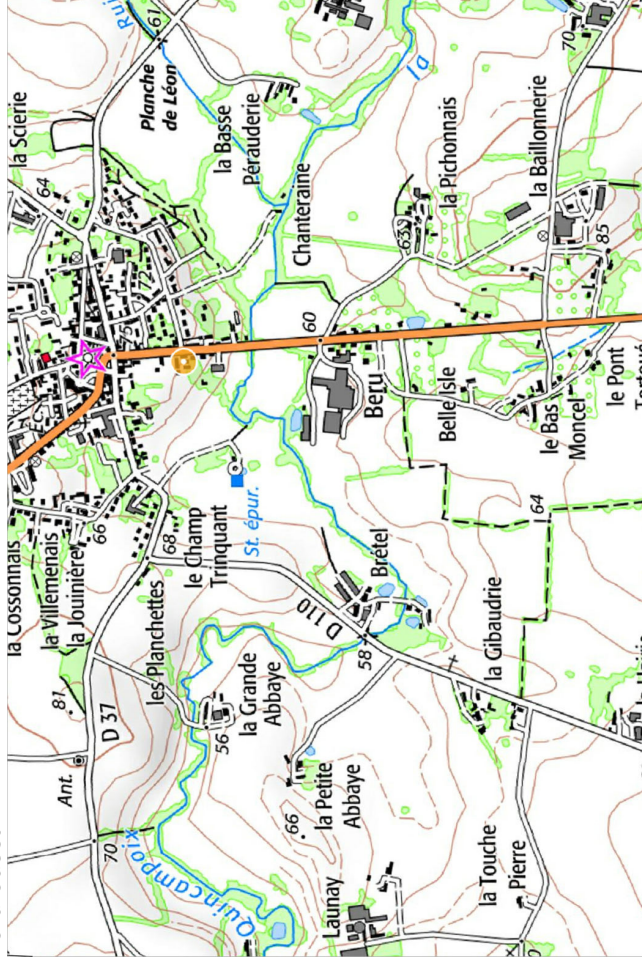
Le site de l'entreprise *OD PLAST* se trouve éloigné des secteurs où le patrimoine naturel d'importance est recensé ou inventorié sur le territoire. Ceux-ci se situent au sud de la commune, le long de la rivière de la Seiche :

- 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 Carraon : Zone Naturelle d'Intérêt écologique et Faunistique (ZNIEFF) de Type 2 située à 4,5 km environ du site



3. Relief et hydrographie

Le contexte du site est marqué par un relief relativement doux, descendant progressivement vers le ruisseau de La Quincampoix, dans un sens sud-est / nord-ouest.



Carte de la topographie environnante (source Carte Ign)

4. Environnement naturel et paysager local

Le secteur est à cheval entre deux unités de paysage :

- A l'est, un **paysage urbain**, marqué par les habitations composant le hameau de Bérus mais aussi par les bâtiments de l'entreprise. La photographie aérienne permet d'identifier une trame verte encore dense en périphérie mais aussi au sein du hameau.
- A l'ouest, un paysage de **campagne très ouverte**, où le bocage d'origine est devenu relictuel. Au sein de cet espace, le ruisseau de La Quincampoix accompagné d'une trame végétale encore dense, crée un continuum vert facilement identifiable dans le grand paysage.



Éléments marquants du paysage

Comme évoqué précédemment, le site de l'entreprise est bordé par une trame bocagère très dense qui crée des écrans végétaux opaques masquant les constructions mais aussi les espaces de stockage qui les entourent.

C'est notamment le cas sur la partie sud du site où l'extension du site de stockage est bordé par un talus accompagné d'une haie bocagère remarquable, accompagnée d'un chemin de randonnée. Cet écran végétal en surplomb du site masque totalement les plate-formes de stockage qui sont invisibles depuis le sud.



A l'ouest, le paysage est beaucoup plus ouvert en périphérie des terrains de stockage, seul les arbres bordant le ruisseau de La Quincampoix viennent le fermer. Au nord du site, le ruisseau s'approche du terrain de l'entreprise et forme donc une limite naturelle boisée au site d'activités.



5. Exposition aux risques

5.1 Risque Inondation

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

Toutefois, la cartographie réalisée après les crues de 1995 a permis d'identifier des zones inondables. Ce risque de zone d'extension de crue est localisé dans la vallée de La Quincampoix.

Aussi, le site est concerné par ce risque d'inondation sur sa partie nord-ouest. Ce risque est reporté sur le document graphique du PLU.

ZONE INONDABLE

(Cote de 1995 et antérieures)

SECTEUR :

BAIS DOMALAIN MARCELLE-ROBERT VESSICHE

MOULINS



ZONE INONDABLE
Échelle : 1/25 000
Édition : 28/03/2004

Source : IGN SCAN 25 - IGN 200
Adresse : 90-9068 Http://www.dren.bretagne.doe.fr
DREIN Bretagne
DDE Ille et Vilaine



5.2 Risque mouvement de terrain

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

5.3 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 sismicité faible mais non nulle.

5.4 Risque Radon

Le radon est un gaz naturel incolore et inodore 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.

5.5 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. Toutefois, l'entreprise est elle-même une installation classée pour l'environnement (ICPE).

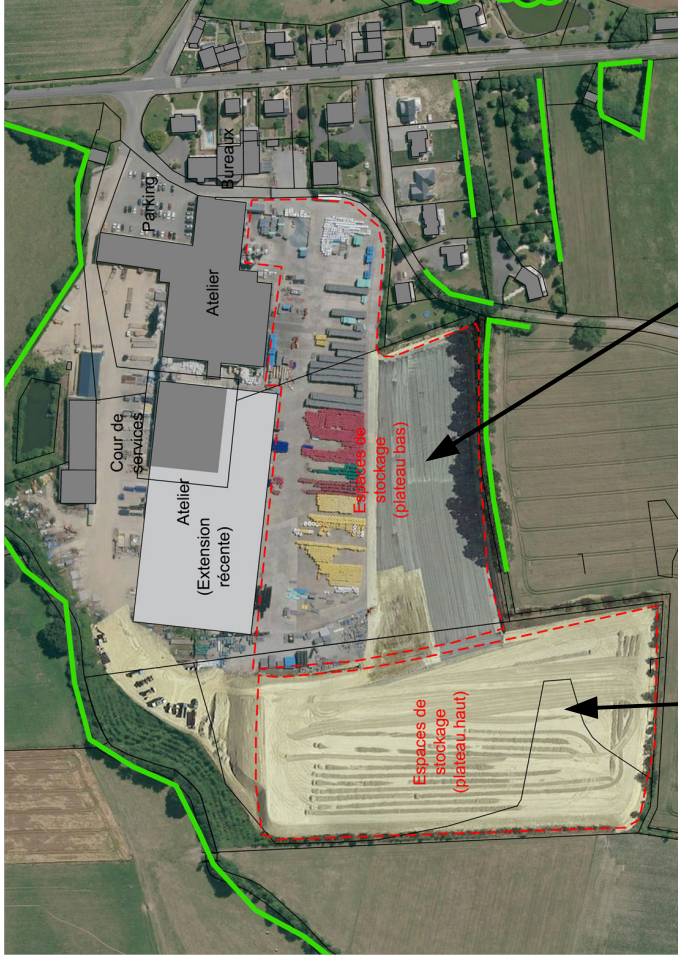
Le projet n'est pas concerné par le risque lié au transport de matière dangereuse.

Présentation et justification du projet d'intérêt général

1. Présentation du projet d'extension de la zone d'activités

Le zonage actuel du PLU pour les espaces de stockage situés au sud et à l'ouest du site (zones A et Npa) ne permet pas de réaliser des aménagements pouvant être nécessaires à l'équipement des sites de stockage (équipement de la zone en réseau souple pour l'éclairage par exemple, implantation de clôtures et aménagement paysager du site).

L'actualisation du PLU doit donc permettre d'adapter le zonage pour permettre ces aménagements, en modifiant la vocation de ces espaces vers un usage d'activités économiques. Le nouveau classement de ces terrains ne nécessite toutefois pas d'autoriser l'implantation de nouvelles constructions, l'entreprise ayant déjà réalisé une extension récente de ses implantations bâties. Le nouveau classement de ces parcelles doit ainsi permettre la réalisation d'aménagements et d'équipements en lien avec l'activité économique exercée sur le site.



Extension de la zone du PLU dédiée aux activités économiques sur les deux parcelles de stockage bordant le site

Le plan masse ci-dessous, extrait du dossier de demande de permis de construire, permet de visualiser la localisation du bâtiment en cours de construction mais aussi la nature des aménagements programmés ou réalisés sur les espaces extérieurs. Ce plan indique notamment la localisation et le dimensionnement de deux bassins tampons sur la partie nord du site (cf détail page suivante).



Extrait du dossier de demande d'enregistrement au titre des ICPE concernant les modalités de gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales ruisselant sur le site définissent **deux bassins versants**. Les eaux de chaque bassin versant transiteront par un **bassin de régulation puis un débouleur/séparateur à hydrocarbures** avant d'être rejetées vers le milieu naturel.

Le rejet s'effectue vers la rivière La Quincampoix. Ce cours d'eau s'écoule au Nord-Ouest du site et rejoint ensuite la Seiche au niveau de Piré sur Seiche. Il n'existe pas de données hydrologiques sur cette masse d'eau et notamment, aucun QMNA5 1 n'a été défini.

Concernant le rejet des eaux pluviales, l'article 34-IV de l'arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux installations de transformation de plastiques soumis à enregistrement sous la rubrique n°2661 et l'article 3.4 de l'arrêté du 15 avril 2010 relatif aux installations de stockage de polymères précisent :

« Lorsque le ruissellement sur l'ensemble des surfaces (toitures, aires de parking, etc.) de l'entrepôt, en cas de pluie correspondant au maximal décennal de précipitations, est susceptible de générer un débit à la sortie des ouvrages de traitement de ces eaux supérieur à 10 % du QMNA5 du milieu récepteur, l'exploitant met en place un ouvrage de collecte afin de respecter, en cas de précipitations décennales, un débit inférieur à 10 % de ce QMNA5 ». Dans notre cas, ne disposant pas de données hydrologiques, nous sollicitons l'utilisation des **prescriptions du SDAGE2 Loire Bretagne** (approuvé le 04/11/2015) **pour calculer le volume du bassin de régulation**.

Ce document indique dans son orientation 3D-2 (Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales) : « Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. A défaut de mesures relatives à l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales prises par le PLU, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale. »

Afin de calculer le volume de bassin nécessaire au respect de cette prescription d'un débit de fuite de 3 l/s/ha, nous avons utilisé la méthode des pluies en intégrant les données pluviométriques locales (coefficients de Montana).

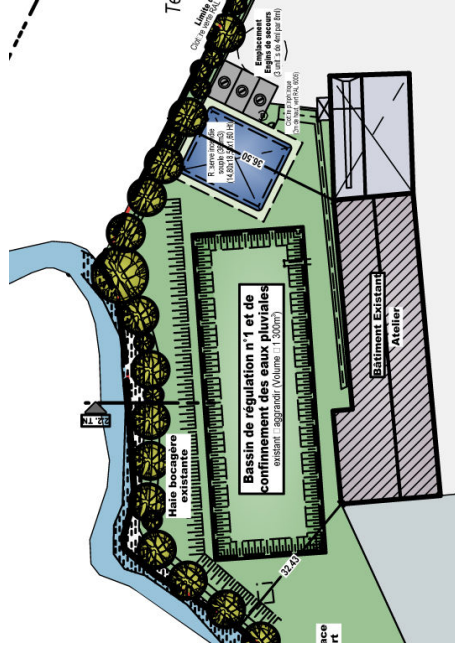
Compte tenu de la configuration du site et afin de collecter gravitairement l'ensemble des eaux pluviales, il existe deux bassins de collecte et il y aura par conséquent deux bassins de régulation des débits.

D'après le calcul, le volume nécessaire à la bonne régulation des eaux pluviales de la Zone Nord (site existant) du site est au minimum de 880 m³.

Dans le cadre du projet, le bassin existant sera réaménagé par (étanchéification par géomembrane notamment). Ce bassin sera destiné à la fois à la régulation des débits et au confinement des eaux en cas d'incendie ; son volume sera de 1 300 m³.

En ce qui concerne la Zone Sud (nouveau bâtiment de production et nouvelles plateformes), le volume nécessaire à la bonne régulation des eaux pluviales est au minimum de 1 550 m³.

Dans le cadre du projet, un nouveau bassin de 1 600 m³ sera créé. Il sera utilisé à la fois pour la régulation des débits et pour le confinement des eaux en cas d'incendie.



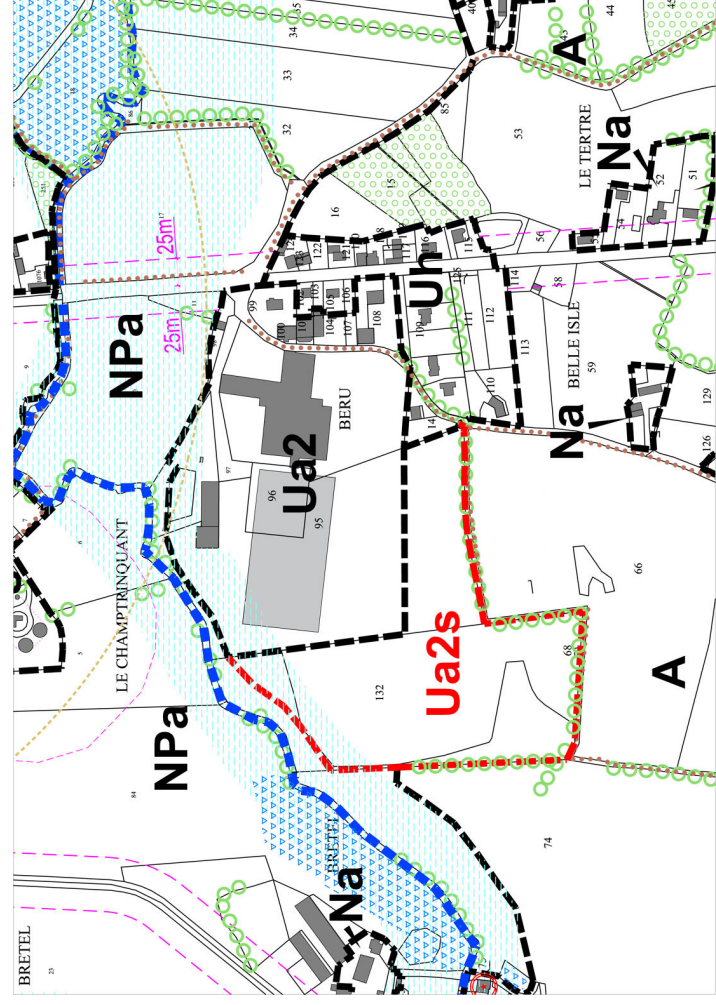
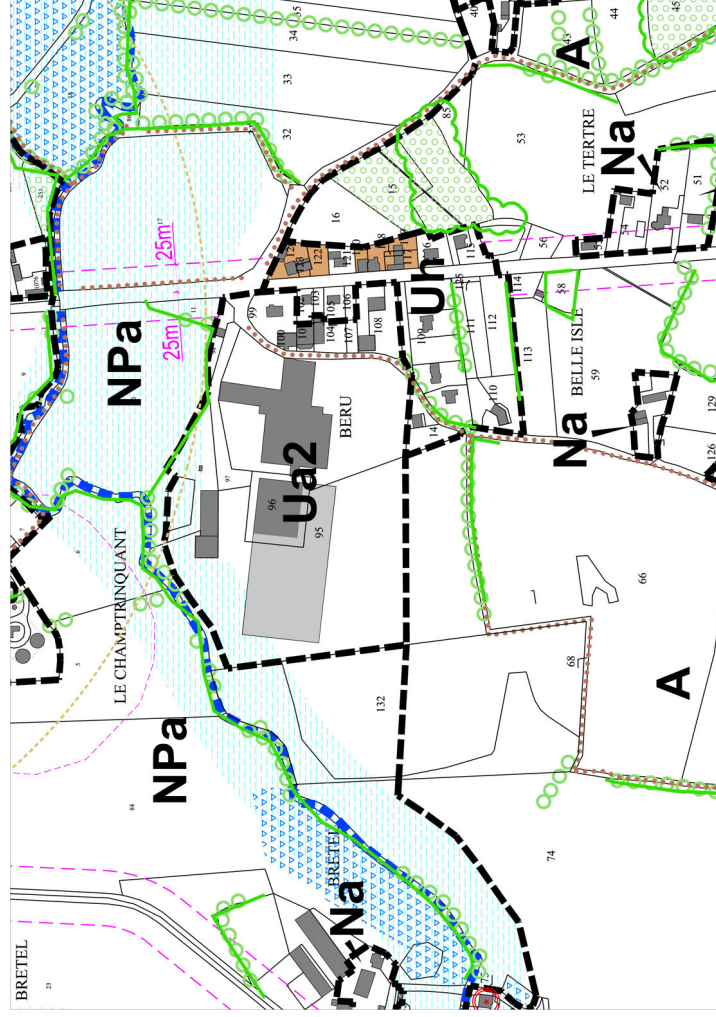
2. Justification des modifications qui seront apportées au PLU

2.1 Le règlement graphique (plans de zonage)

La zone UA sera étendue de manière limitée vers l'ouest et le sud, sous la forme d'un sous-secteur UA2s (zone sans constructions réservées aux aménagements liés aux activités économiques). Il reprend les contours des espaces de stockage pour permettre leur aménagement, conformément à la présente déclaration de projet, pour une surface totale de 4,43 ha.

Les éléments graphiques de protection de la trame verte mais aussi de prise en compte du risque d'inondation sont conservés, avec l'ajout d'un linéaire de haie à protéger le long de la nouvelle limite de la zone UA2s, sur les limites ouest et sud du terre-plein.

PLU en vigueur



2.2 Le règlement littéral :

Le règlement de la zone UA est actualisé comme suit :

ZONE Ua

La zone Ua a vocation à accueillir 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.

La zone Ua se distingue en deux secteurs :

- o La zone Ua1 correspondant à la ZA du Chardonneret (lotissement). La zone Ua1 exclue l'accueil d'activités commerciales (commerces alimentaires, de détail,...) afin de favoriser leur installation dans le bourg
- o La zone Ua2 correspondant aux activités artisanales et industrielles existantes sur le territoire. **Le sous-secteur Ua2s correspond à des espaces dédiés au stockage des marchandises, ils ne peuvent accueillir de nouvelles constructions.**

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

Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

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 constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **Ua 2** ;

- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations 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 uniquement en zone **Ua2**.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions en zone **Ua1 et **Ua2** :**

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

En zone Ua2s, seules sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sans constructions nouvelles ;**

3. Conclusion sur l'intérêt général du projet

Le projet d'aménagement des espaces de stockage de l'entreprise OD PLAST permettra de répondre aux principaux **enjeux économique et social** en permettant :

- d'accroître les possibilités de développement de l'activité,
- de faire perdurer sa contribution au maintien et au développement de l'emploi local,
- de contribuer à la vitalité du tissu économique : fournisseurs, sous-traitants ou de prestataires de services (maintenance, services de bureaux, transport,...) du territoire,
- de participer aux dynamiques démographiques positives dans le bassin de vie de Bais, liées à la présence d'emplois, nécessaires au maintien et au développement des services et équipements de proximité (école, commerces, services de santé,...), le tout au service de la population locale.

Les extensions récentes des bâtiments et des espaces de stockage s'inscrivent dans une logique de développement et de confortation de l'activité sur la commune de Bais. **La mise en compatibilité du PLU s'inscrit donc bien dans une démarche d'intérêt général visant à maintenir sur le territoire une activité économique offrant un nombre d'emplois significatif sur la commune.**

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

1. Consommation de l'espace

1.1 Zone agricole

La zone Ua2s nouvellement créée s'étend sur une zone agricole au Sud et à l'Ouest du site actuel de l'entreprise. Toutefois, l'incidence sur l'activité agricole est nulle pour plusieurs raisons :

- les terrains classés en zone A dans le PLU en vigueur et faisant l'objet de la présente procédure sont d'ores et déjà la propriété de la société OD PLAST SAS depuis plusieurs années et ne sont pas cultivés, étant déjà aménagés et utilisés pour le stockage des marchandises sur le site,
- ces terrains ne sont donc plus alloués à une activité agricole.

Le projet ne remet donc pas en cause la viabilité de la filière agricole sur le site et sa périphérie.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Nulle (pas de consommation de foncier agricole exploité)	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire

1.2 Zone naturelle

Tout comme la zone agricole, les terrains classés en zone naturelle appartiennent à la société OD PLAST SAS depuis plusieurs années.

Le projet y prévoit :

- un bassin de rétention des eaux pluviales,
- un espace de stockage.

La zone naturelle Npa est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque inondation.

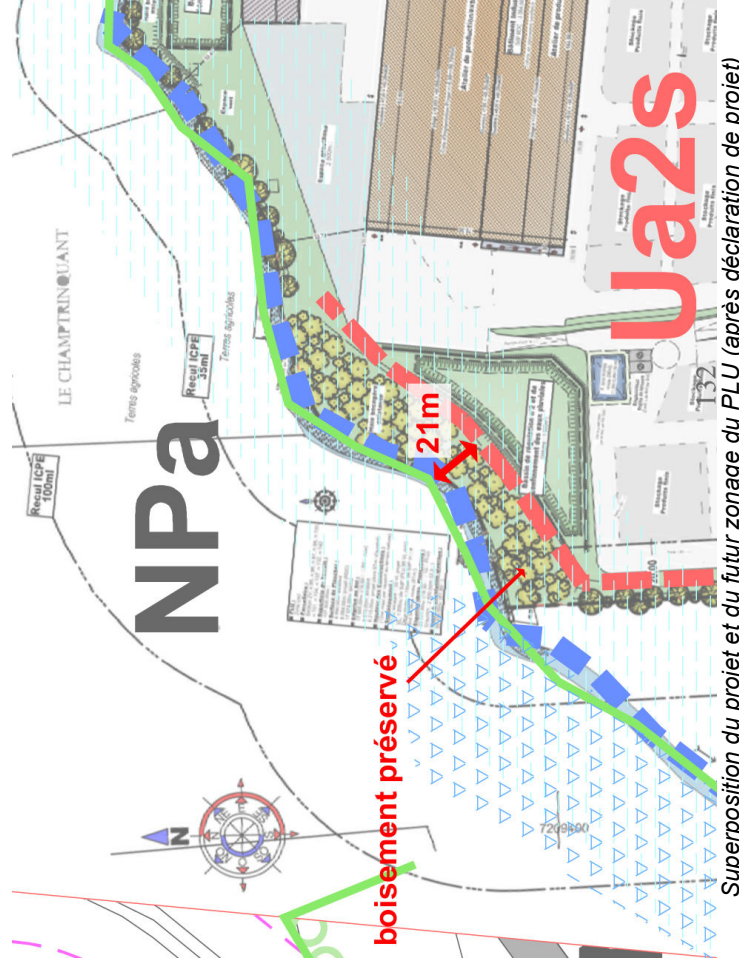
Elle a notamment été mise en place pour protéger La Quincampoix. De ce fait, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, la zone Npa doit représenter une largeur de protection de 10 mètres minimum de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause son équilibre naturel et hydrologique.

Dans les faits, cette zone Npa est beaucoup plus large sur le territoire communal, englobant le cours d'eau et les espaces agricoles et naturels qui le bordent.

Le projet prévoit l'agrandissement de la société jusqu'à une distance minimale de 21 mètres de la berge sud de La Quincampoix, soit plus du double de la distance définie et justifiée dans le PLU en vigueur. Il prévoit également la préservation intégrale du boisement situé le long du cours d'eau.

Le projet n'a donc pas d'incidence sur la zone naturelle.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Réduction de surfaces boisées ou naturelles	- maintien du boisement situé le long de la berge sud de La Quincampoix	- Maintien d'une bande de 20m minimum en zone naturelle entre le site de projet et le cours d'eau	-



1.3 Cumul d'effet avec la zone d'activités Le Mazet

La réduction des zones A et Npa liée à l'extension de la société OD PLAST SAS représente 3,2 hectares. Cette surface, combinée à celle liée à l'ouverture à l'urbanisation des 5,6 ha de la zone 2AU de la zone d'activités du Mazet, représentent à elles deux, moins de 0,3% des zones agricoles totales définies dans le PLU en vigueur.

Sur l'autre site, le foncier appartient déjà aux entreprises qui doivent s'installer. Dans les deux cas, les projets n'ont donc pas d'impact sur des exploitations agricoles en activité. Pour autant, les réflexions menées dans le cadre de la procédure de modification du PLU sur le secteur du Mazet ont conduit les élus à proposer une réduction de la zone UA1 située au nord-ouest du bourg (1,9 ha), au profit de la zone agricole. Cette réduction permet de réduire la consommation foncière induite par l'activité économique sur la commune et participe donc à une compensation de cette consommation. Cette compensation est principalement liée au projet du Mazet, mais elle s'inscrit aussi dans une réflexion plus globale associant aussi le projet d'OD-Plast.

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limitée (pas de consommation de foncier agricole exploité)	Non nécessaire	Non nécessaire	Réduction de la zone UA1 située au nord-ouest du bourg (1,9 ha)

2. Incidences sur La Quincampoix et la zone humide

2.1 Intégrité physique

La Quincampoix

Le projet d'extension du site est longé sur sa partie nord par le cours d'eau La Quincampoix qui rejoint ensuite la Seiche au niveau de Piré sur Seiche.

Le projet n'impacte pas physiquement le cours d'eau. Les aménagements les plus proches, comme précisé ci-avant, s'arrêtent à une vingtaine de mètres de la berge sud. Ses berges et les plantations fournies et denses qui leurs sont liées sont ainsi préservées.

Aucune incidence n'est donc relevée sur l'intégrité physique et paysagère du cours d'eau.

La zone humide

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides de la commune identifie la zone humide de Bretel à environ 40 mètres à l'Ouest du site de projet. Cette zone est une prairie hydromorphe en bon état écologique.

Le projet, de part sa distance n'impacte pas physiquement cette zone humide située sur la berge opposée.

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limitée (pas de modification de l'intégrité physique de La Quincampoix et de la zone humide)	- Maintien d'une bande de 20m minimum en zone naturelle entre le site de projet et le cours d'eau	-	-

Toutefois le projet, de part la gestion des eaux pluviales du site, peu impacter qualitativement et quantitativement les eaux de la rivières. Ces incidences sont décrites dans la partie eaux pluviales et eaux usées.

2.2 Eaux pluviales et eaux usées

La 1ère partie du site étant déjà aménagée en enrobé et la seconde partie étant composée de terres compactées, le sol est peu perméable et induit un ruissellement des eaux pluviales. Toutefois, ce ruissellement permet la récupération des eaux de pluie et leur traitement avant le rejet en milieu naturel, à savoir La Quincampoix. Les flux rejetés respectent les valeurs maximales suivantes (source : *demande d'enregistrement ICPE*) :

- matière en suspension : 35 mg/l,
- DCO : 125 mg/l,
- DBO5 : 30 mg/l,
- teneur en hydrocarbures : 10 mg/l.

En effet, les activités extérieures de OD PLAST sur la partie en extension consiste au stockage de produits finis, non toxiques qui ne s'altèrent pas et n'ont donc pas d'action polluantes sur les eaux et les sols. La société OD PLAST n'utilisera pas de pesticides pour l'entretien de ses espaces verts. L'activité de la société OD PLAST ne génère pas d'effluents industriels et aucun produit chimique n'est utilisé dans les ateliers (hors maintenance).

De plus, les eaux pluviales transiteront par deux bassins de régulation (un existant et un nouveau dans le cadre du projet) qui serviront aussi au confinement des eaux en cas d'incendie, **et par un déboureur/séparateur à hydrocarbures avant d'être rejetées vers le milieu naturel**. Ils seront ensuite vidangés tous les 2 ans au minimum (plus fréquemment si nécessaire).

Cet apport va cependant générer un débit supplémentaire pour La Quincampoix qui est réglementé par l'arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux établissements soumis à enregistrement. Aucune donnée de débit n'étant disponible sur ce cours d'eau récepteur, **une demande de dérogations à cette prescription sera faite afin d'appliquer les recommandations du SDAGE Loire Bretagne, soit un débit de fuite de 3l/s/ha.**

L'activité n'a pas de besoins particuliers concernant le traitement de ses eaux usées : faible quantité d'eau pour la fabrication des produits, effluents principalement liés aux employés travaillant sur le site,...

Le projet, de part la nature des eaux rejetée a un impacte très limité sur le débit et la qualité des eaux du cours d'eau, ainsi que sur le fonctionnement de la zone humide.

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Limité (faible modification du débit et de la qualité des eaux de La Quincampoix et de la zone humide)	- Mise en place de bassin de rétention - Mise en place de déboureur / séparateur à hydrocarbures	- Débit de fuite limité à 3l/s/ha	-

3. Biodiversité

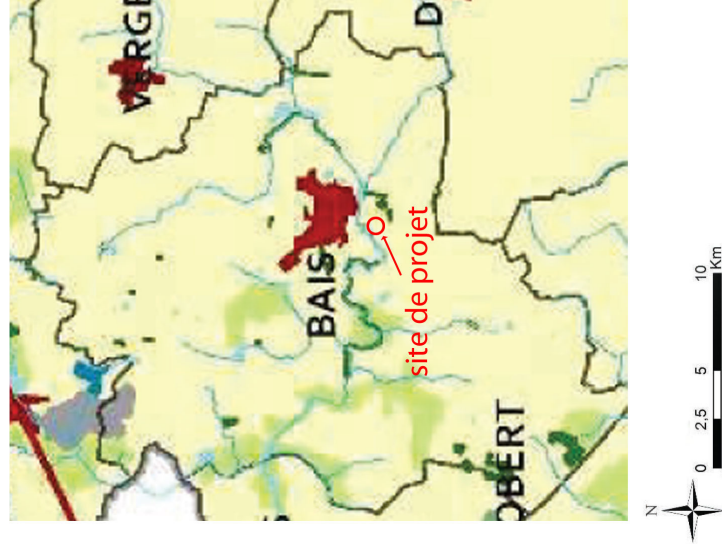
Les activités extérieures de OD PLAST exercées sur les espaces de stockage concernés par la procédure sont non polluantes.

De plus, le site sera conservé à l'état naturel, aucun arbre ne sera supprimé, les berges du ruisseau du Quincampoix resteront préservées.

De nouvelles plantations seront réalisées en lisière ouest du site pour masquer les espaces extérieurs depuis le grand paysage. De même, la haie et le cheminement piéton situés en limite sud seront préservés.

Ni le SCoT, ni le SRCE de Bretagne n'identifient de trame verte ou bleue dans l'emprise ou aux abords immédiats du site de l'entreprise OD PLAST. 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, le site d'OD PLAST et ses abords permet de préserver et développer la trame bocagère.

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Très limité (impact sur la trame verte et bleue identifiée par le SCoT et le SRCE)	Maintien de la trame verte identifiée	Création de nouvelles plantations	Non nécessaire

4. Paysage

L'extension envisagée ne changera que très peu la perception actuelle du paysage du site d'activités :

- Depuis la RD 95, les sites de stockages concernés par l'extension de la zone UA2 ne sont pas visibles car encaissés et masqués par des espaces déjà bâtis et par une trame boisée dense.



Site encaissé

- Depuis les vues ouvertes Ouest, la réglementation de la zone qui n'autorise que des aménagements mais pas de constructions nouvelles permet de conserver le paysage actuel en l'état.

Pour autant un traitement paysagé est prévu par l'entreprise pour clore son terrain et aménager un écran boisé en limite ouest et sud. Ce linéaire fait l'objet d'un complément sur le plan de zonage, indiquant un nouveau linéaire de haie à protégée.

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

La construction du nouveau bâtiment, qui a fait l'objet d'une isolation thermique et phonique sur ses parois extérieures, permettant de réduire les nuisances liées au fonctionnement des machines. Les activités extérieures exercées sur les

espaces de stockage concernés par la procédure peuvent générer des nuisances d'ordre sonore, en lien avec les activités de manutention.

L'extension des capacités de stockage accompagne une croissance de l'activité (passage de 4 à 5 caristes) et donc des nuisances potentielles liées au transport de marchandises et à la manutention. L'usine est en fonctionnement 24h/24, toutefois le chargement des camions ne s'effectue qu'entre 5h et 21h, les activités bruyantes en extérieur sont donc très limitées la nuit (inchangée par rapport à avant l'extension).

L'environnement sonore du site est toutefois déjà marqué par des nuisances liées à l'activité exercée sur le reste du site mais aussi par le trafic automobile sur la RD 95.

Des mesures seront régulièrement relevées afin de savoir si les seuils réglementaires définis par le code de la santé publique sont atteints ou pas.

Incidence potentielle	Mesures d'Évitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Augmentation des nuisances sonores liées aux activités sur le site (manutention) et au trafic routier accru	-	Plage horaire du chargement des camions inchangée, à partir de 5h du matin.	-

Le dossier d'autorisation déposé au titre de la législation sur les ICPE apporte des précisions sur la gestion des nuisances sonores sur le site (cf. tableau page suivante).

Le projet répond aux prescriptions de l'arrêté du 15 avril 2010 applicables aux installations soumises à enregistrement sous la rubrique 2662. Concernant les nuisances sonores, le dossier ICPE intègre les éléments suivants :

Réglementation	Prise en compte sur le site									
<p>Les émissions sonores de l'installation ne sont pas à l'origine, dans les zones à émergence réglementée, d'une émergence supérieure aux valeurs admissibles définies dans le tableau suivant :</p> <table border="1" data-bbox="432 909 695 2134"> <thead> <tr> <th data-bbox="432 1715 568 2134">Niveau de bruit ambiant existant dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'installation)</th> <th data-bbox="432 1312 568 1715">Emission admissible pour la période allant de 7 heures à 22 heures, sauf dimanche et jours fériés</th> <th data-bbox="432 909 568 1312">Emission admissible pour la période allant de 22 heures à 7 heures, ainsi que dimanche et jours fériés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1715 647 2134">Supérieur à 35 et inférieur ou égal à 45 dB(A)</td> <td data-bbox="568 1312 647 1715">6 dB(A)</td> <td data-bbox="568 909 647 1312">4 dB(A)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="647 1715 695 2134">Supérieur à 45 dB(A)</td> <td data-bbox="647 1312 695 1715">5 dB(A)</td> <td data-bbox="647 909 695 1312">3 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>De plus, le niveau de bruit en limite de propriété de l'installation ne dépasse pas, lorsqu'elle est en fonctionnement, 70 dB(A) pour la période de jour et 60 dB(A) pour la période de nuit, sauf si le bruit résiduel pour la période considérée est supérieur à cette limite.</p>	Niveau de bruit ambiant existant dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'installation)	Emission admissible pour la période allant de 7 heures à 22 heures, sauf dimanche et jours fériés	Emission admissible pour la période allant de 22 heures à 7 heures, ainsi que dimanche et jours fériés	Supérieur à 35 et inférieur ou égal à 45 dB(A)	6 dB(A)	4 dB(A)	Supérieur à 45 dB(A)	5 dB(A)	3 dB(A)	<p>Les principaux équipements bruyants sont situés dans des locaux fermés (process) ou bien au centre du site industriel (groupes froids). La circulation des poids lourds et des chariots sur le site est également susceptible d'impacter les niveaux sonores. Afin de limiter le bruit lié au recul des chariots, OD PLAST a mis en place des avertisseurs à fréquence modérée (cri du lynx) à la place des bips de recul classique (strident). Des mesures seront réalisées en limite de propriété et au niveau des ZER dans les 3 mois suivant la mise en service afin de vérifier la conformité du site vis-à-vis des valeurs prescrites. En cas de dépassement, OD PLAST mettra en oeuvre les mesures compensatoires nécessaires.</p>
Niveau de bruit ambiant existant dans les zones à émergence réglementée (incluant le bruit de l'installation)	Emission admissible pour la période allant de 7 heures à 22 heures, sauf dimanche et jours fériés	Emission admissible pour la période allant de 22 heures à 7 heures, ainsi que dimanche et jours fériés								
Supérieur à 35 et inférieur ou égal à 45 dB(A)	6 dB(A)	4 dB(A)								
Supérieur à 45 dB(A)	5 dB(A)	3 dB(A)								
<p><u>Surveillance par l'exploitant des émissions sonores :</u> L'exploitant met en place une surveillance des émissions sonores de l'installation permettant d'estimer la valeur de l'émergence générée dans les zones à émergence réglementée. Les mesures sont effectuées selon la méthode définie en annexe de l'arrêté du 23 janvier 1997 susvisé. Ces mesures sont effectuées dans des conditions représentatives du fonctionnement de l'installation sur une durée d'une demi-heure au moins.</p> <p>Une mesure du niveau de bruit et de l'émergence est effectuée dans les trois mois suivant la mise en service de l'installation, puis au moins tous les trois ans par une personne ou un organisme qualifié</p>	<p>L'entreprise respecte ces prescriptions.</p>									

6. Qualité de l'air

La parti extension de l'entreprise consiste uniquement en du stockage de matériaux et marchandises inertes qui ne produisent par conséquent aucune émission altérant la qualité de l'air (canalisations PVC et PEHD). Une pollution sera toutefois due à leur transport par des engins motorisés (poids lourds notamment).

La commune étant classée au niveau 1 le plus faible pour le risque Radon et la société prévoyant uniquement des espaces extérieurs à l'air libre et pas de construction, **ce risque est nul pour le projet.**

Incidences potentielles	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Pollution de l'air liée à l'activité et au risque radon + nuisances olfactives	-	-	-

7. Déplacement / circulation

7.1 Sur le site

Le projet d'extension 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). Passage de 12 à 20 camions en pointe après l'extension)

Cependant, cette augmentation sera très limitée à l'échelle de l'activité (à quantifier). De plus, le site et son contexte sont largement en capacité d'accueillir les nouveaux besoins de déplacement et de stationnement : l'accès au site possède un gabarit suffisant, et le site dispose d'un parking qui n'aura pas besoin d'être étendu.

Si l'usine est ouverte 24h/24h les camions ne rentrent et sortent du site qu'entre 7h et 21h.

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Augmentation du trafic routier	-	Pas d'augmentation de la plage horaire de passage des camions	-

7.2 Cumul d'effet avec la zone d'activités Le Mazet

Si l'augmentation de l'activité de OD PLAST va augmenter le trafic poids-lourds notamment, l'effet cumulatif avec le transfert des deux entreprises de transport située actuellement au sud du centre-bourg de Bais dans la zone d'activité Le Mazet au nord est nulle. Cette délocalisation va en effet fortement diminuer le trafic poids-lourds traversant le centre-bourg.

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Nulle : pas d'augmentation du trafic routier liée à un effet cumulatif	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire

8. Incidences socio-économiques

La nécessité d'aménager des espaces de stockage a été exposée précédemment. Cette extension du site permettra de conforter à long terme l'activité industrielle et ses possibilités de développement.

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

Incidence potentielle	Mesures d'Evitement	Mesures de Réduction	Mesures de Compensation
Impact positif en terme d'emplois	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 déclaration de projet permettant l'extension des zones de stockage extérieures de la société OD PLAST SAS, 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,)
- du dossier de demande d'enregistrement d'ICPE réalisée par GES, conseil indépendant en environnement,
- du permis de construire n° 035 014 18 V 0017 délivré le 08/02/2019.

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'extension des zones de stockage extérieures de la société OD PLAST SAS et de permettre ensuite de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin réunir les conditions pour autoriser cet aménagement et la poursuite de l'activité.

La justification de ce projet s'appuie sur la démonstration de son intérêt général particulièrement au regard de critères économiques. 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.

Le projet d'extension de l'entreprise OD PLAST se trouve au sud du centre-bourg de la commune, en limite d'une zone urbanisée composée de quelques maisons. Le site est bordé au nord par le cours d'eau La Quincampoix et au sud par l'espaces agricole. C'est un terrain appartenant à l'entreprise depuis plusieurs années et déjà utilisé comme espace de stockage.

Ses abords présentent des enjeux écologiques et paysagers localisés, principalement liés à La Quincampoix. Les haies existantes périphérique du site auront l'intérêt de cacher la zone de stockage et seront complétées par un traitement paysager.

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient d'adapter les règles du PLU afin de créer un secteur UA2s dans le prolongement de la zone UA2. Ce nouveau secteur correspond à des espaces dédiés au stockage des marchandises lié aux activités artisanales et industrielles existantes sur le territoire. Il ne peut accueillir de nouvelles constructions.

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 8 thèmes :

- 1. consommation de l'espace
- 2. incidences sur La Quincampoix et la zone humide (intégrité physique et qualité des eaux)
- 3. biodiversité
- 4. paysage
- 5. bruit
- 6. qualité de l'air
- 7. déplacement / circulation
- 8. incidences socio-économiques

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