PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Approbation en date du 12 mai 2023

COMMUNE DE BAINS-SUR-OUST

Table des matières

PRÉAMBULE 3
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 7
1 L'évolution démographique 8
2 L'habitat 12
3 La situation socio-économique 19
4 Les déplacements 35
5 Le fonctionnement urbain 37
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 43
1 L'environnement physique 44
2 L'environnement biologique 51
3 Le paysage 69
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale 89
5 La gestion des ressources naturelles 119
6 Les pollutions et nuisances 127
7 Les risques majeurs 130
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS 139
1 Rappel réglementaire 140
2 Identification du potentiel de densification et de mutation 141
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 146
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs 147
3 L'activité économique 180
4 Le cadre de vie 195
5 La mobilité 202
6 La biodiversité 205
7 Les paysages 209
CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL 213
1 Les différentes zones du PLU 214
2 Justifications et objectifs des différentes zones 215
CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU 241
1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie 242
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU 243
CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR 246
1 L'impact sur le site Natura 2000 247
2 Les incidences du PADD sur l'environnement 259
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement 260
4 Les autres incidences sur la composante environnementale 277
CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS 289
1 Le SDAGE Loire-Bretagne 290
2 Le SAGE Vilaine 291
3 Le SCoT du Pays de Redon 292
4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine 296
5 Le SRCAE de la région Bretagne 296
CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI 297
ANNEXE ZONAGE PLUVIAL 299

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé[1], la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

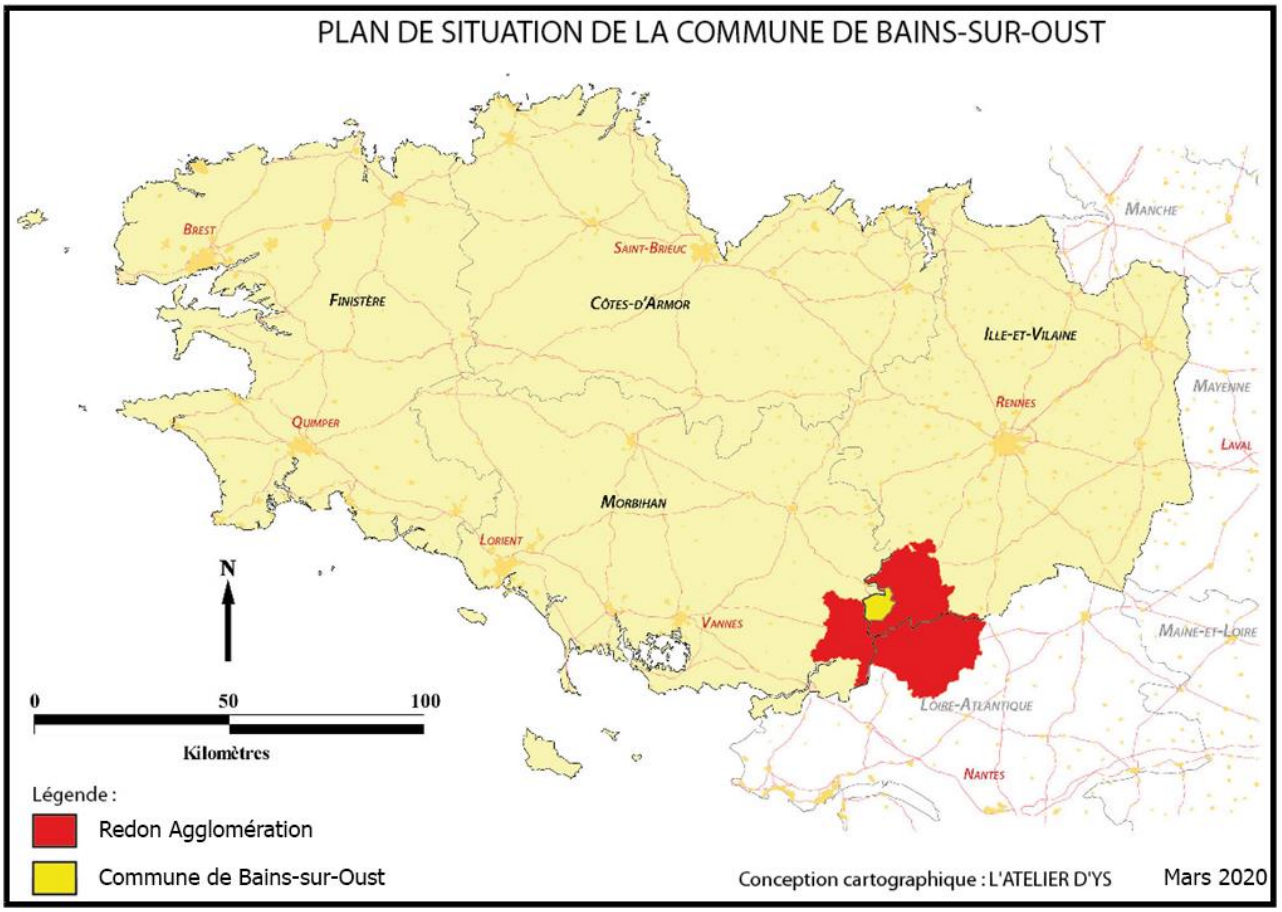
Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

[1] Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :
- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE BAINS-SUR-OUST

BAINS-SUR-OUST se situe au sud-ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

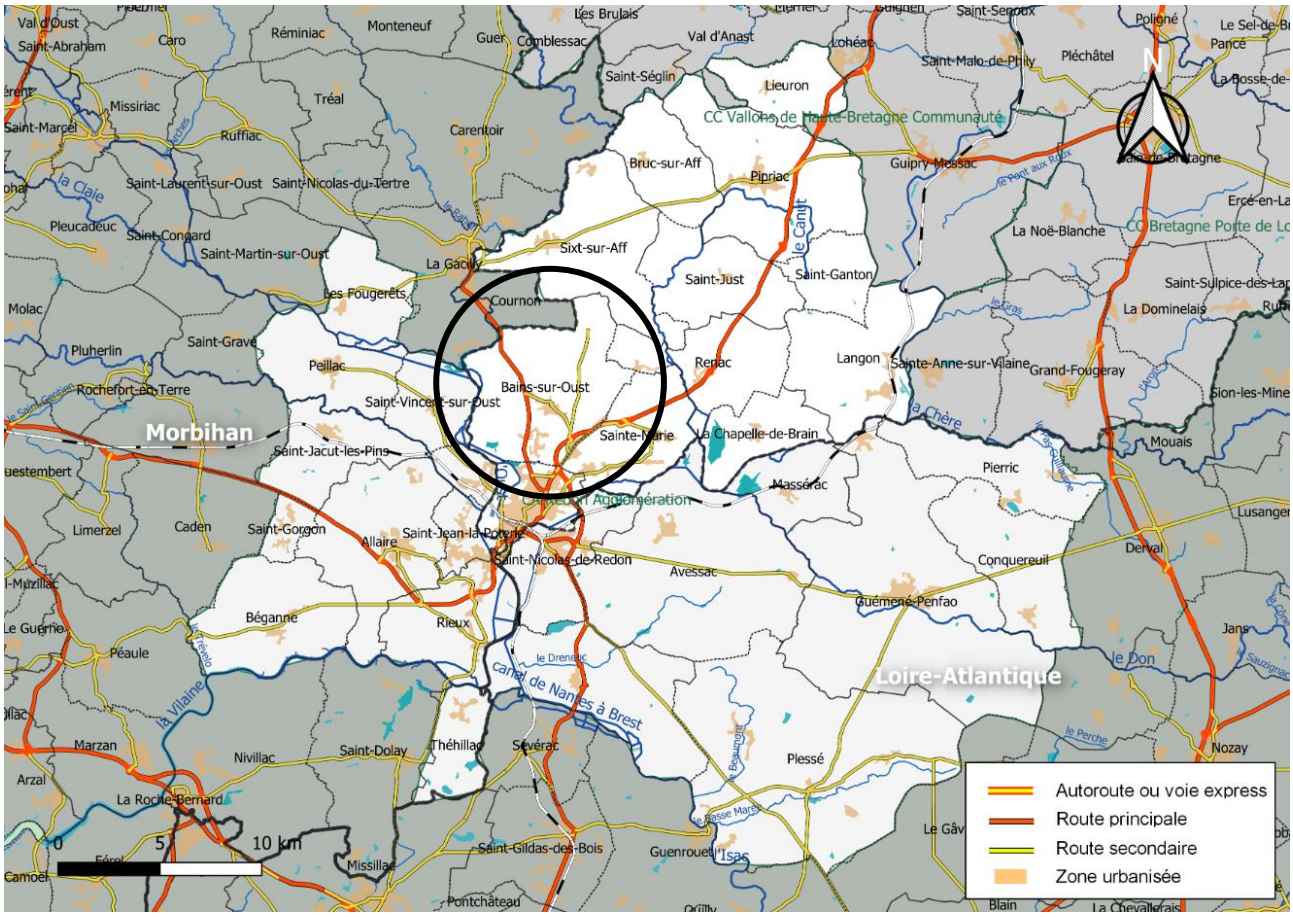


À une soixantaine de kilomètres au sud-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 4 463 hectares. Sa population est de 3 491 habitants en 2018 et estimée à 3 550 habitants en 2021. Selon la codification de l'INSEE, BAINS-SUR-OUST est une commune appartenant à l'aire urbaine de Redon.

Les communes limitrophes de BAINS-SUR-OUST sont :

- Cournon et Sixt-sur-Aff au nord,
- Saint-Vincent-sur-Oust et Glénac à l'ouest,
- Redon et Saint-Perreux au sud,
- Renac et Sainte-Marie à l'est.

BAINS-SUR-OUST fait partie de Redon Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 31 communes pour un total de plus de 66 000 habitants.



Administrativement, BAINS-SUR-OUST est rattachée au canton et à l'arrondissement de Redon.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 60 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 89 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

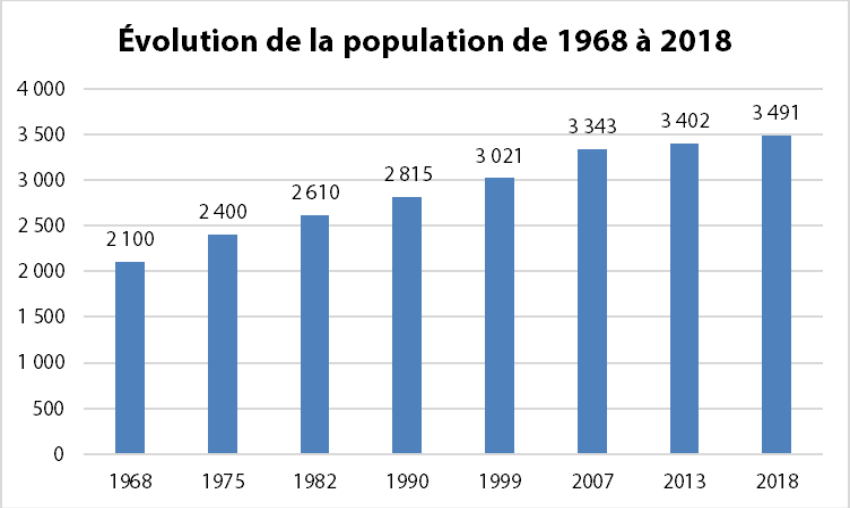
Nota bene : Le diagnostic ci-après a été réalisé en mars 2016

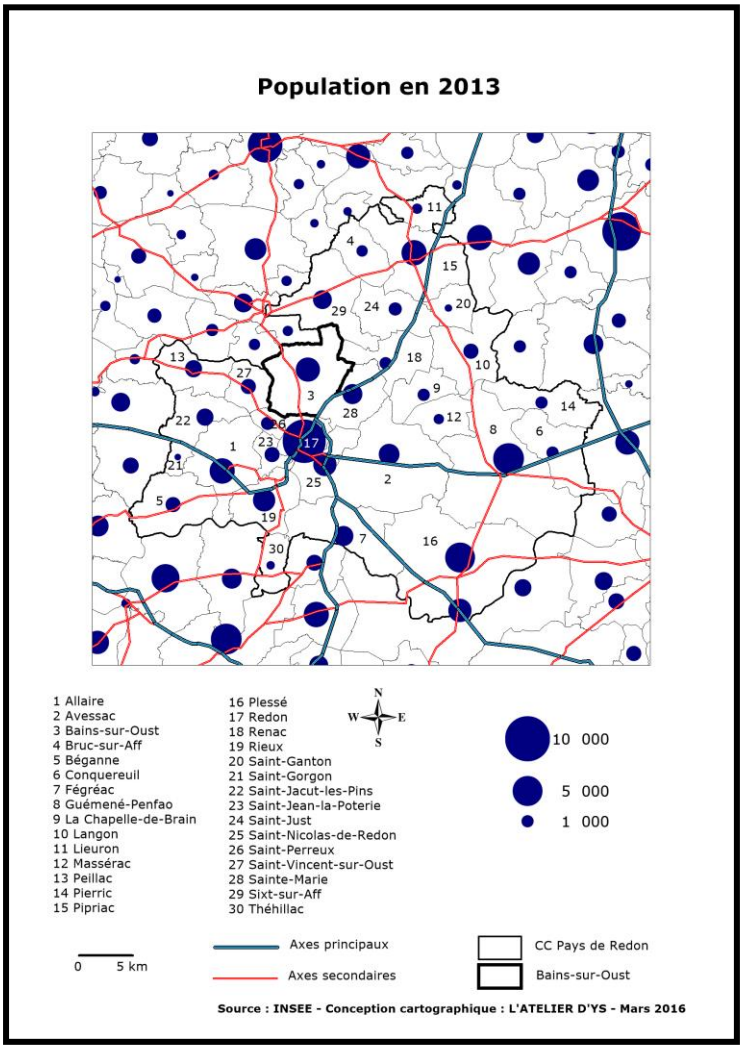
1 L'évolution démographique

1.1 Une population en légère hausse

Depuis 1968, BAINS-SUR-OUST connaît une phase de croissance démographique continue.

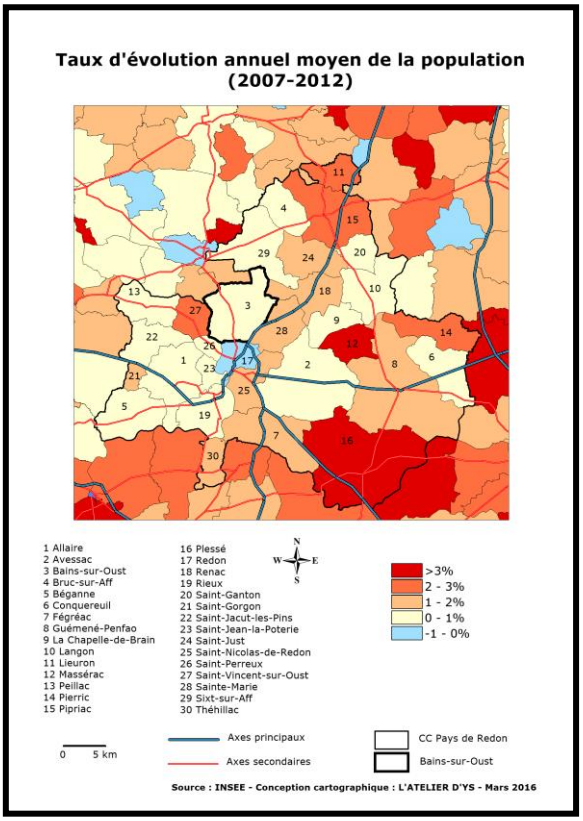
Soulignons cependant que cette augmentation de population s'est ralentie lors de la dernière période intercensitaire.

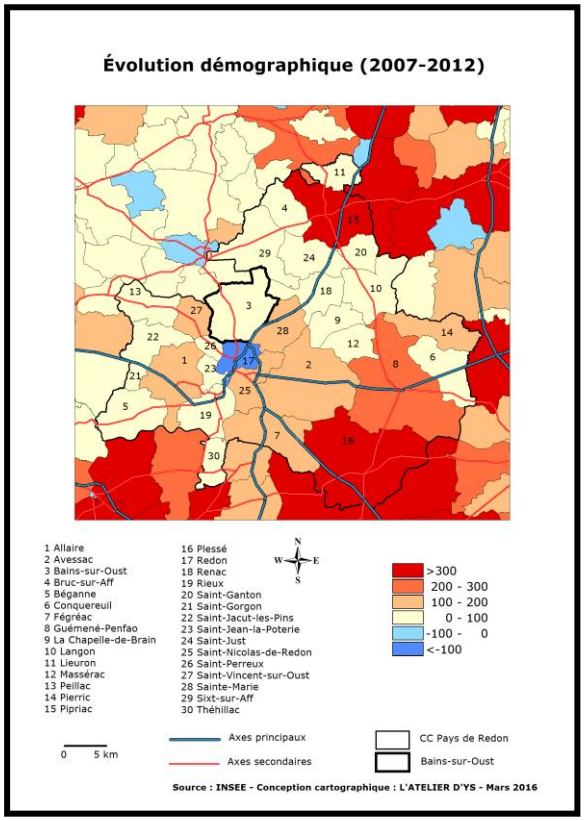




Avec 3 402 habitants en 2013, BAINS-SUR-OUST constitue la sixième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Redon, Guémené-Penfao, Plessé, Allaire et Pipriac.

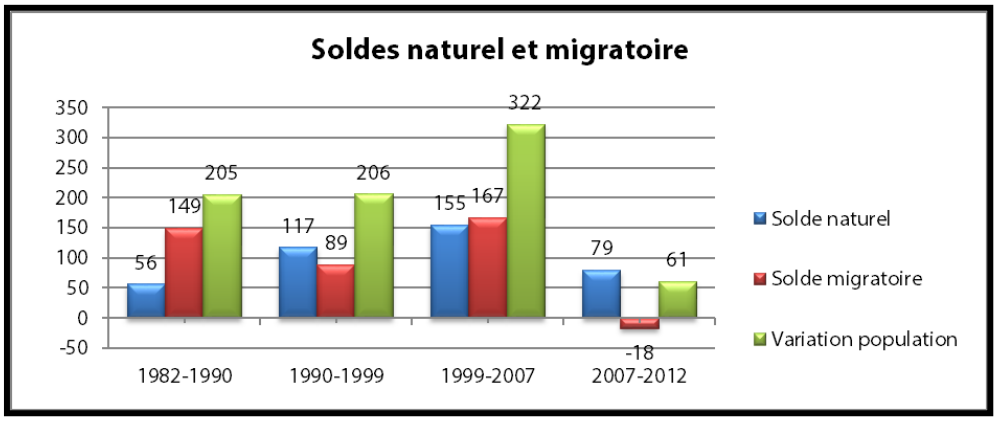
Comme toutes les communes de l'EPCI[2] excepté Redon, BAINS-SUR-OUST a gagné des habitants entre 2007 et 2012. Preuve d'une légère croissance démographique (3 343 habitants en 2007), son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +0,4% lors de la dernière période intercensitaire.





1.2 ...malgré un déficit migratoire

Entre 1982 et 1990, l'augmentation de population s'explique essentiellement par un excédent du solde migratoire (différence arrivées-départs), nettement supérieur à l'excédent du solde naturel (différence naissances-décès). La situation s'inverse entre 1900 et 1999 tandis que de 1999 à 2007, les deux soldes présentent tous deux un large excédent, entraînant une forte croissance démographique. Depuis 2007, on constate que la hausse de population est freinée par un solde migratoire devenu déficitaire.

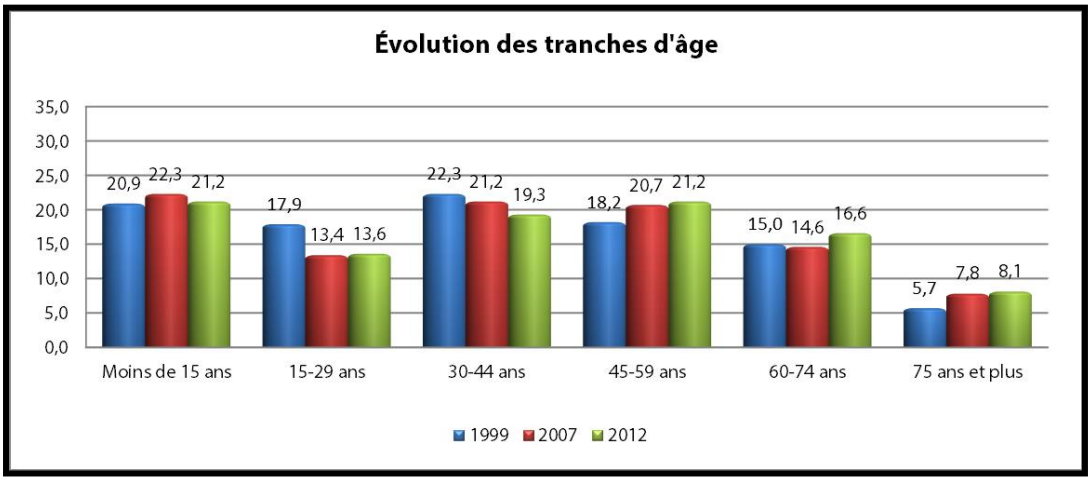


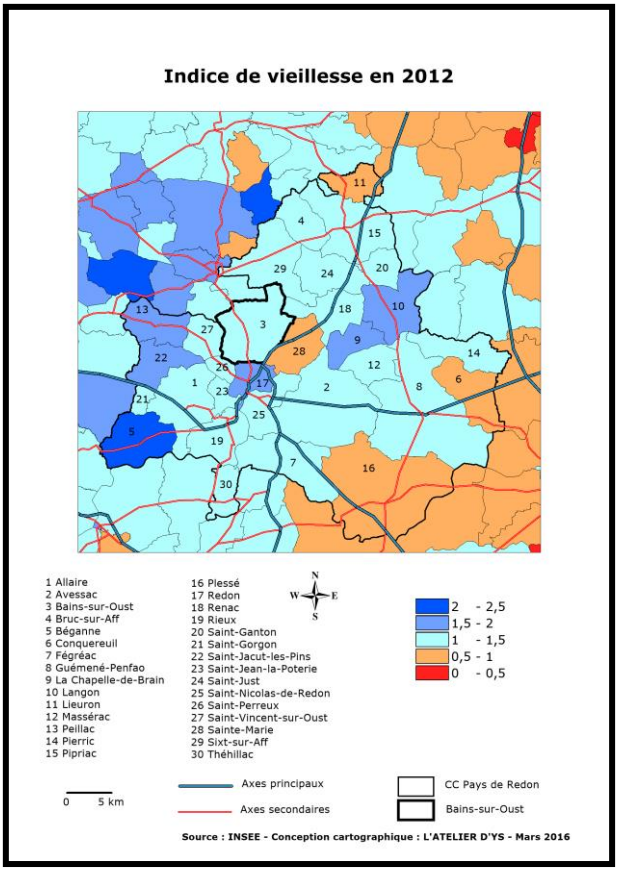
[2] Établissement Public de Coopération Intercommunale.

1.3 Un vieillissement de la population

La part des moins de 15 ans se stabilise et représente un peu plus d'1 habitant sur 5. En revanche, étant donné la baisse de la proportion des 15-29 ans et des 30-44 ans, ces moins de 15 ans devraient être nettement moins nombreux dans les années à venir.

A l'inverse, les trois classes d'âge supérieures voient leurs pourcentages augmenter, confirmant cette idée de vieillissement de la population.





A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse[3] assez homogènes.

Même s'il augmente, BAINS-SUR-OUST présente un indice inférieur à la moyenne intercommunale (1,16 contre 1,33).

[3] Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Un fort desserrement des ménages

Le nombre de ménages[4] recensés en 2012 s'élève à 1 403 contre 1 345 en 2007. La taille moyenne des ménages Bainsois a tendance à diminuer : elle est désormais de 2,4, contre 2,7 en 1999 et 3,5 en 1968...

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (divorces, célibataires, personnes âgées seules…) et des foyers monoparentaux.

ANALYSE MULTISCALAIRE

La population de BAINS-SUR-OUST augmente à un rythme modéré, beaucoup moins vite qu'aux échelles intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal, lui, se situe entre la moyenne intercommunale et départementale. En revanche, la part des moins de 15 ans leur est légèrement supérieure.

Quant à la proportion des ménages unipersonnels, elle est assez nettement inférieure aux moyennes de la Communauté de Communes et du département.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAINS-SUR-OUST	Communauté de Communes du Pays de Redon	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2007-2012)	+0,4%	+1,0%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2012	1,16	1,33	1,11
Part des moins de 15 ans en 2012	21,2%	19,8%	19,4%
Part des ménages d'une personne en 2012	27,7%	32,7%	35,6%

Enjeux :

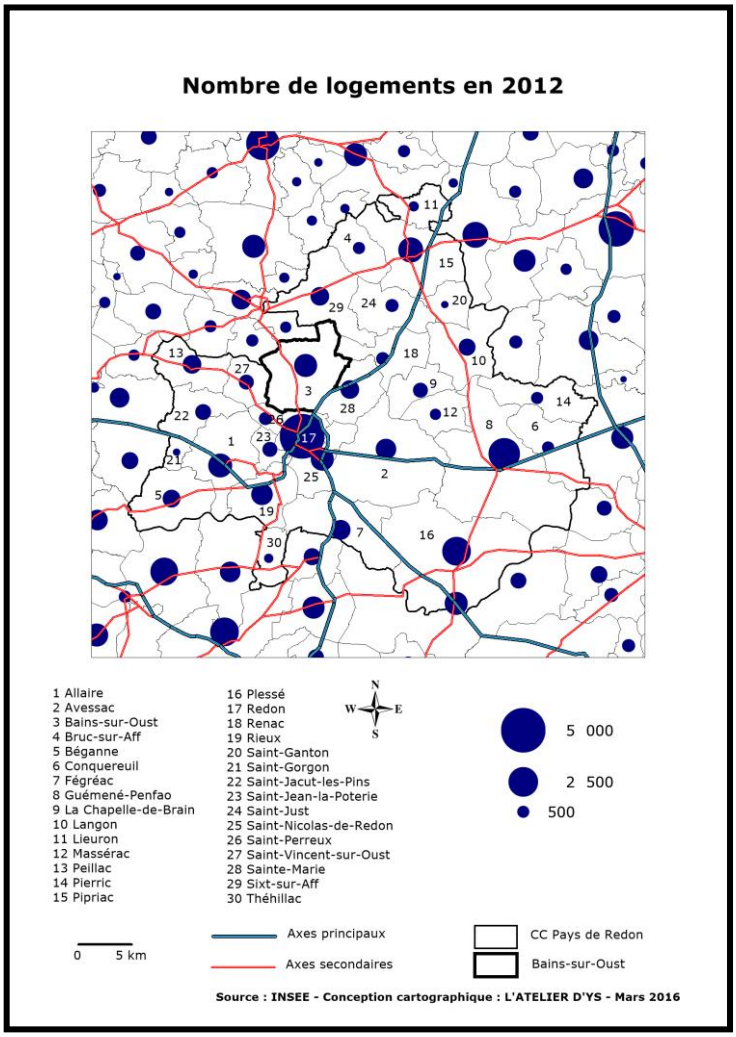
> Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.

> Conforter l'hébergement des personnes âgées, qui recherchent l'accessibilité des médecins et des professionnels de santé, ainsi que des commerces et services de proximité

[4] Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

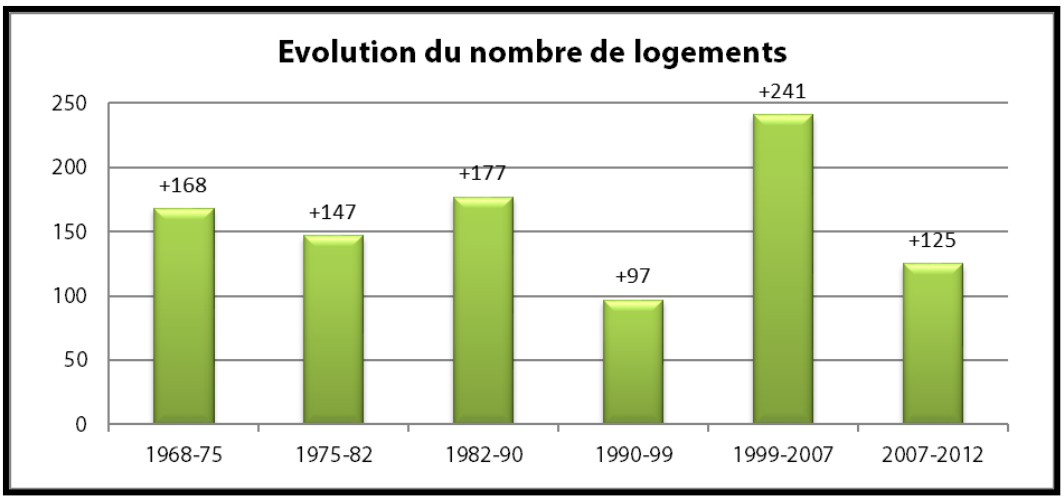


En 2012, BAINS-SUR-OUST compte 1 649 logements, dont 1 411 résidences principales, soit quasiment 5% du parc de logements intercommunal.

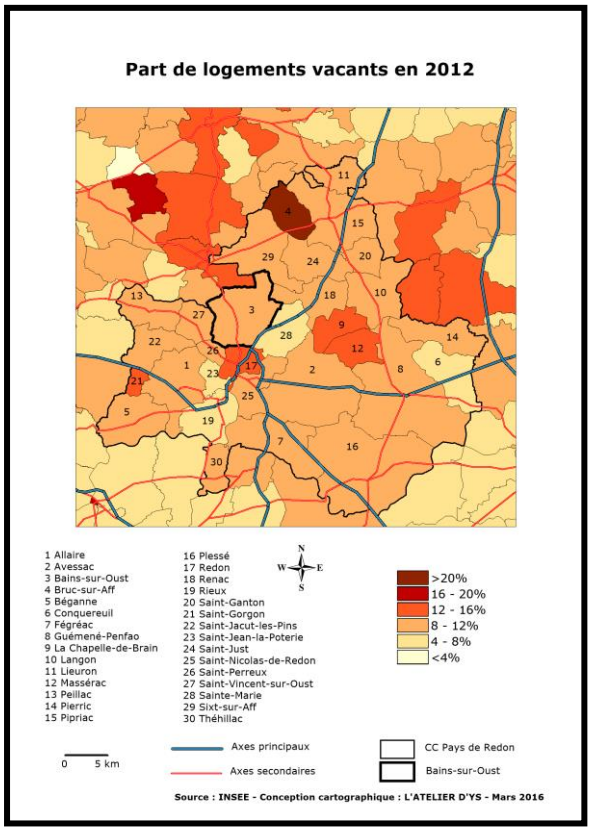
A noter que la commune de Redon concentre à elle seule plus de 15% de ces logements.

Entre 1968 et 2012, le parc de logements s'est enrichi de 955 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de plus de 20 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Bainsois est soutenu depuis 1999, même s'il a ralenti dernièrement.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 4,9% des logements.

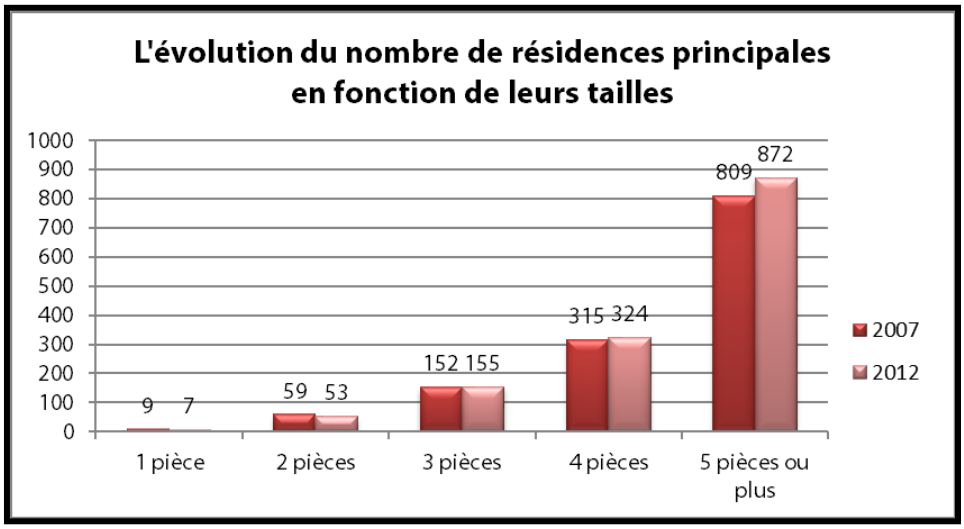


En revanche, la vacance a fortement augmenté entre 2007 et 2012, passant de 7,2% à 9,5%, soit une proportion nettement supérieure à la moyenne départementale (6,7%).

157 logements sont concernés.

2.2 Une prédominance des très grands logements

Globalement, à BAINS-SUR-OUST, on constate que le parc de logements est assez peu varié : les 5 pièces ou plus, prédominants, représentent quasiment les deux tiers des résidences principales. Seule cette typologie de logements a d'ailleurs vu son nombre augmenter de manière significative entre 2007 et 2012.



En 2012, en moyenne, une résidence principale Bainsoise comporte 5 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

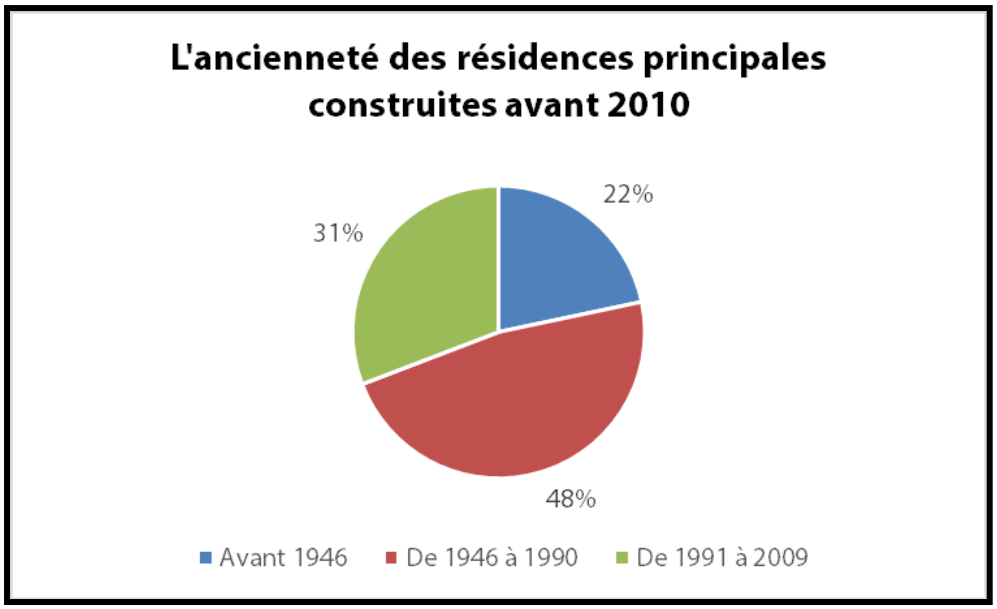
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès…) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Un parc de logements récent

Le parc de logements Bainsois semble récent. En effet, quasiment la moitié des résidences principales a été construite entre 1946 et 1990 et un tiers entre 1991 et 2009 (soit une infime partie de l'histoire de la commune).

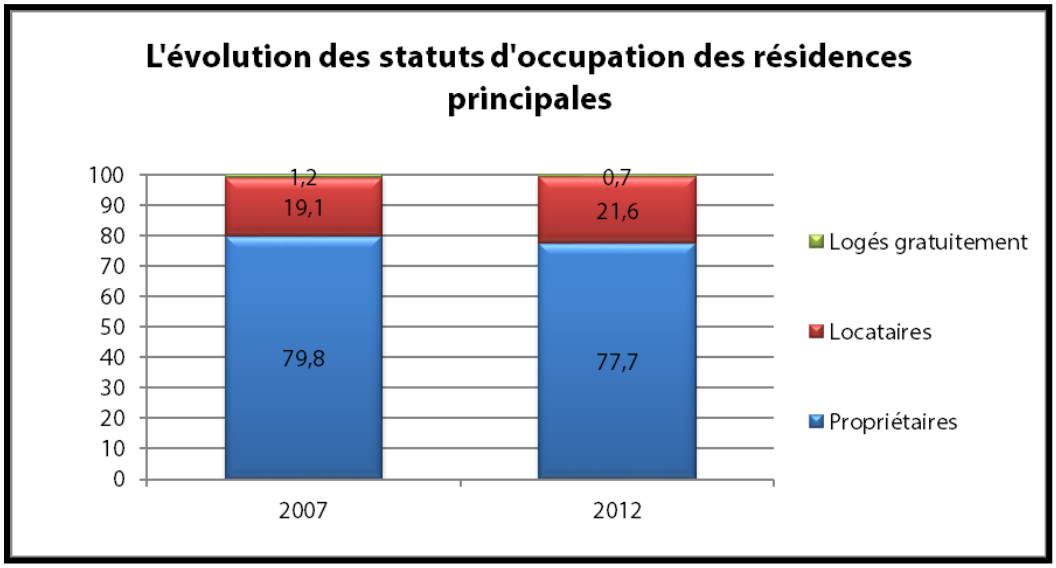
A l'inverse, les logements d'avant-guerre ne représentent que 22% des résidences principales.



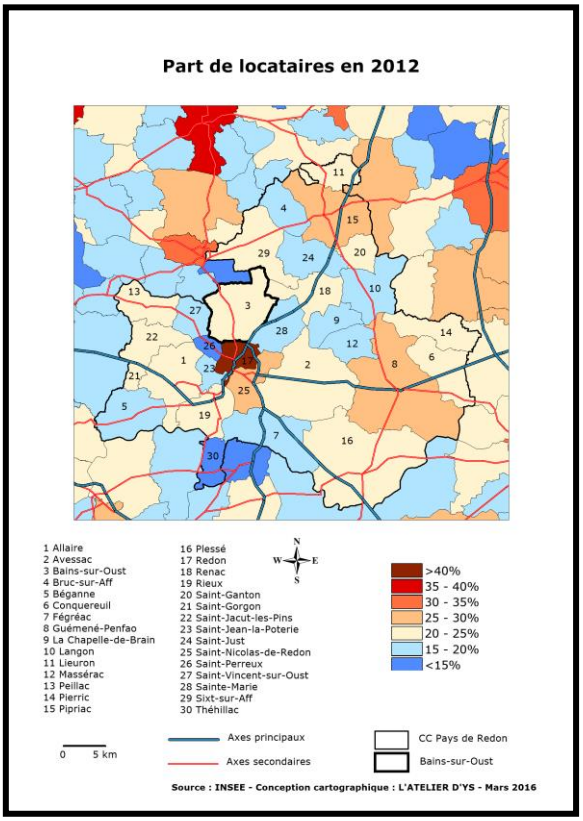
En termes de confort, on ne dénombre, en 2012, que 33 résidences principales (sur 1 411) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

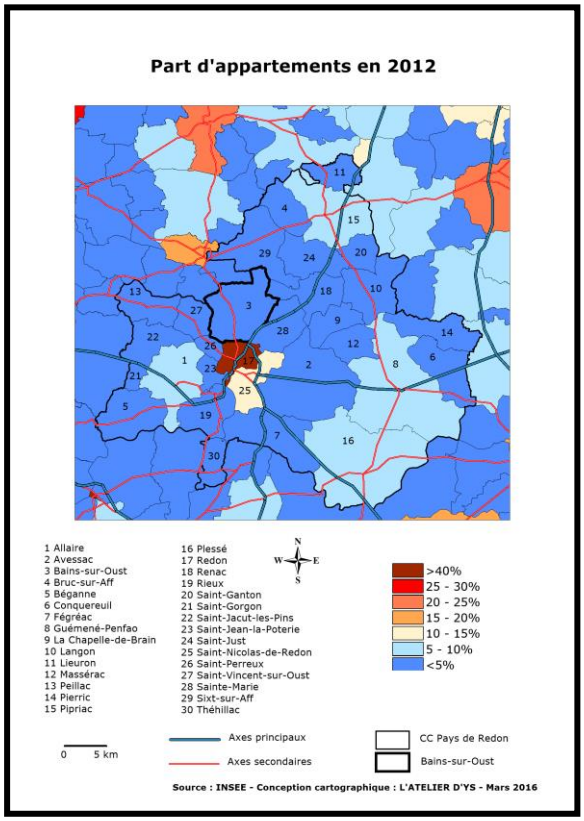
2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

Une large majorité des résidences principales (77,7%) est occupée par des propriétaires. La part des locataires, elle, augmente et représente plus d'1 ménage sur 5.

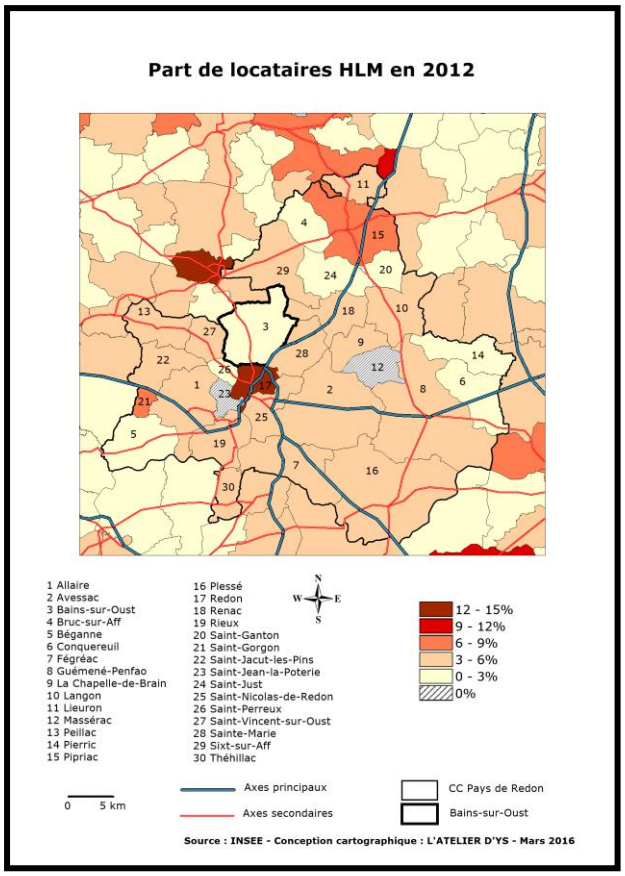


Ce taux de locataires reste inférieur à celui de la Communauté de Communes (25%), et peut en partie s'expliquer par une faible proportion d'appartements (2,4% du parc immobilier).





2.5 Un parc locatif HLM insuffisant



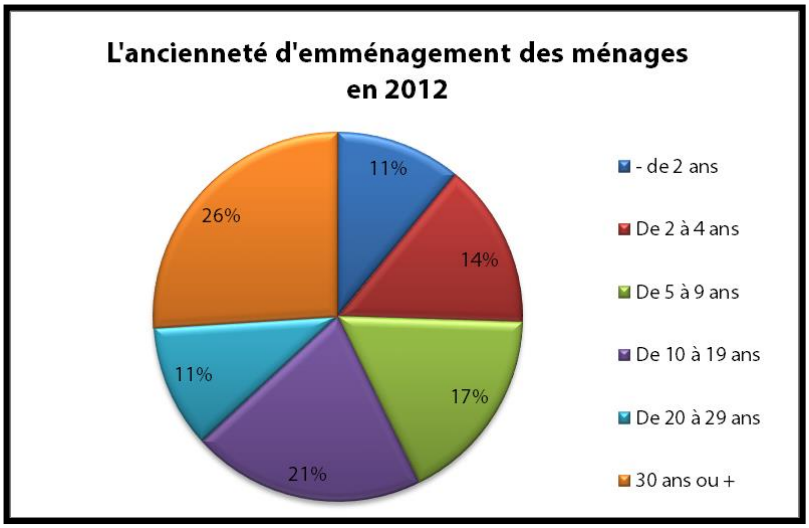
A l'échelle de l'EPCI, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 5,3%.

BAINS-SUR-OUST présente une proportion largement inférieure (1,9%).

Le parc locatif social communal paraît insuffisant au regard du rôle que joue la commune sur le territoire intercommunal.

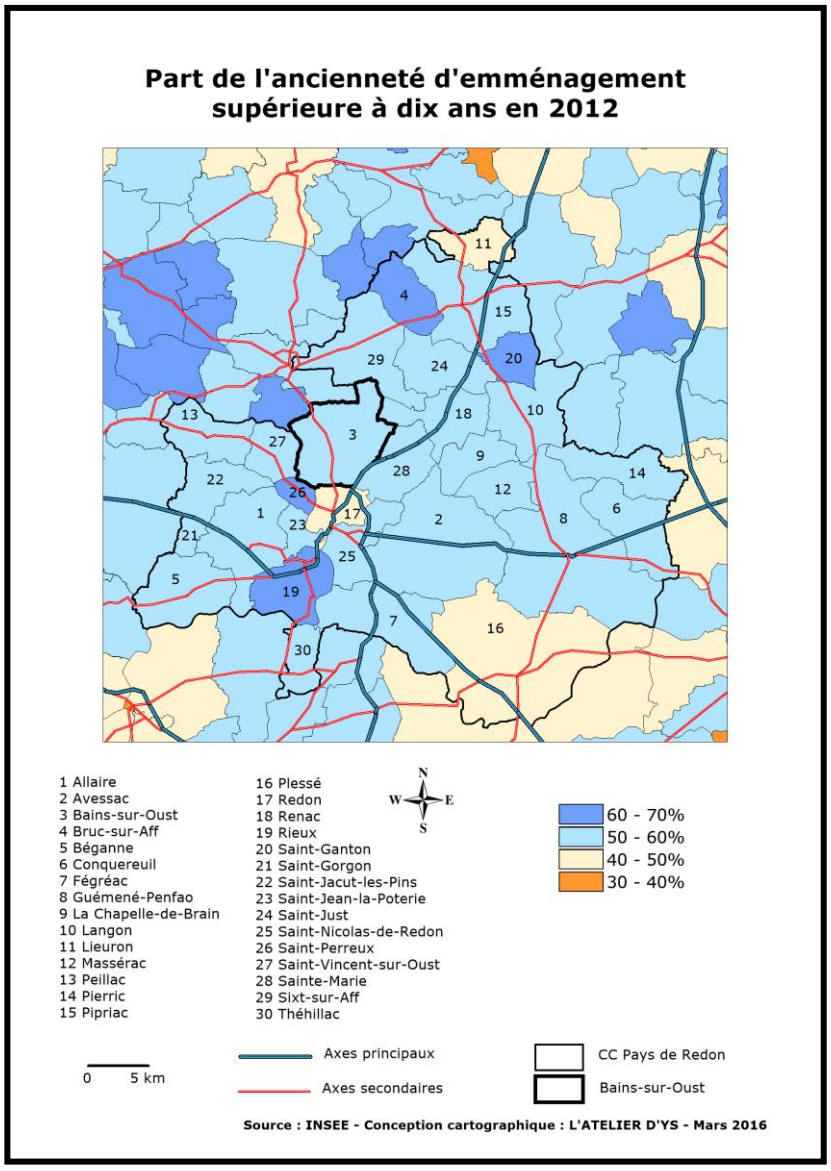
2.6 Une ancienneté d'emménagement élevée

En 2012, la proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans atteint 26% à BAINS-SUR-OUST.



A l'échelle de l'EPCI, si l'on s'intéresse à l'ancienneté d'emménagement supérieure à 10 ans, les ménages de Saint-Perreux semblent les moins mobiles, ceux de Redon les plus mobiles.

A BAINS-SUR-OUST, 57,3% des ménages sont installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans.



ANALYSE MULTISCALAIRE

BAINS-SUR-OUST concentre 5% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction Bainsois est comparable à la cadence départementale entre 2007 et 2012.

Par ailleurs, en ce qui concerne leur taille, les résidences principales de BAINS-SUR-OUST sont clairement plus grandes que les logements moyens départementaux.

La proportion de logements vacants est élevée, comme à l'échelle intercommunale.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires et une part de locataires HLM peu élevées, plus faibles que les moyennes intercommunales.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAINS-SUR-OUST	Communauté de Communes du Pays de Redon	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2007-2012)	+1,6%	+1,4%	+1,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2012	5,0	4,5	4,2
Part de logements vacants en 2012	9,5%	10,3%	6,7%
Part de locataires en 2012	21,6%	25,0%	38,9%
Part de locataires HLM en 2012	1,9%	5,3%	12,6%

Enjeux :

> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :

- **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).**
- **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

> Améliorer et développer l'offre locative sociale, faible sur la commune.

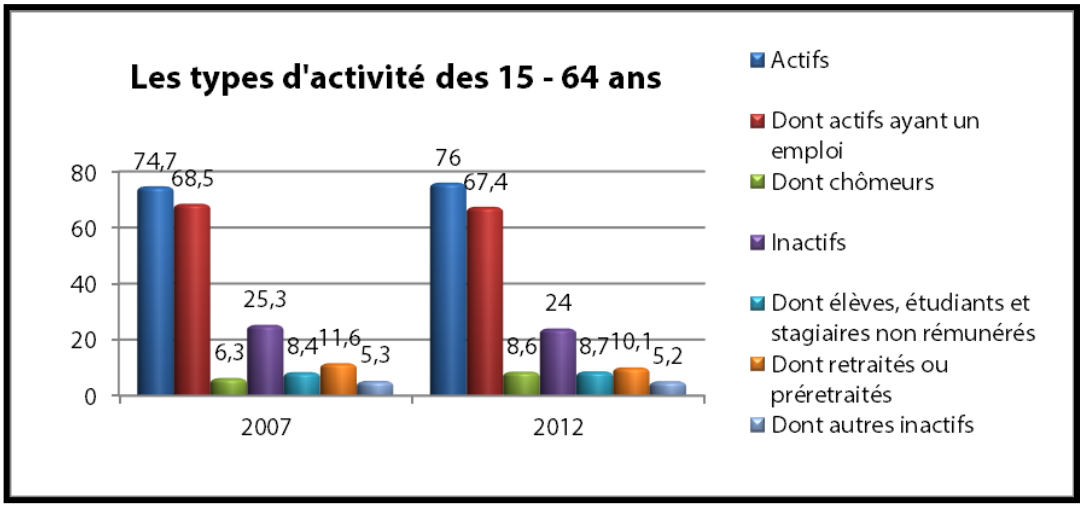
> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.

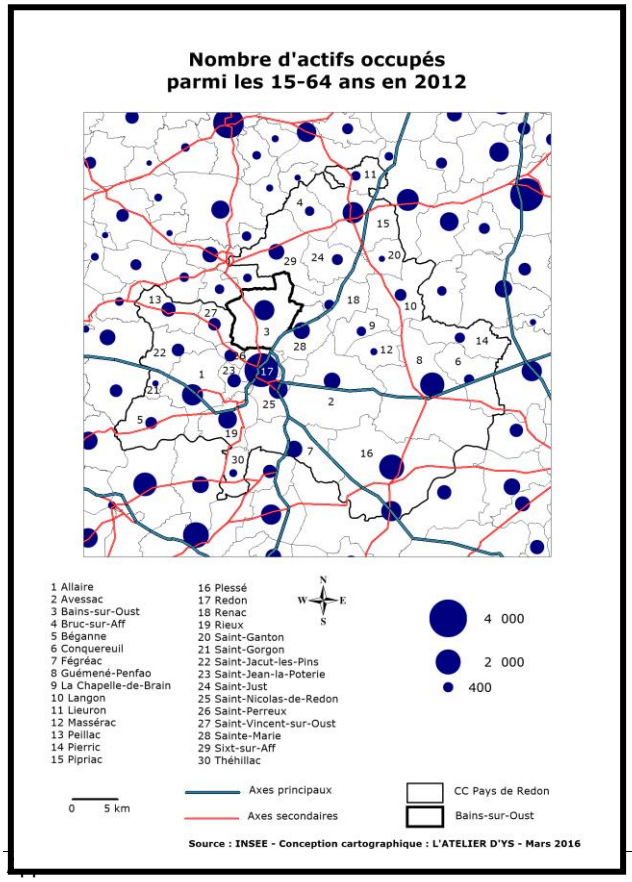
3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2012, la population active représente 76% des 15-64 ans, en légère hausse par rapport à 2007 (+1,3 point). Cette proportion se situe au-dessus des moyennes intercommunale (73%) et départementale (73,4%).

Soulignons cependant que c'est la part de chômeurs qui a augmenté, au détriment de celle des actifs occupés.



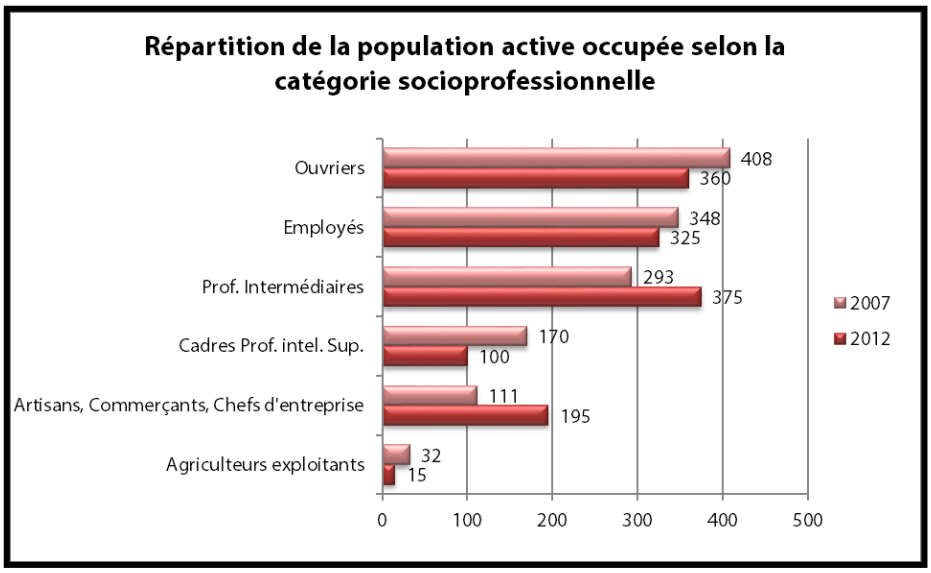


En 2012, BAINS-SUR-OUST compte 1 370 actifs occupés parmi ses habitants, soit 9 de plus qu'au précédent recensement de 2007.

Parmi ces 1 370 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « professions intermédiaires » et « ouvriers », qui représentent plus de la moitié de ces actifs occupés.

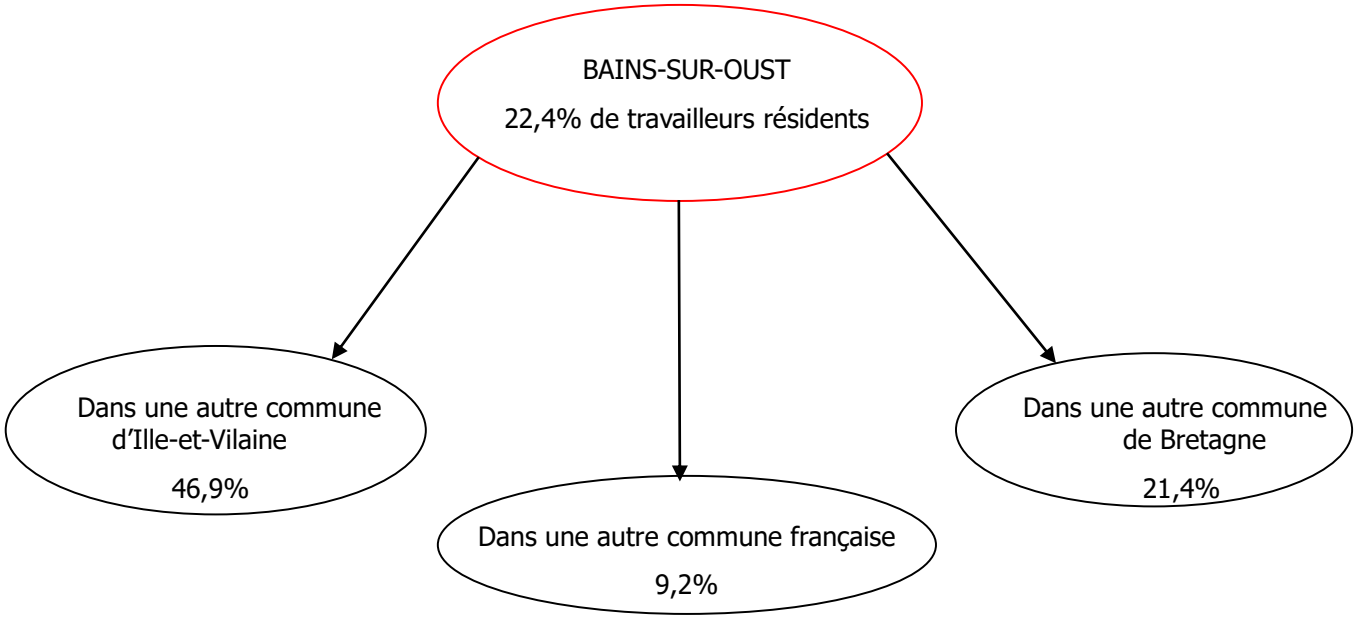
Au niveau des tendances, on observe :

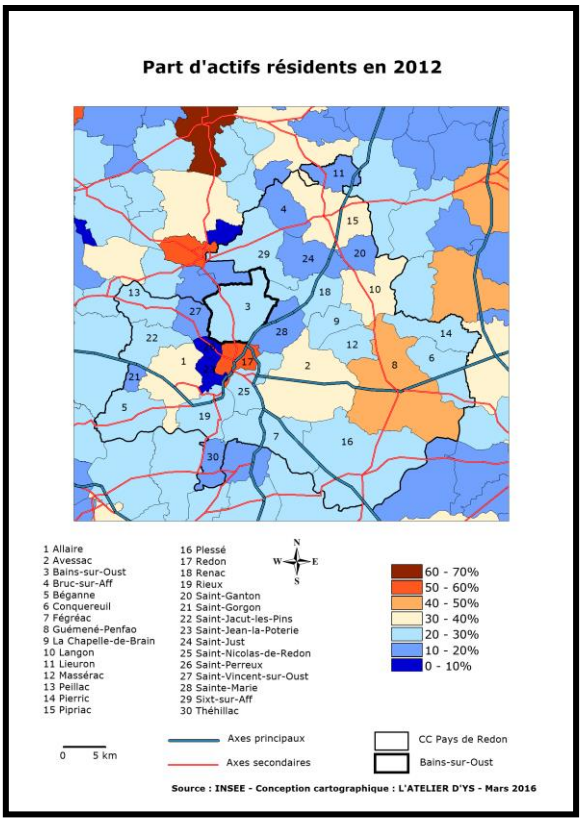
- une progression du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+84) et de professions intermédiaires (+82).
- une baisse du nombre d'agriculteurs exploitants (-17), d'employés (-23), d'ouvriers (-48) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (-70).

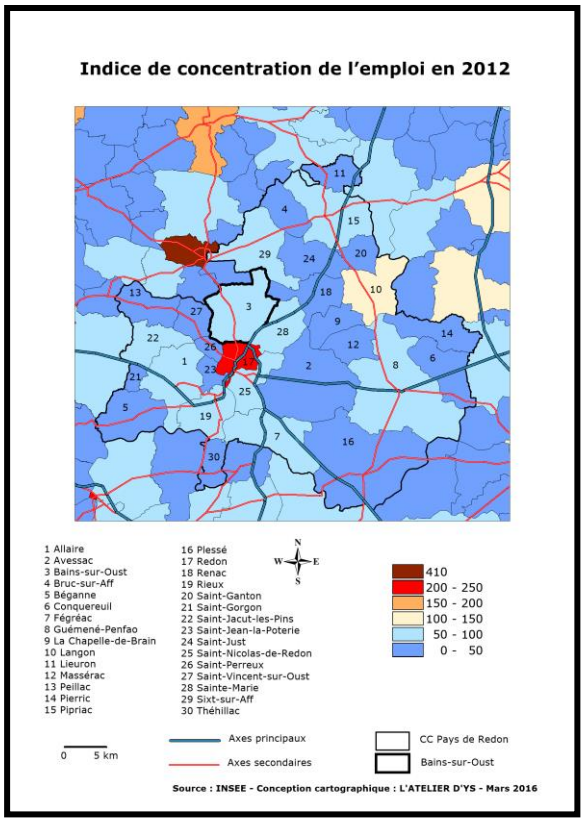


3.2 Une forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2012, moins d'1 sur 4 travaille à BAINS-SUR-OUST. Les autres travaillent en majorité dans le département.







Cette part d'actifs résidents est faible, nettement inférieure à la moyenne de l'EPCI (29,6%). A l'échelle intercommunale, seule la commune de Redon possède une part d'actifs résidents supérieure à 50%.

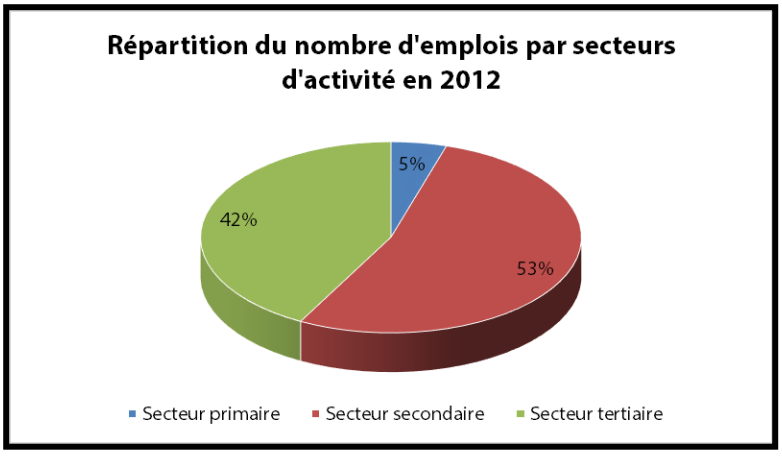
Quant à l'indice de concentration de l'emploi[5], deux communes se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Langon et surtout Redon.

A l'inverse, les autres communes, dont BAINS-SUR-OUST, peuvent être qualifiées de résidentielles.

3.3 Des emplois majoritairement secondaires

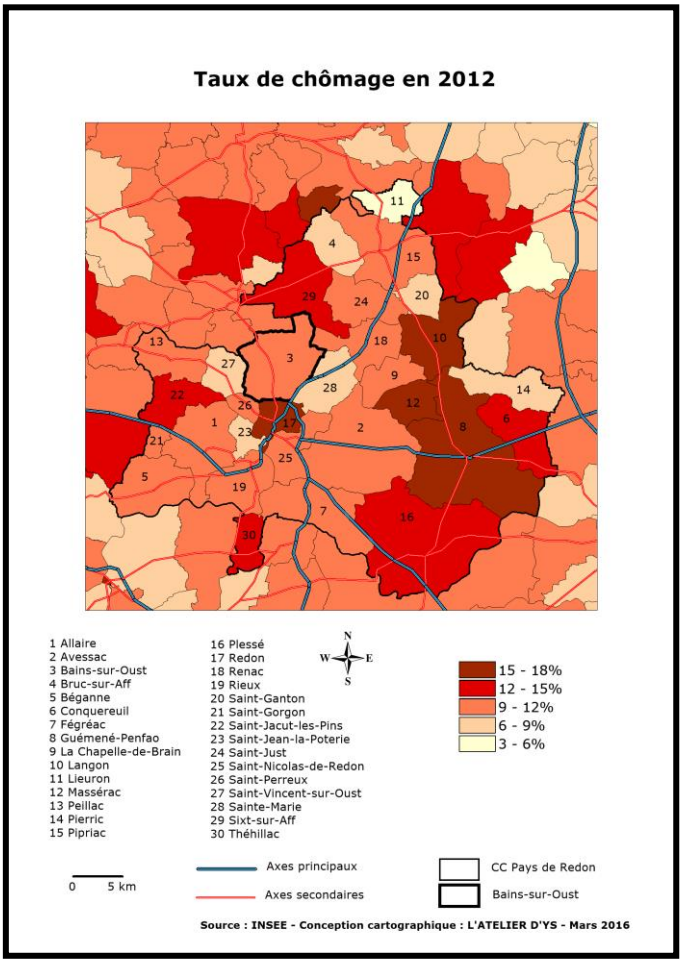
En 2012, on dénombre 1 063 emplois sur la commune. A noter que :

- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 53% de ces emplois.
- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 42% de ces emplois.
- le secteur primaire 5%.



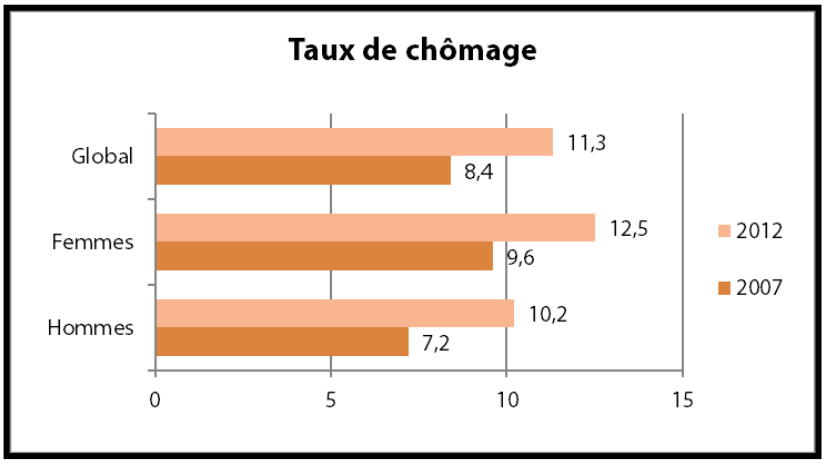
[5] L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

3.4 Un taux de chômage en augmentation



Le taux de chômage[6] à BAINS-SUR-OUST a largement augmenté entre 2007 et 2012 (+2,9 points) et dépasse désormais la moyenne départementale (11,3% contre 9,9%).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque qu'ils ont augmenté dans les mêmes proportions.

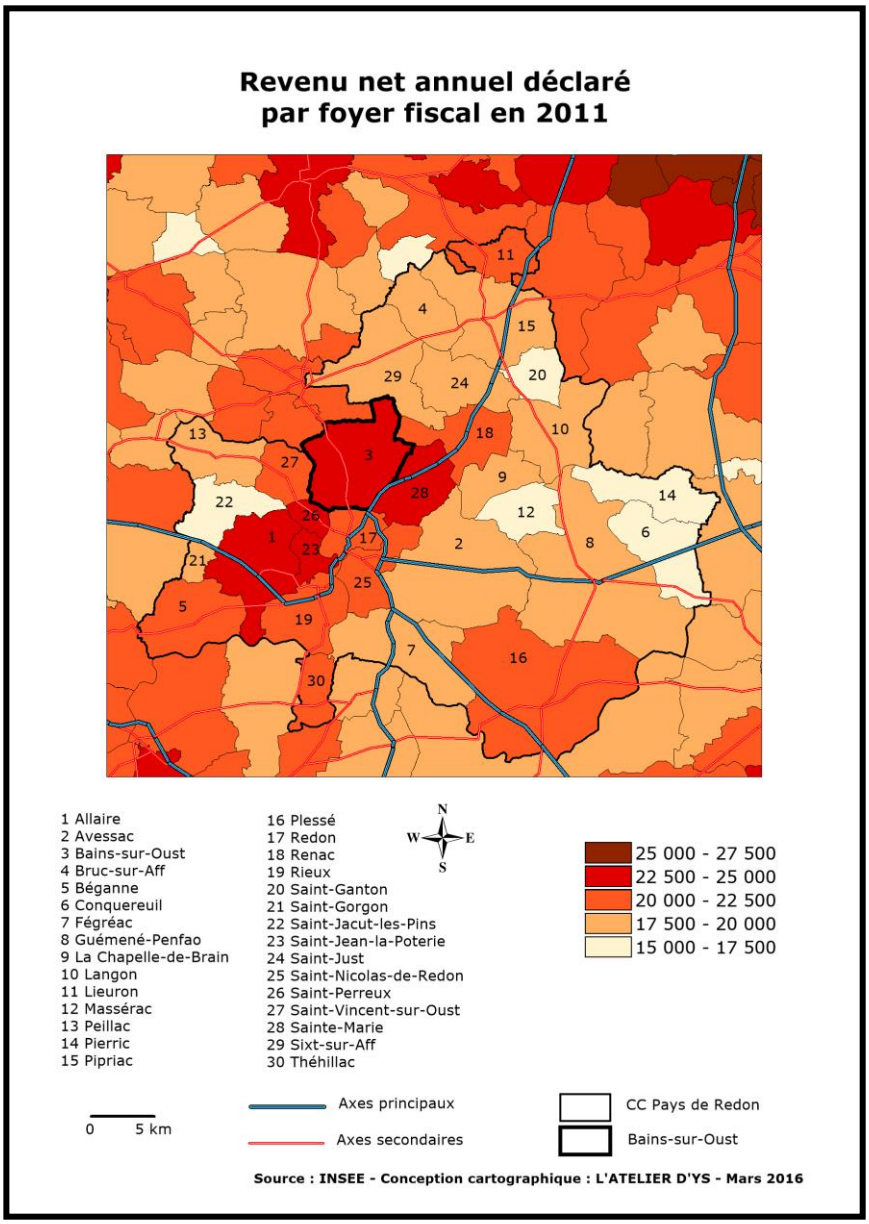


[6] Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

3.5 Des revenus relativement élevés

Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus les plus élevés de l'EPCI (24 581 €).

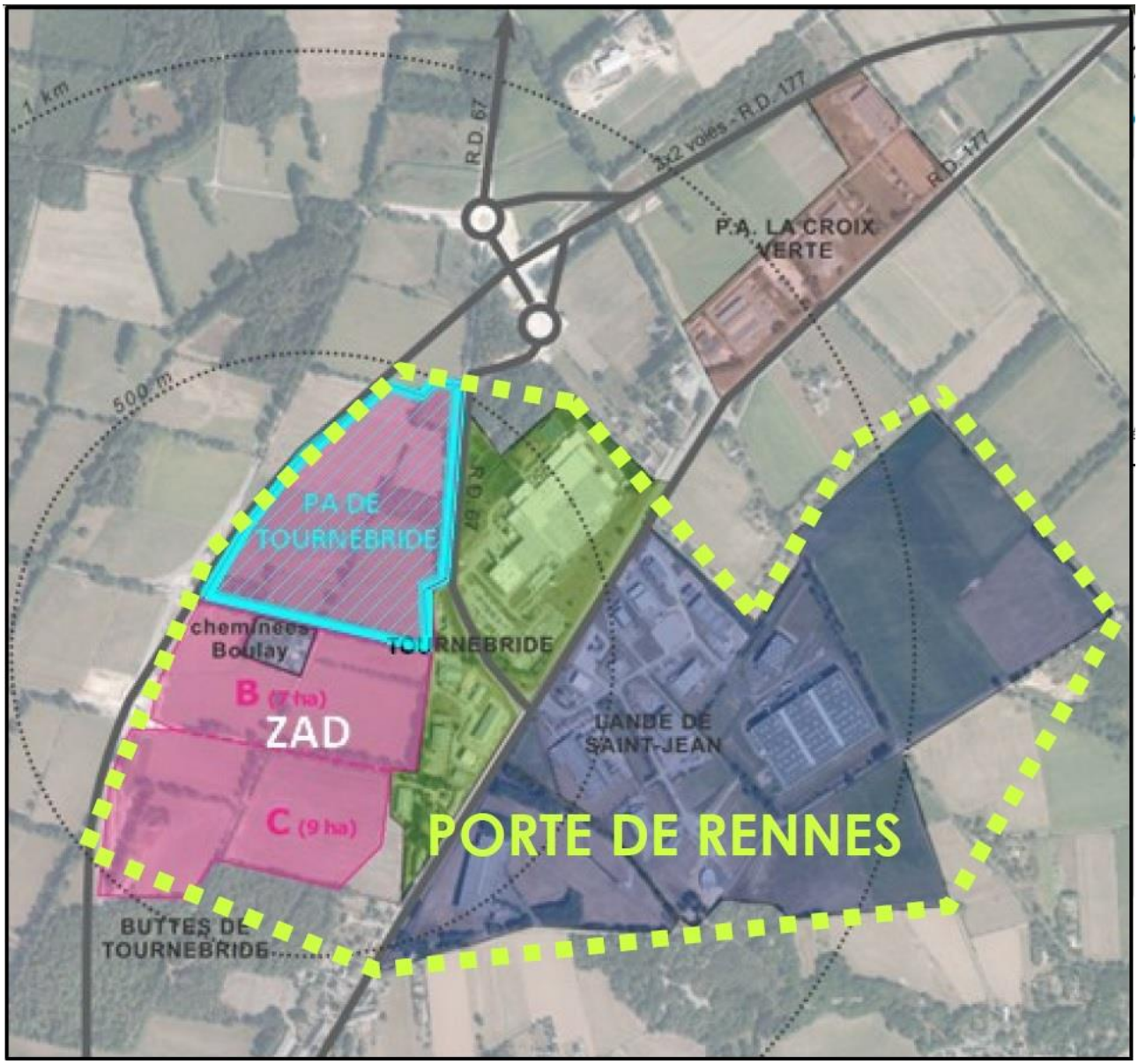
Ces revenus moyens des ménages Bainsois restent cependant légèrement inférieurs à la moyenne départementale (25 083 €).



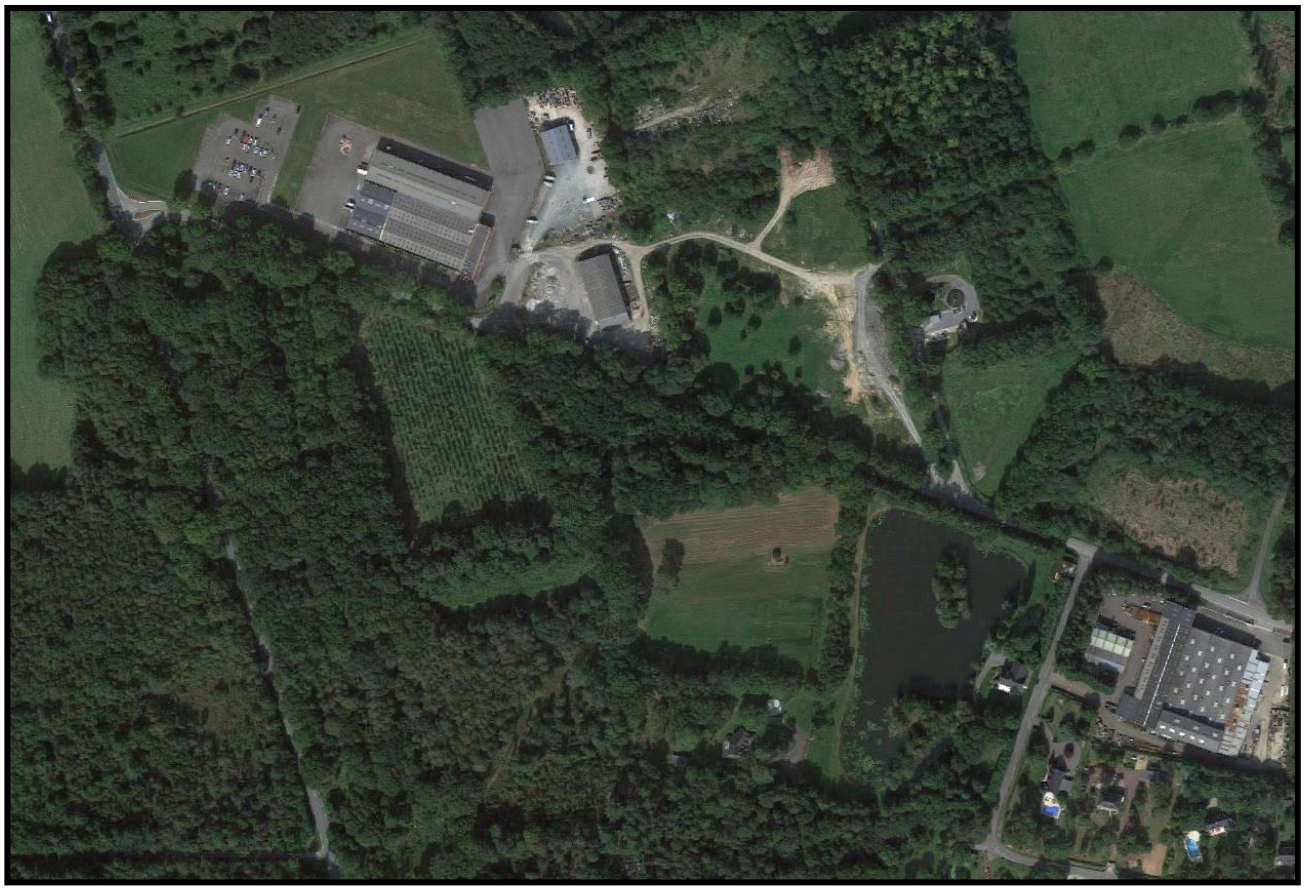
3.6 Les zones d'activités

BAINS-SUR-OUST dispose sur son territoire de deux zones d'activités :

- le parc d'activités de Tournebride, à vocation artisanale et industrielle, situé au sud du territoire communal, le long de la RD 177 (axe Rennes-Redon), faisant partie du futur pôle stratégique dénommé « Porte de Rennes ».
- la ZA du Chêne du Moulin, située au nord-ouest du bourg, le long de la RD 60.



Le PA de Tournebride et le futur pôle stratégique « Porte de Rennes »

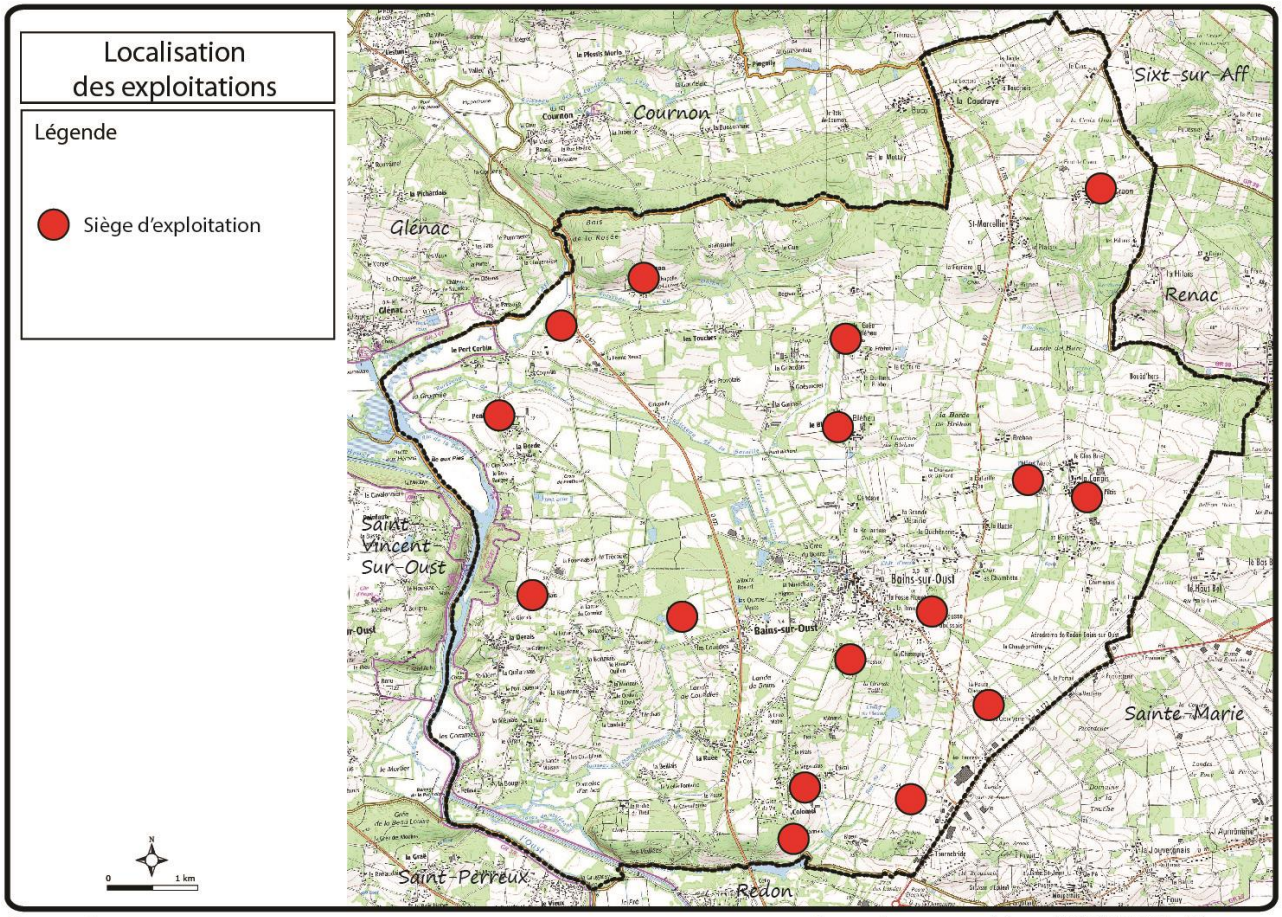


La ZA du Chêne du Moulin

3.7 Le secteur agricole

Données générales

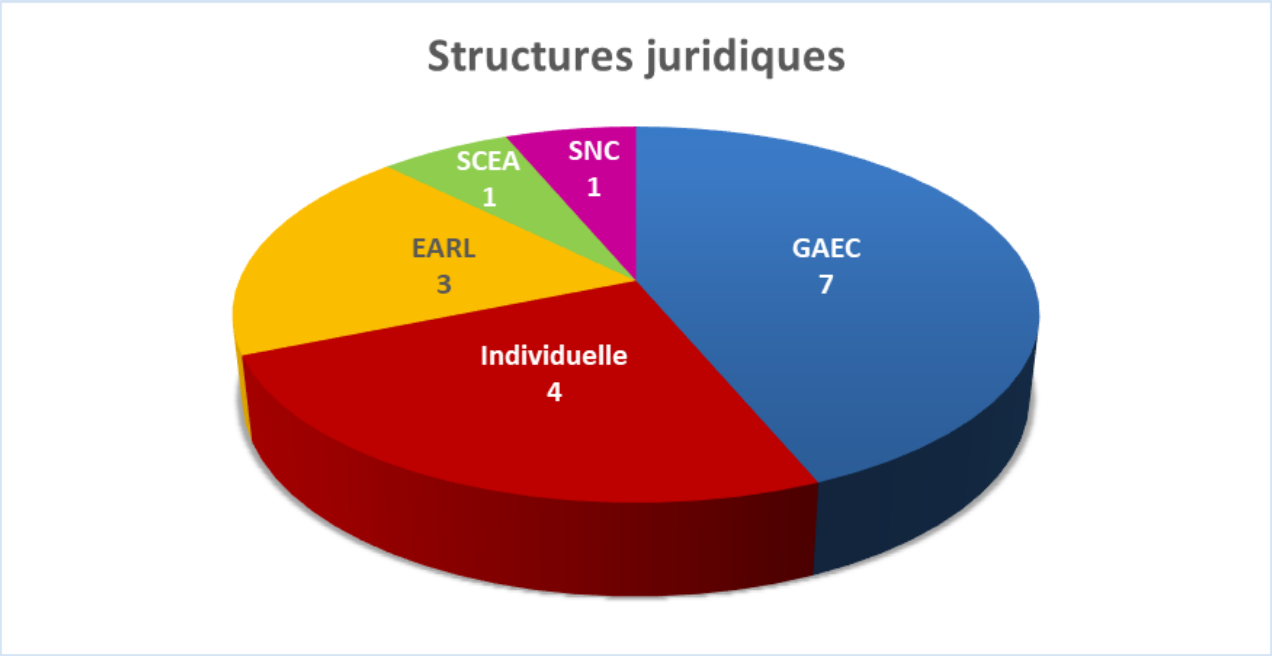
- 19 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles il y a :
- 3 exploitations terminées,
- 30 chefs d'exploitations actives,



Source : Scan 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2021

L'analyse concerne donc les 16 sièges comprenant 30 chefs d'exploitations de BAINS-SUR-OUST, ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques



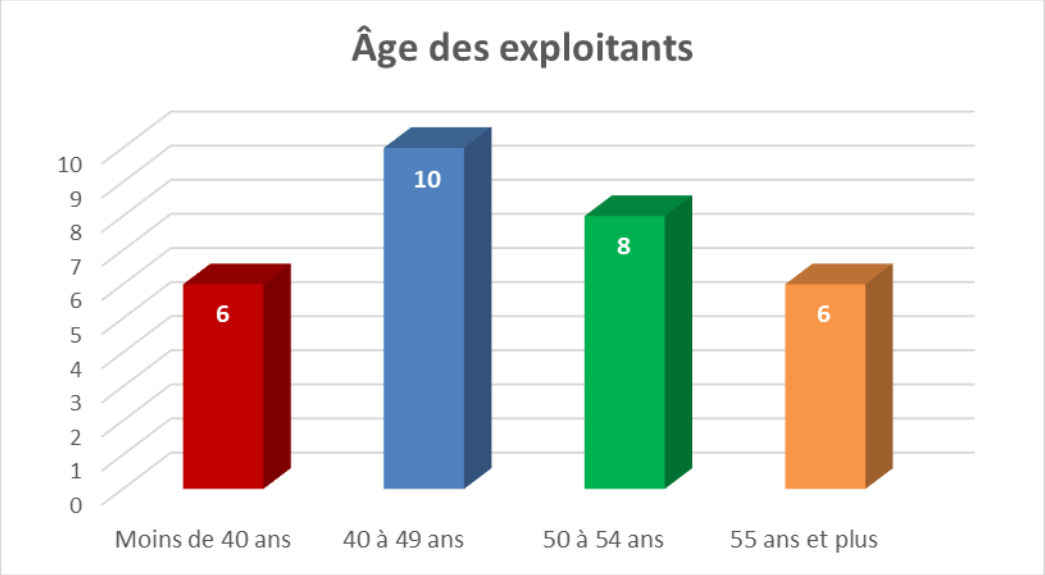
Il existe aujourd'hui sept GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), quatre exploitations individuelles, trois EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), une SCEA (société civile d'exploitation agricole) et une SNC (société en nom collectif).

Âge des exploitants

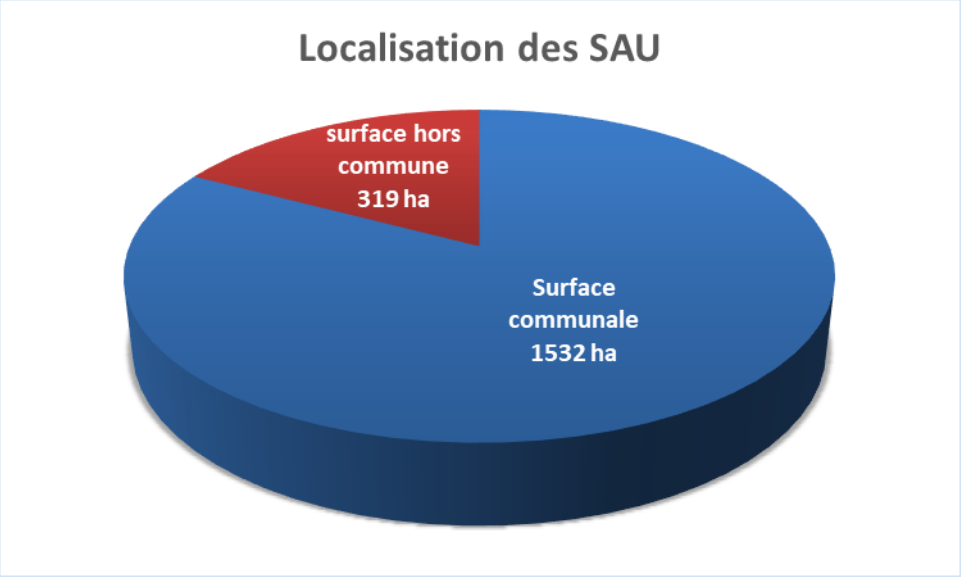
L'âge moyen des 30 chefs d'exploitations est de 47 ans.

Plus de la moitié d'entre eux a moins de 50 ans et 20% ont moins de 40 ans. 20% ont également plus de 55 ans. Il y a un projet de reprise sur neuf exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans.

Une part non négligeable de la population agricole risque d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles



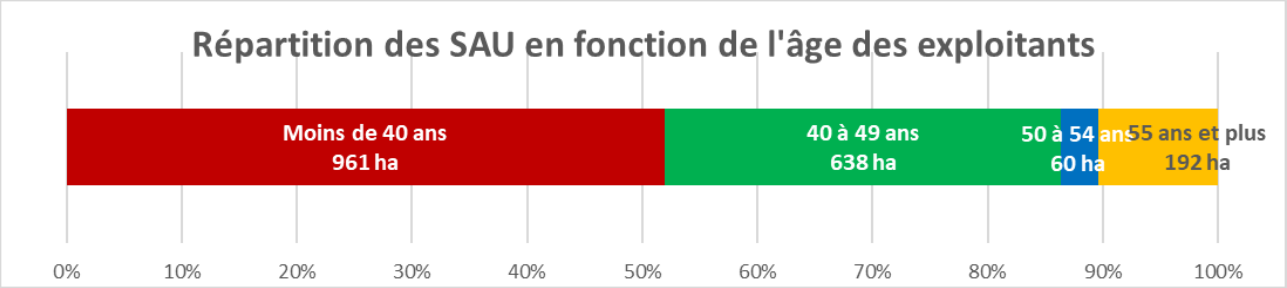
La surface agricole utile[7] (SAU) totale déclarée pour les 16 sièges d'exploitations présents à BAINS-SUR-OUST est de 1 851 hectares, dont 1 532 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc fortement dépendantes du territoire communal.

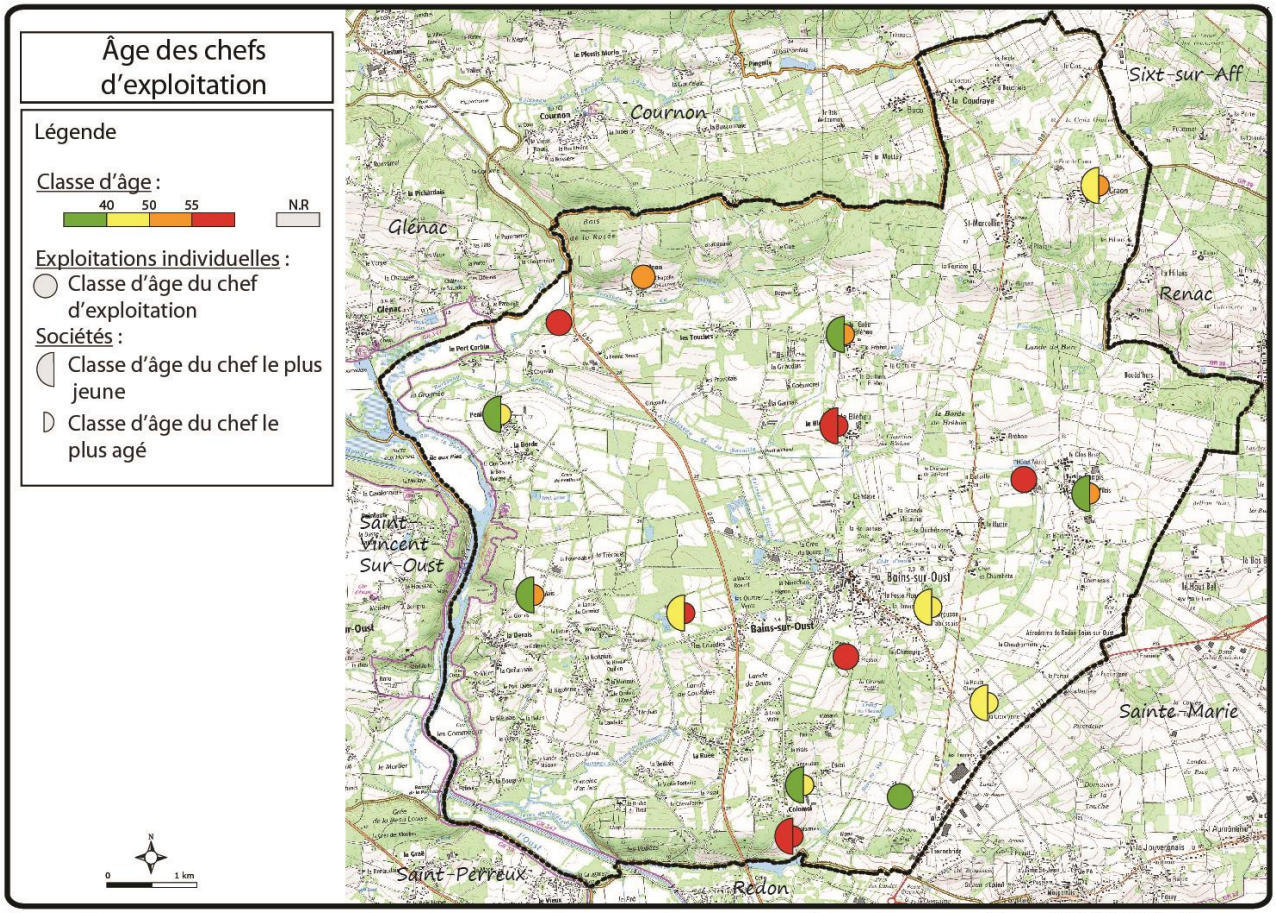
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de BAINS-SUR-OUST est de 2 503 hectares, contre 2 768 ha en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation de BAINS-SUR-OUST est de 116 hectares, largement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha).

7 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux …), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants (l'âge de référence est celui du chef d'exploitation le plus jeune), il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent plus de 85% de la SAU totale et les moins de 40 ans en exploitent plus de la moitié.





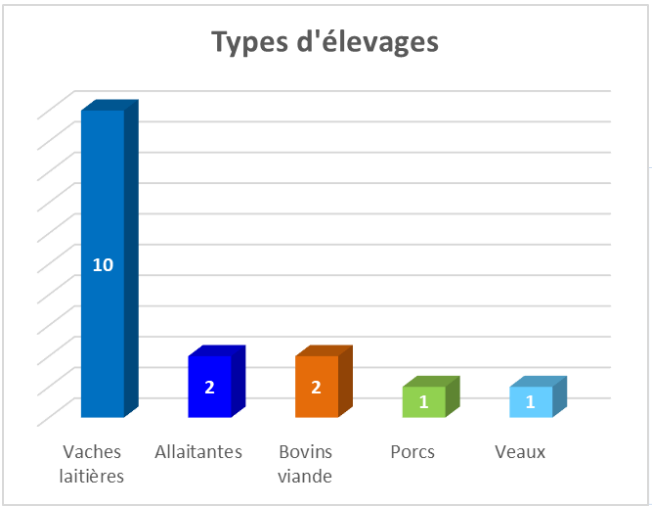
Source : Scan 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2021

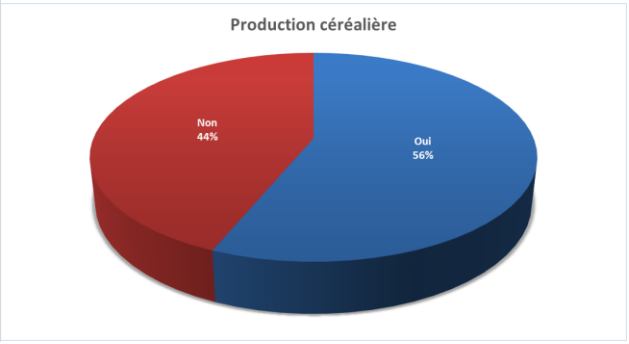
La population agricole de BAINS-SUR-OUST est très hétérogène mais les moins de 40 ans sont bien représentés (plus d'une exploitation sur trois).

Les deux tiers des sièges d'exploitations de BAINS-SUR-OUST comprennent un agriculteur de plus de 50 ans et le tiers ne comprend que des exploitants de plus de 55 ans.

Productions agricoles

Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



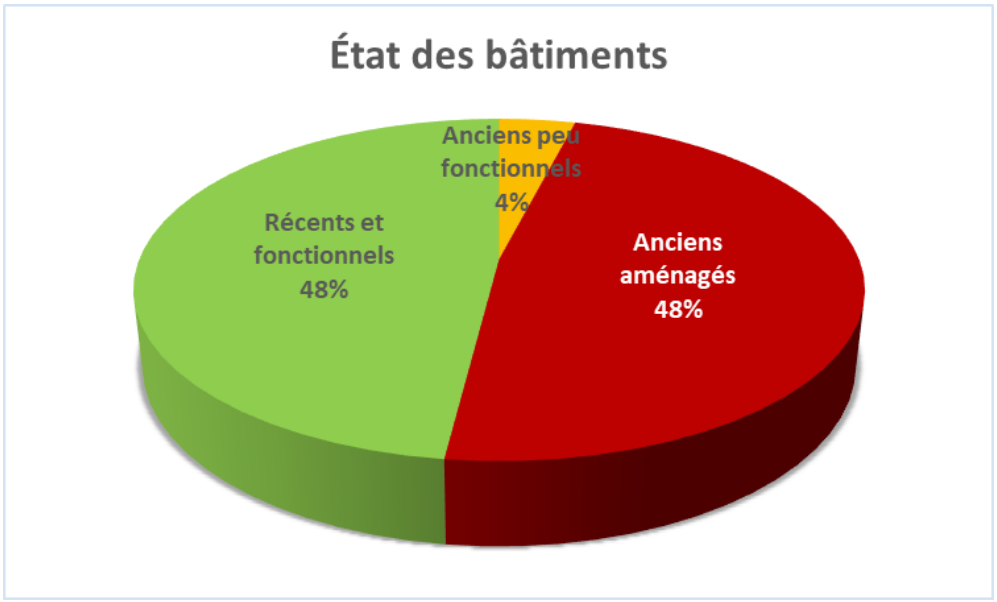


On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières, présentes dans 10 exploitations. Les vaches allaitantes, bovins viandes, porcs et veaux sont les autres productions présentes à BAINS-SUR-OUST.

56% des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

Une exploitation n'a pas d'élevage, il s'agit d'un maraîcher bio.

État des bâtiments



La grande majorité des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seule une exploitation possède des bâtiments anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

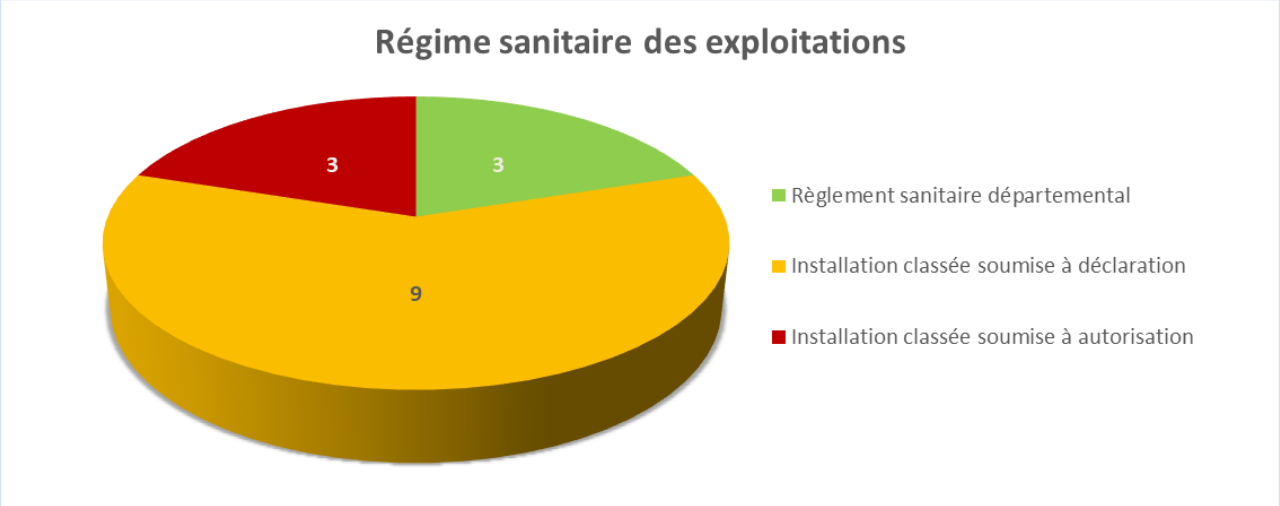
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

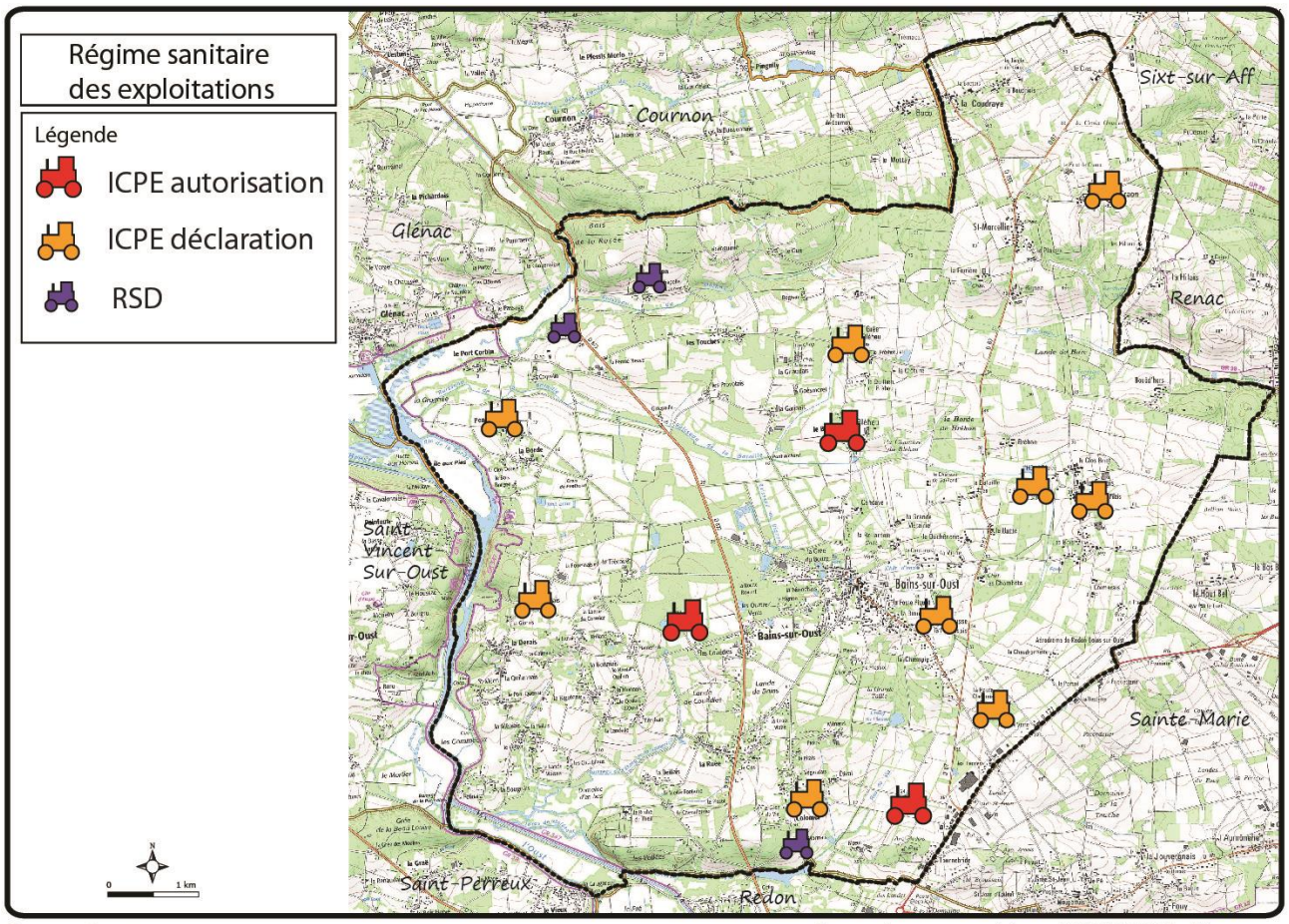
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations…), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 16 exploitations en activité recensées à BAINS-SUR-OUST, il existe 3 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 9 ICPE soumises à déclaration et 3 ICPE soumises à autorisation.

Une exploitation n'a pas d'élevage.

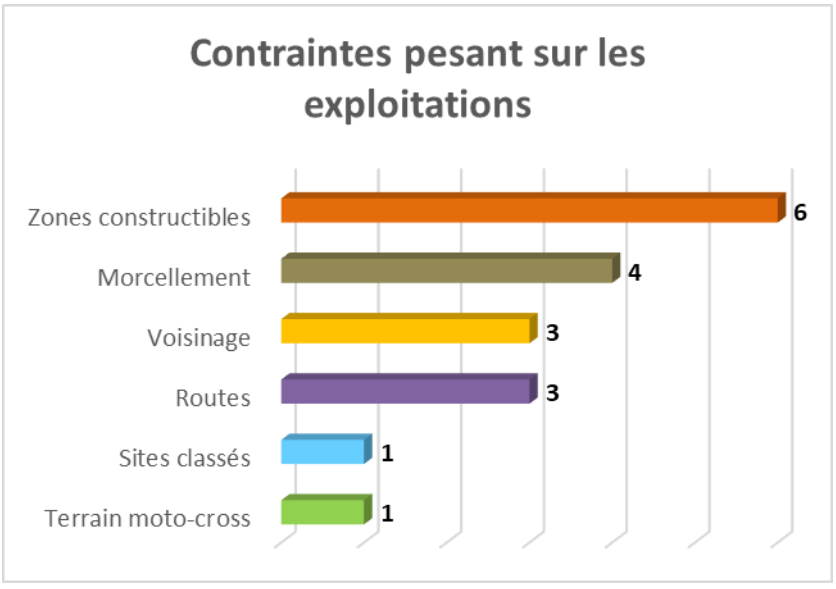


La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations de BAINS-SUR-OUST en activité : 16 sièges. Une exploitation n'a pas d'élevage.



Source : Scan 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2021

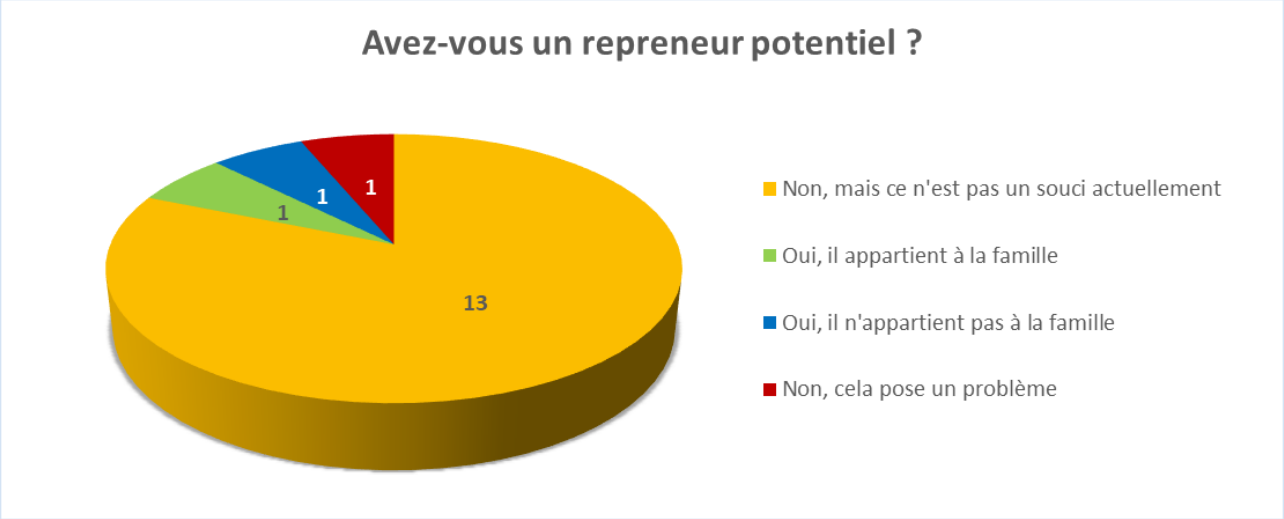
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de BAINS-SUR-OUST sont liées aux zones constructibles, au morcellement, au voisinage et aux routes.

Notons cependant que 40% des exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

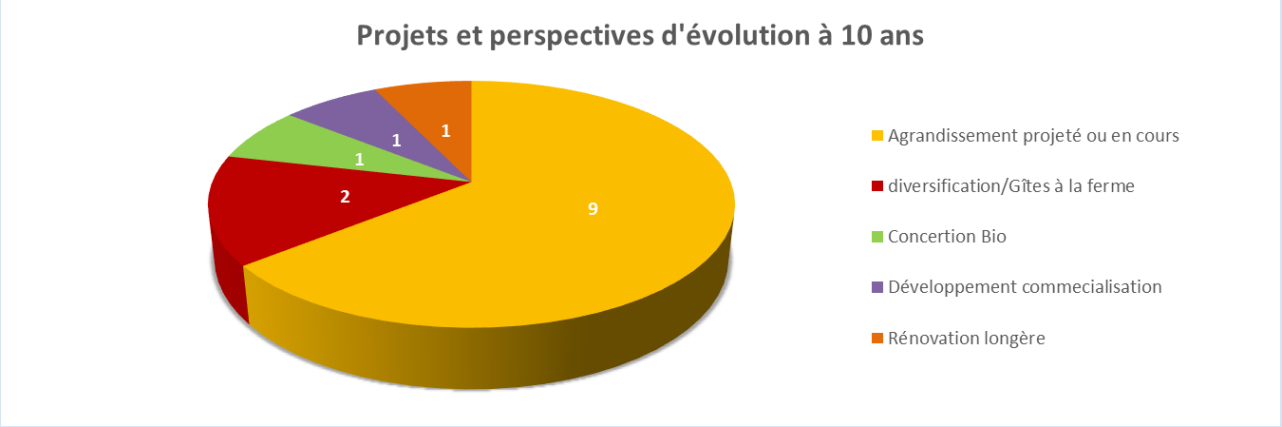
Avenir des exploitations agricoles



Pour 13 exploitations, la reprise de l'activité n'est pas un souci actuel.

Pour 2 autres il y a déjà un repreneur, qu'il soit de la famille ou non.

Seul un exploitant ne trouve pas de repreneur et considère cela comme un problème.



Enfin, pour la décennie à venir, 9 exploitants prévoient l'agrandissement de leurs activités.

Deux exploitants prévoient la diversification de leurs activités (gîtes ou autres hébergements).

Un exploitant prévoit le développement de sont activité par de nouveaux moyens de commercialisation.

Un exploitant prévoit la rénovation du bâti.

Un exploitant prévoit une conversion en agriculture biologique pour valoriser sa production.

ANALYSE MULTISCALAIRE

BAINS-SUR-OUST représente 5% des emplois intercommunaux.

La proportion d'actifs ayant un emploi est légèrement plus forte qu'au niveau départemental.

Par contre, la commune est marquée par une forte mobilité professionnelle.

Enfin, le taux de chômage de BAINS-SUR-OUST se situe entre la proportion départementale et la proportion intercommunale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAINS-SUR-OUST	Communauté de Communes du Pays de Redon	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2012	67,4%	64,0%	66,2%
Part d'actifs résidents en 2012	22,4%	29,6%	33,6%
Taux de chômage en 2012	11,3%	12,4%	9,9%

Enjeux :

> Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail et de conforter BAINS-SUR-OUST en tant que commune du Grand Redon.

> Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.

> Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à BAINS-SUR-OUST.

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de BAINS-SUR-OUST est traversé d'est en ouest par la Route Départementale 60.

Par ailleurs, la RD 873, la RD 67, la RD 255, la RD 60, la RD 3177 ainsi que la RD 177 traversent la commune de BAINS-SUR-OUST.

La Route Départementale 177, qui relie Rennes à Redon, est classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de la RD 60, qui le traverse dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers, se raccorde à cet axe.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 1 411 ménages recensés, 1 298 (soit 92%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Bainsois en 2012 est supérieur aux moyennes intercommunale (88,9%) et départementale (85%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité et l'absence de transports en commun, ce qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

BAINS-SUR-OUST ne figure sur aucune ligne du réseau BREIZHGO (autocars) géré par la région Bretagne.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Département d'Ille-et-Vilaine.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Redon, à 7 km au sud de BAINS-SUR-OUST, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes en une quarantaine de minutes et Nantes en une cinquantaine de minutes.

Le covoiturage

La commune dispose de deux aires de covoiturage :

- le parking des Chambots, dans le bourg.
- aux Landes, le long de la 2x2 voies Rennes-Redon.

L'aérodrome

A noter que l'on trouve sur le territoire communal l'aérodrome de Redon - Bains-sur-Oust, aérodrome ouvert à la circulation aérienne publique et utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère).

Enjeux :

> Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.

> Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les écoles.

> Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le bourg de BAINS-SUR-OUST :

- la mairie au 2 Place de la Mairie.
- la poste au 1 Place de la Mairie.

La mairie

La poste

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

BAINS-SUR-OUST est dotée de deux écoles primaires. A la rentrée de l'année scolaire 2015-2016, ces établissements accueillent 373 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique Les Colibris (4 rue de la Fosse Piquet) > 179 élèves répartis en 8 classes de la toute petite section au CM2.
- école primaire privée Saint-Joseph (30 rue Marcellin Champagnat) > 194 élèves répartis en 7 classes de la petite section au CM2.

A noter qu'un service de garderie est en place le matin et le soir et que le restaurant scolaire se situe entre les 2 écoles.

L'école primaire publique

L'école primaire privée

D'autre part, le Centre de Loisirs Nominoë est ouvert le mercredi et pendant les vacances scolaires. Il accueille les jeunes de 3 à 12 ans.

De même, il existe un espace jeunes qui accueille les jeunes de 11 à 18 ans pendant les vacances scolaires ainsi que le mois de juillet.

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, BAINS-SUR-OUST dispose :

- d'une médiathèque, située 1 Place Nominoë.
- de plusieurs salles communales pouvant être louées par les associations ou les particuliers : la maison des associations (rue du Stade), la salle de l'Oust (entre la rue de la poste et la rue de la Grée du Bourg), la salle du Bignon, la salle polyvalente et la structure annexe (rue de Munchhouse).
- d'une salle des sports, située rue de Munchhouse.
- d'un stade de football, situé rue du Stade, comprenant 3 terrains de football, auxquels sont accolés un court de tennis, un city-stade et un skate-park.

La médiathèque

La salle de l'Oust

La salle polyvalente

La salle des sports

Le city-stade

5.4 Les équipements touristiques

En plus de nombreuses locations saisonnières, en matière d'équipements touristiques, on trouve sur la commune un camping municipal, situé sur le site protégé de l'île aux Pies.

5.5 La vie associative

On dénombre de nombreuses associations sur la commune de BAINS-SUR-OUST, touchant les secteurs des sports et loisirs, de la culture et du social.

Enjeux :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Croissance démographique liée à un solde naturel positif.	- Solde migratoire déficitaire. - Vieillissement de la population. - Fort desserrement des ménages.
Habitat	- Rythme de construction soutenu. - Parc de logements récents.	- Forte augmentation du taux de vacance. - Parc de logements peu varié. - Proportion d'appartements limitée.
Activité économique	- Présence de zones d'activités. - Acticité agricole dynamique.	- Taux de chômage élevé.
Déplacements	- Existence de continuités douces.	- Mobilité professionnelle élevée.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Nota bene : L'état initial de l'environnement ci-après a été réalisé en mars 2016

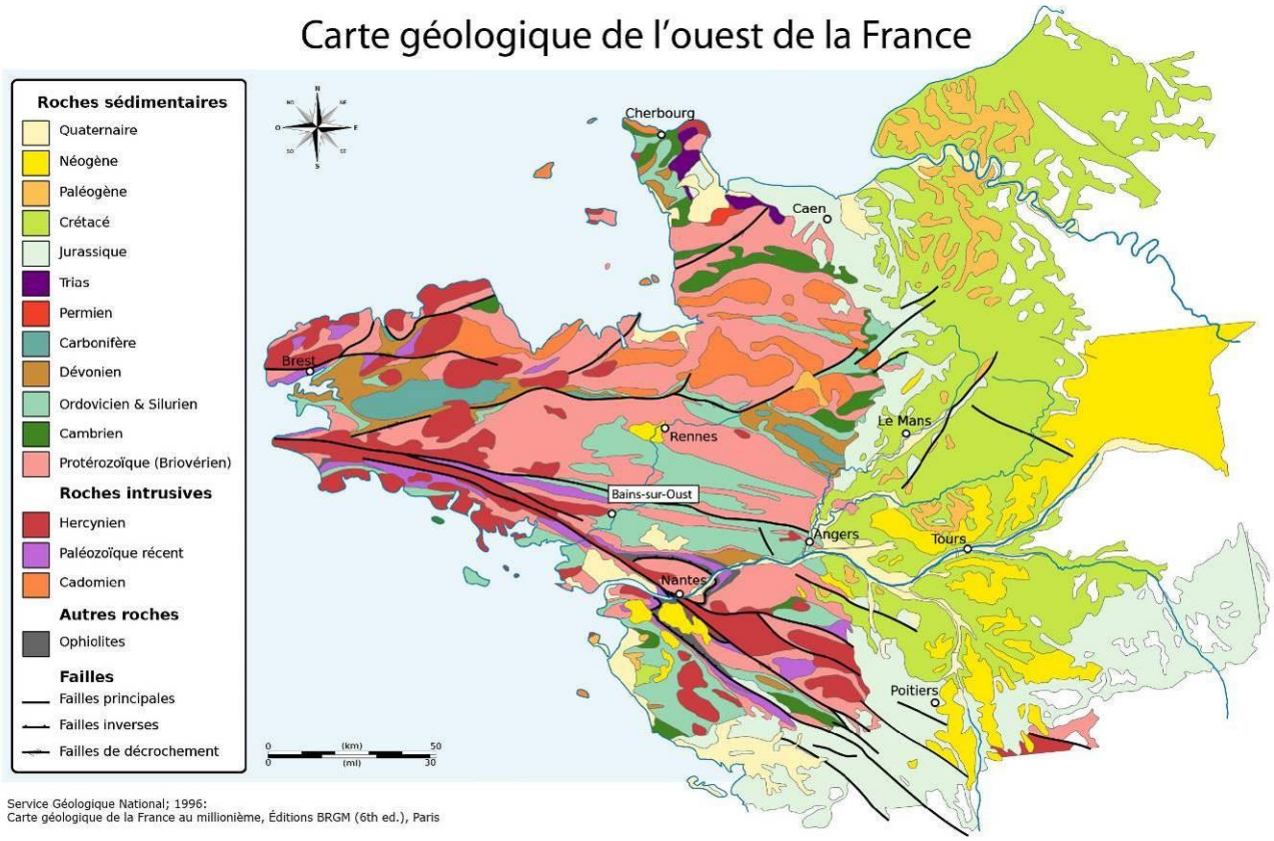
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au sud du massif armoricain

Sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

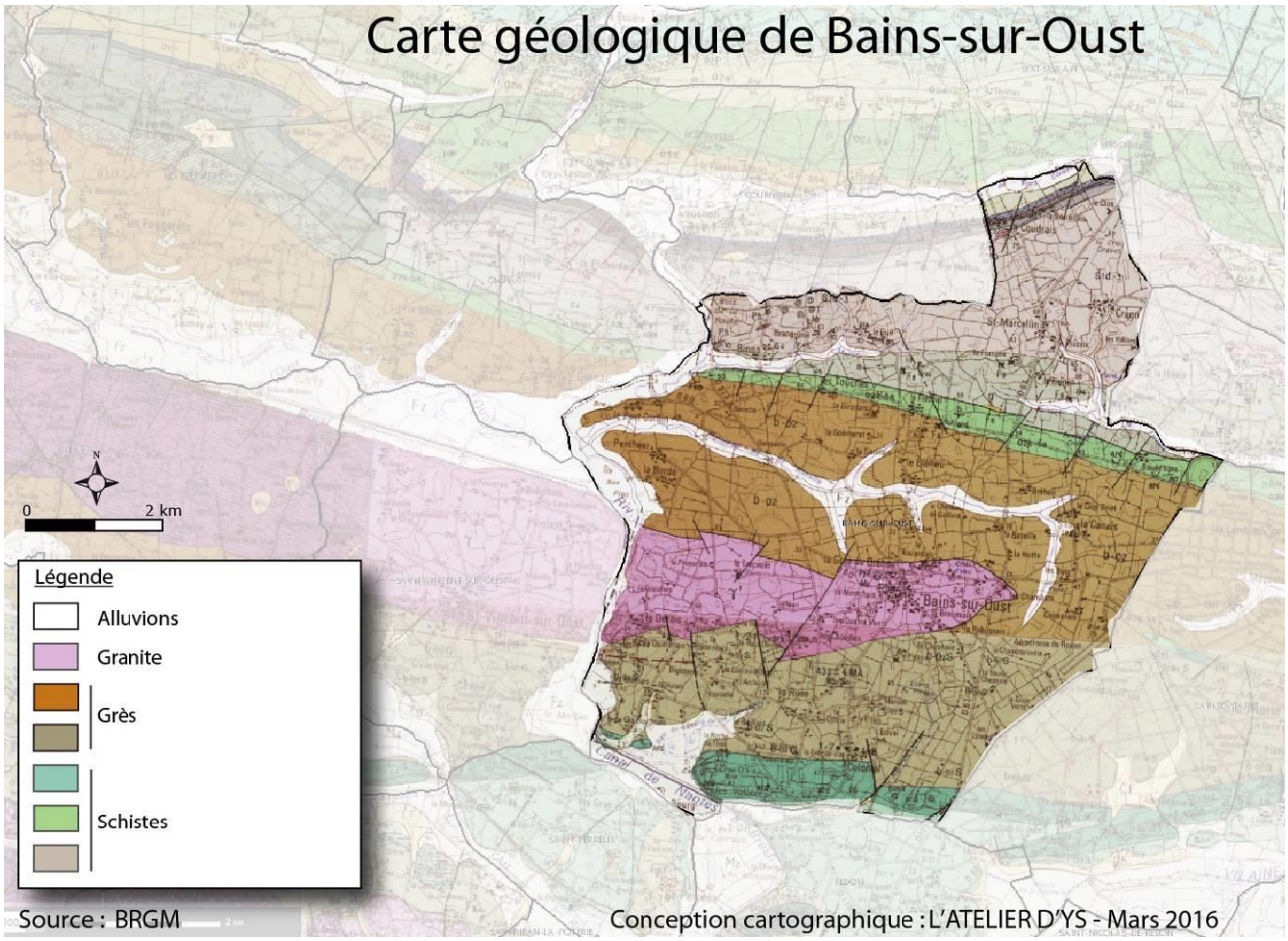
Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).



Les roches variées du sous-sol Bainsois sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc…

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de BAINS-SUR-OUST est située au sud du Massif Armoricain.



Le sous-sol Bainsois est majoritairement composé de couches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions accompagnent les cours d'eau.
- ✓ Beaucoup de grès au centre du territoire.
- ✓ Du schiste aux extrémités nord et sud.

A noter que le bourg repose sur une couche plutonique, du granite.

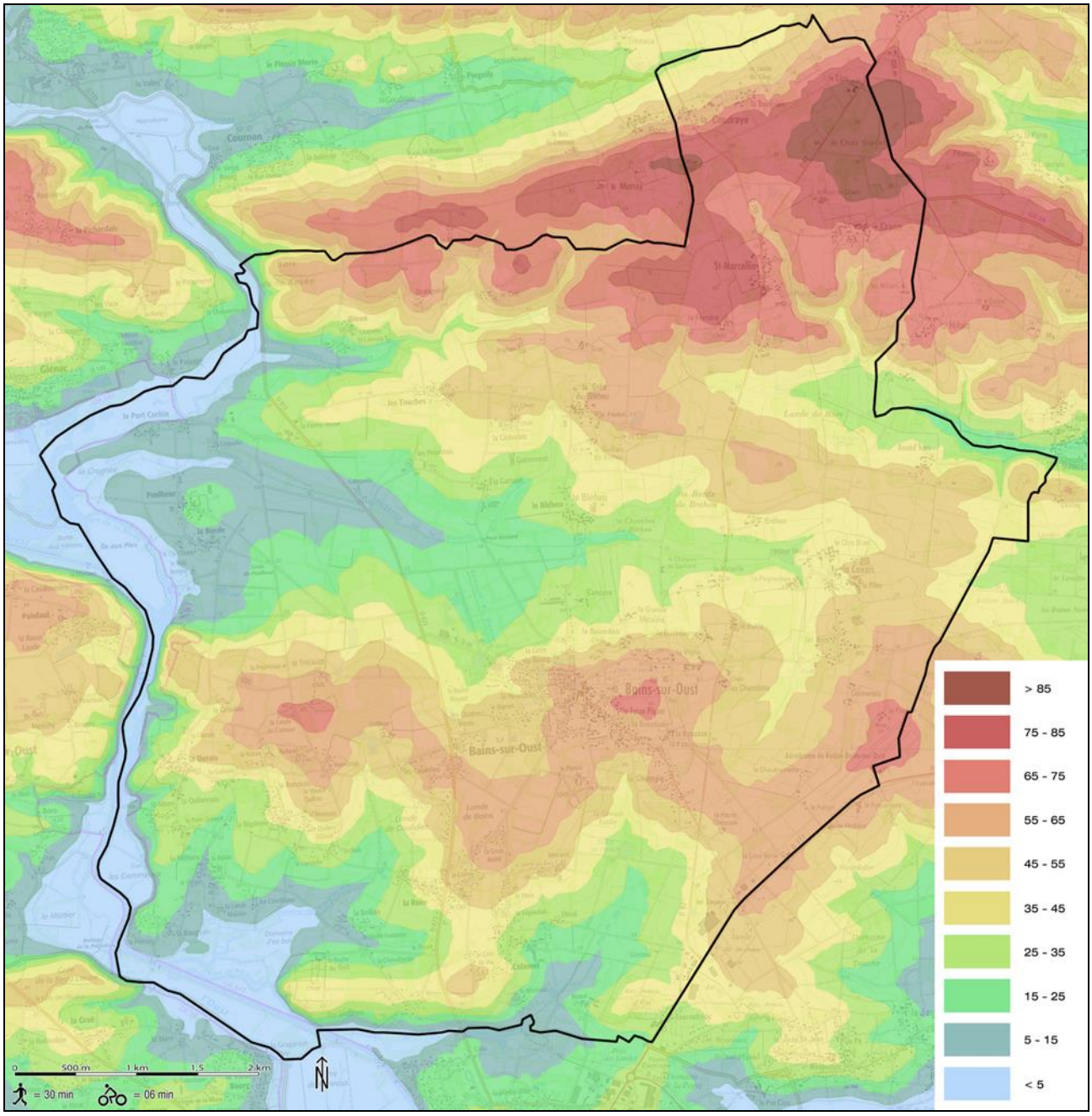
1.2 La charpente naturelle de BAINS-SUR-OUST

Géomorphologie

Source : géoportail

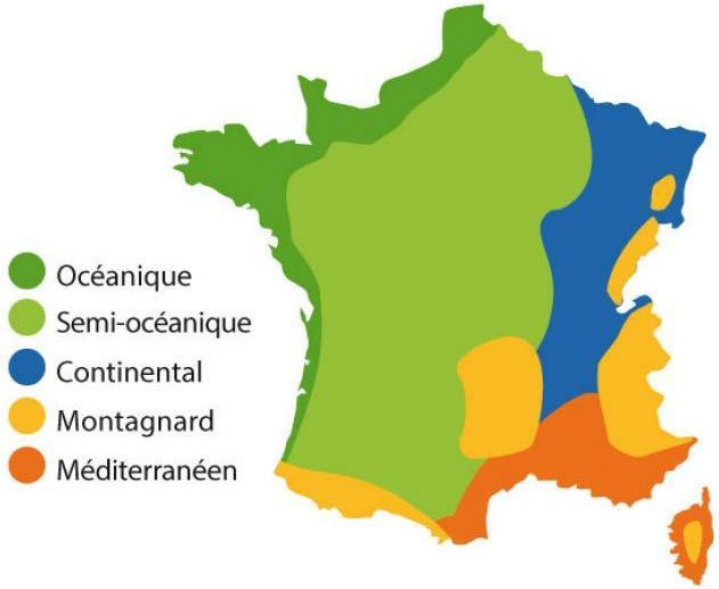
L'observation du contexte géomorphologique de BAINS-SUR-OUST montre la portion de territoire qu'occupe la commune. On constate un relief assez animé à cette échelle, et des ondulations du socle remarquables s'apparentant à des reliefs appalachiens à l'ouest de la commune. Il faut également noter que le territoire est marqué par une alternance de crêtes et de vallons.

Plan hypsométrique

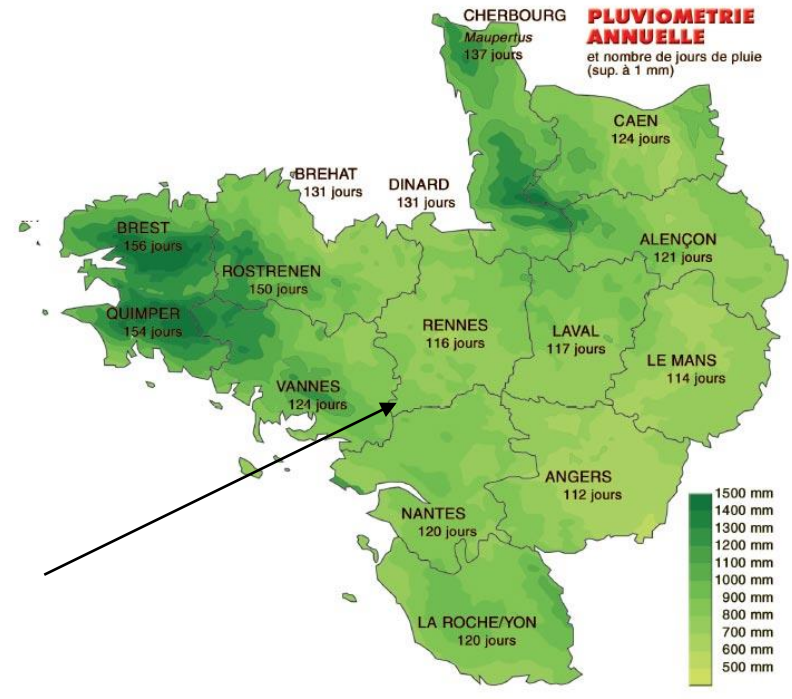


La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 80 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. On remarque également que le relief est assez hétérogène, constitué de replats, et de resserrements plus marqués à l'ouest, aux abords de l'Oust. L'emplacement du bourg, sommital, est également à signaler pour comprendre son interaction avec le paysage.

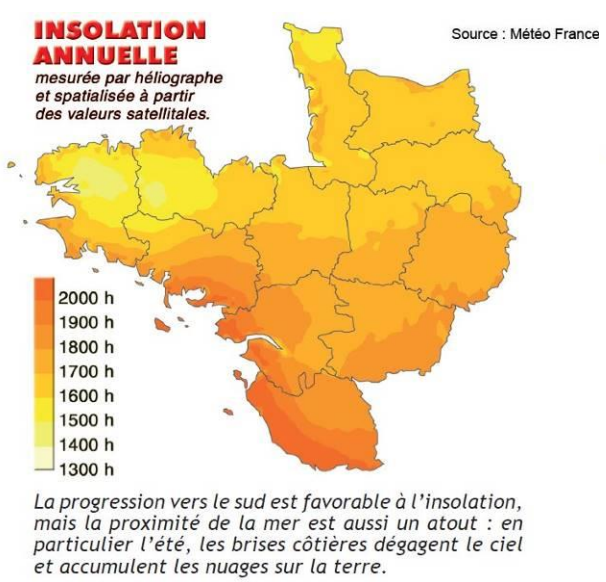
1.3 Un climat tempéré océanique dégradé



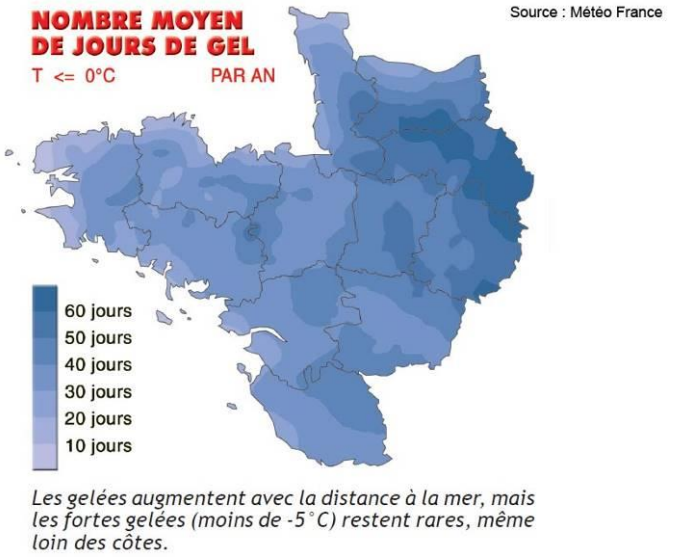
Le climat de la région de BAINS-SUR-OUST est de type tempéré océanique légèrement dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Source : Météo France



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 115 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de BAINS-SUR-OUST enregistre moins de 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 900 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	**Rennes**	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	**1800**	1814	2076	2866

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau issus de la carte IGN au 25 000e.

La commune de BAINS-SUR-OUST fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine. Elle a la particularité de posséder 3 sous-bassins versants : deux en direction de l'est vers la Vilaine et un, le plus important, en direction de l'ouest et du sud vers l'Oust.

Les principaux cours d'eau sont les suivants :

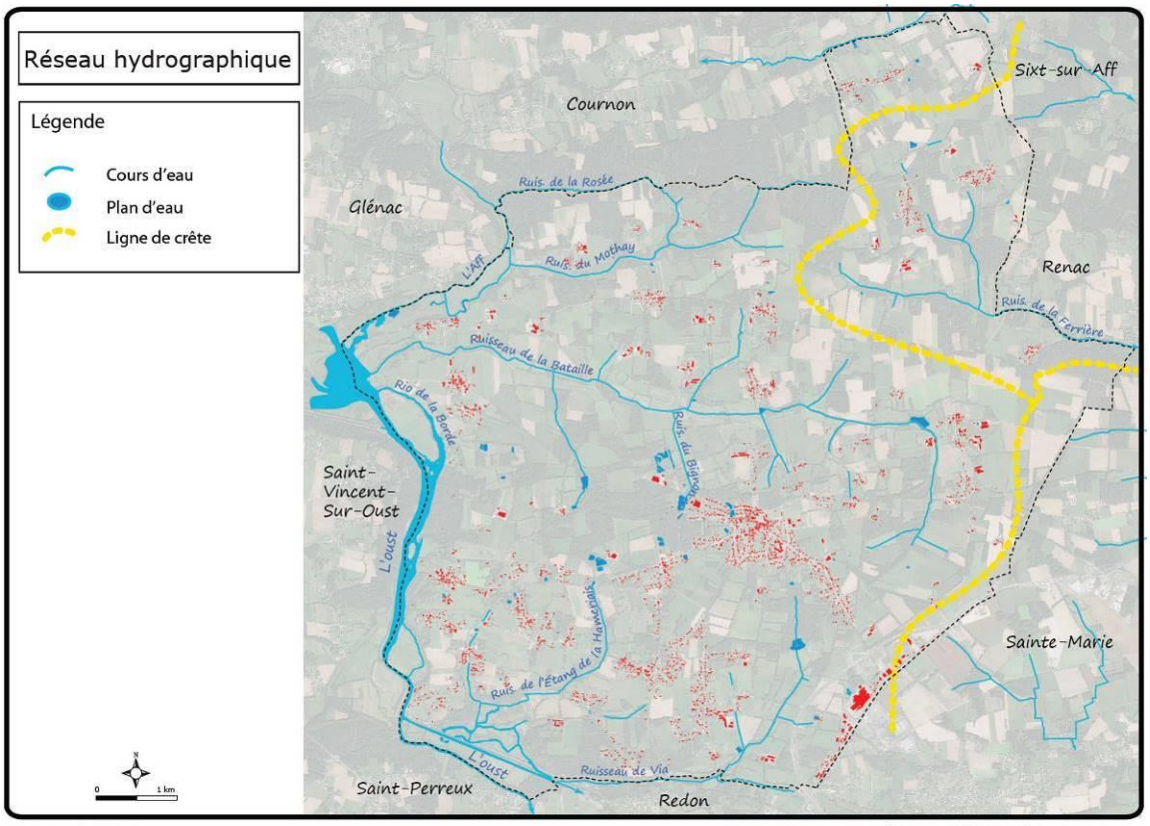
- ✓ L'Oust, qui marque la limite communale ouest sur plus de 6 km. C'est la rivière principale de la commune.
- ✓ L'Aff, affluent de l'Oust, qui longe sur environ 3 km la limite communale nord-ouest.
- ✓ De nombreux affluents de l'Oust, et dans une moindre mesure de l'Aff, serpentant sur le territoire communal en direction de l'ouest et du sud (la Rosée, le Mothay, le Bignon, la Bataille, l'étang de la Hameriais et Via) avec de multiples ramifications qui participent à la richesse du maillage hydrographique de la commune.
- ✓ Le ruisseau de la Ferrière est drainé en direction de l'est et de la Vilaine.

La commune possède également de nombreux plans d'eau.

Enfin, de par la présence de l'Oust, la commune est concernée par le passage du Canal de Nantes à Brest.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

Cette cartographie peut être amenée à évoluer, les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.



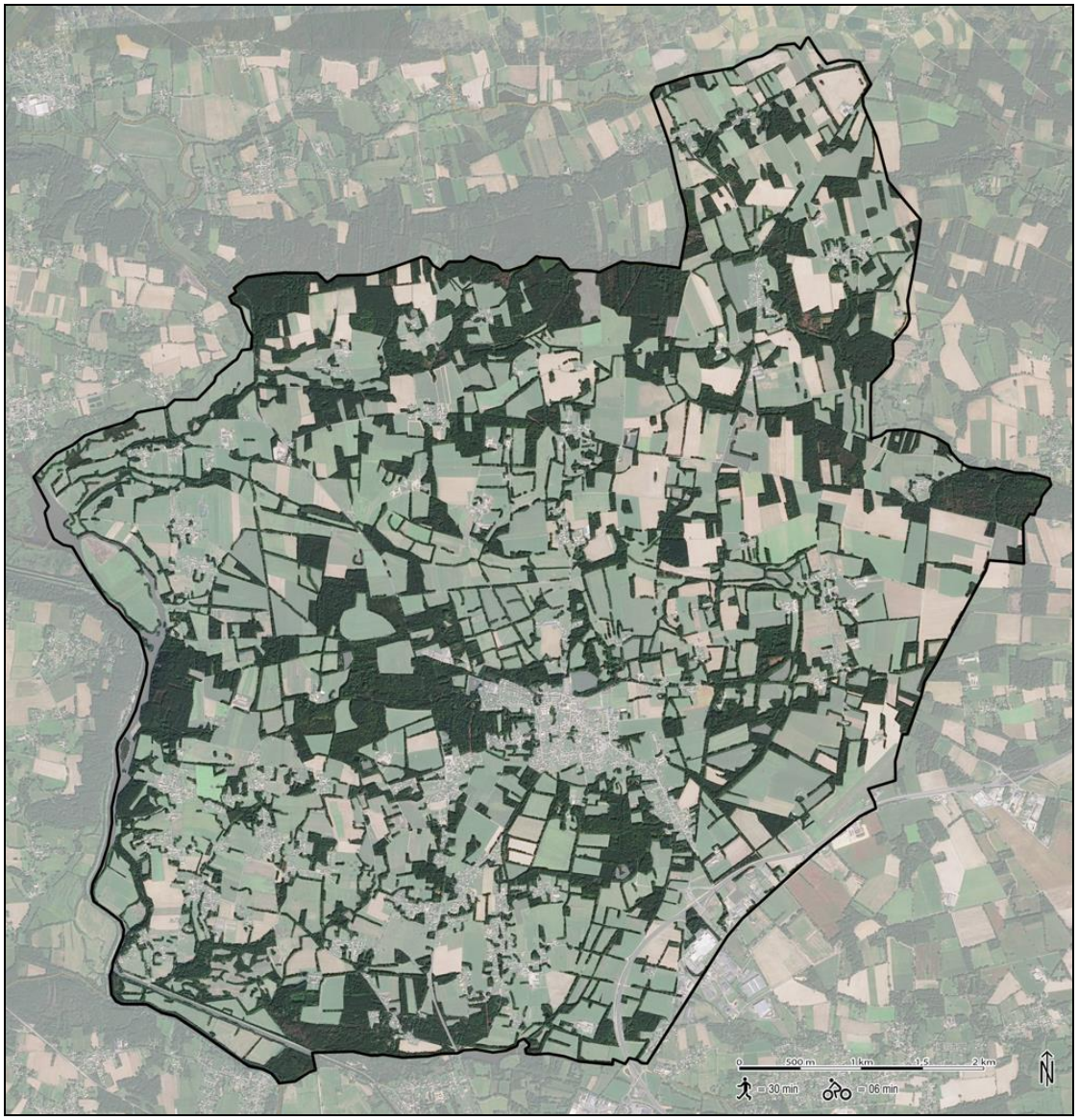
Source : Scan 25 Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2016

Enjeu :

> Protéger les abords des cours d'eau.

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Localisation des boisements existants

Les boisements de BAINS-SUR-OUST constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : des boisements, des haies bocagères, des ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux), et des alignements le long des routes. On notera la superficie très importante occupée par les espaces boisés sur le territoire communal.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

Les boisements

Les haies bocagères

Les ripisylves

Les alignements le long des routes

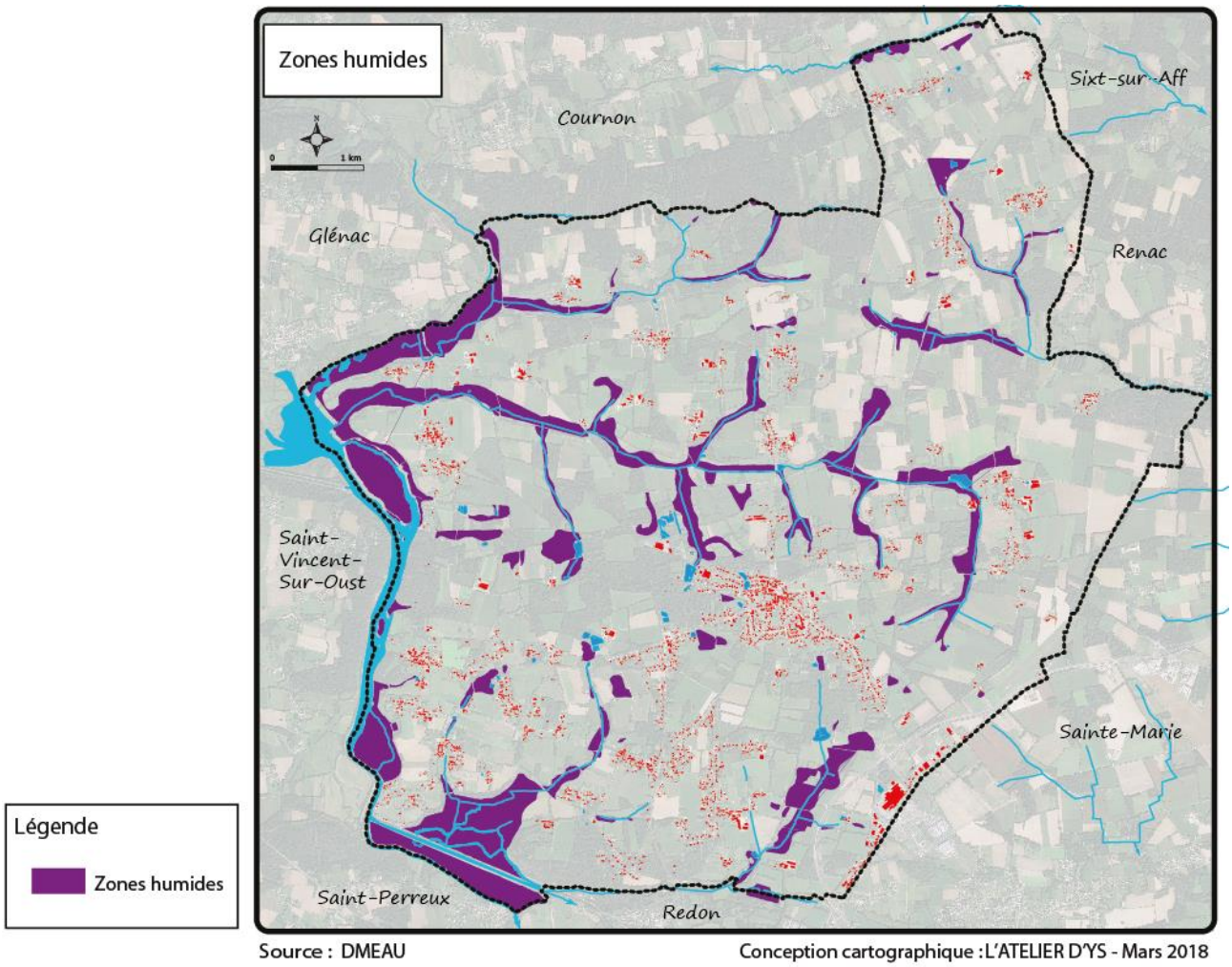
2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles couvrent environ **483 ha** de la commune, soit plus de 10,8% du territoire.

Cet inventaire a été réalisé en 2018 et validé par la CLE en décembre 2022.



Enjeu :

> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.

2.3 Les périmètres de protection

2.3.1 Le réseau Natura 2000

L'Union européenne a adopté deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La directive du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Dans chaque pays de l'Union européenne seront classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie. Pour déterminer ces sites, un inventaire a été réalisé, dénommé ZICO, zones d'importance pour la conservation des oiseaux.

La Directive 92/43 CEE dite Directive "habitats naturels – faune et flore sauvage", adoptée le 21 mai 1992 par le Conseil de l'Union Européenne, a pour but :

- ✓ de renforcer les dispositions en faveur de la conservation de la nature et en particulier de contribuer au maintien de la diversité biologique,
- ✓ de maintenir ou de rétablir dans un bon état de conservation certains milieux naturels et certaines populations d'espèces animales et végétales.

Cet objectif doit être réalisé en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales.

Une liste d'habitats est recensée en annexe I de cette Directive, une liste d'espèces végétales et animales en annexe II. Ces éléments sont considérés d'intérêt communautaire ; certains d'entre eux jugés menacés, sont définis comme prioritaires.

Une première étape, dans chaque pays, consiste à inventorier et proposer des espaces ou des sites qui seront retenus comme sites d'importance communautaire, après approbation de la Communauté Européenne. Dans une seconde étape, chaque État membre doit s'engager à maintenir ces espaces dans un état de conservation favorable. Sur la base de cet engagement gouvernemental, ces sites d'intérêt communautaire deviendront des zones spéciales de conservation (ZSC). Ces zones doivent constituer le futur réseau Natura 2000. Ce réseau comprend également les zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive 79/409/CEE pour la conservation des oiseaux et de leurs habitats (Directive oiseaux).

En France, la démarche est d'établir, sous la responsabilité et le contrôle de l'État, un document d'objectifs pour chacun des sites destinés à constituer le réseau Natura 2000. Ce document, rédigé dans la concertation avec les acteurs locaux (propriétaires, élus, représentants socioprofessionnels, associations), présente l'ensemble des préconisations de gestion pour le site et une évaluation de leurs coûts.

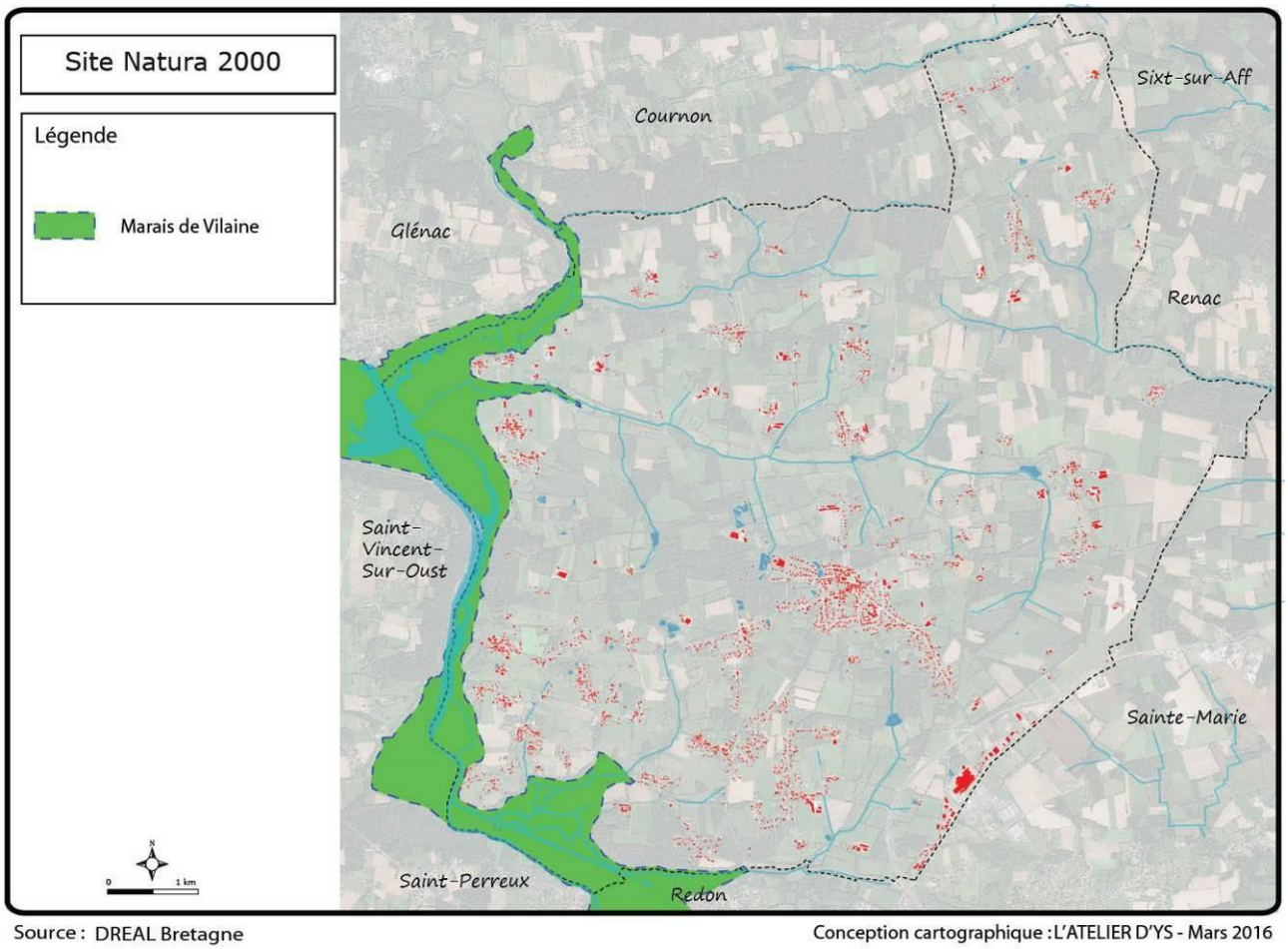
Le site **"Marais de Vilaine"** (code : FR5300002) a été proposé pour appartenir au réseau Natura 2000 au titre de la Directive "Habitats".

Caractéristiques du site

Vaste plaine d'inondation (de la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

Le périmètre du site Natura 2000 "Marais de Vilaine" s'étend sur 10 891 hectares et concerne deux régions (Bretagne et Pays de la Loire), trois départements (Morbihan, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique) pour 28 communes.

La commune de BAINS-SUR-OUST est couverte sur près de **310 ha** par ce site, soit environ 7% de son territoire.



Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2016

Qualité et importance

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "Marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

Vulnérabilité

La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à hélophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de

diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttal, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

Habitats d'intérêt communautaire

1410 - Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi),

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae),

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea,

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition,

3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion,

3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.,

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix,

6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae),

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin,

7110 - Tourbières hautes actives,

7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle,

8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii,

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion).

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Mammifères
  - 1304 Rhinolophus ferrumequinum,
  - 1303 Rhinolophus hipposideros,
  - 1308 Barbastella barbastellus,
  - 1321 Myotis emarginatus,
  - 1324 Myotis myotis,
  - 1355 Lutra lutra,
  - 1323 Myotis bechsteinii.
- ✓ Poissons
  - 1095 Petromyzon marinus,
  - 1096 Lampetra planeri,
  - 1102 Alosa alosa,

1103 Alosa fallax,

1106 Salmo salar,

1163 Cottus gobio.

- ✓ Invertébrés

1084 Osmoderma eremita,

1088 Cerambyx cerdo,

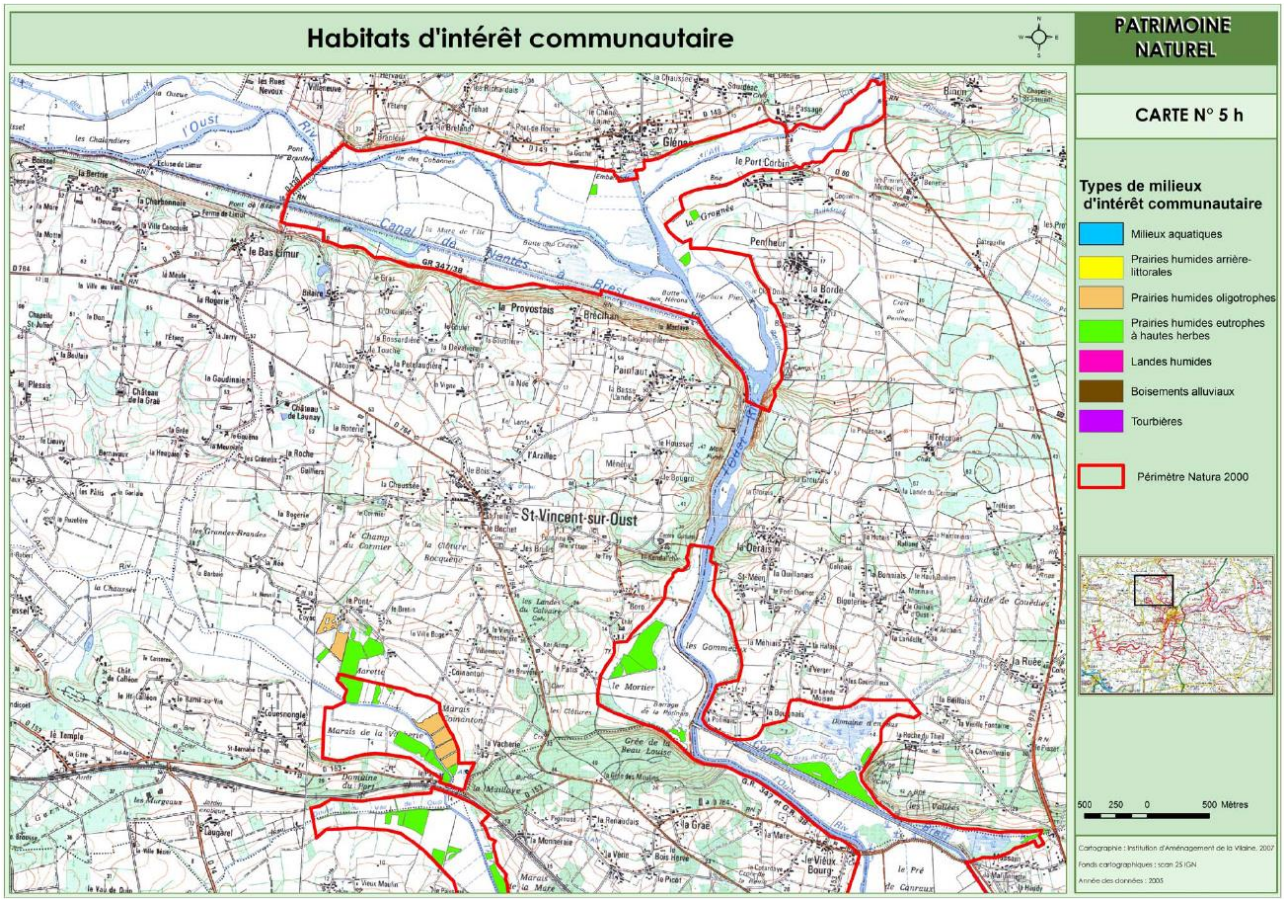
1044 Coenagrion mercuriale,

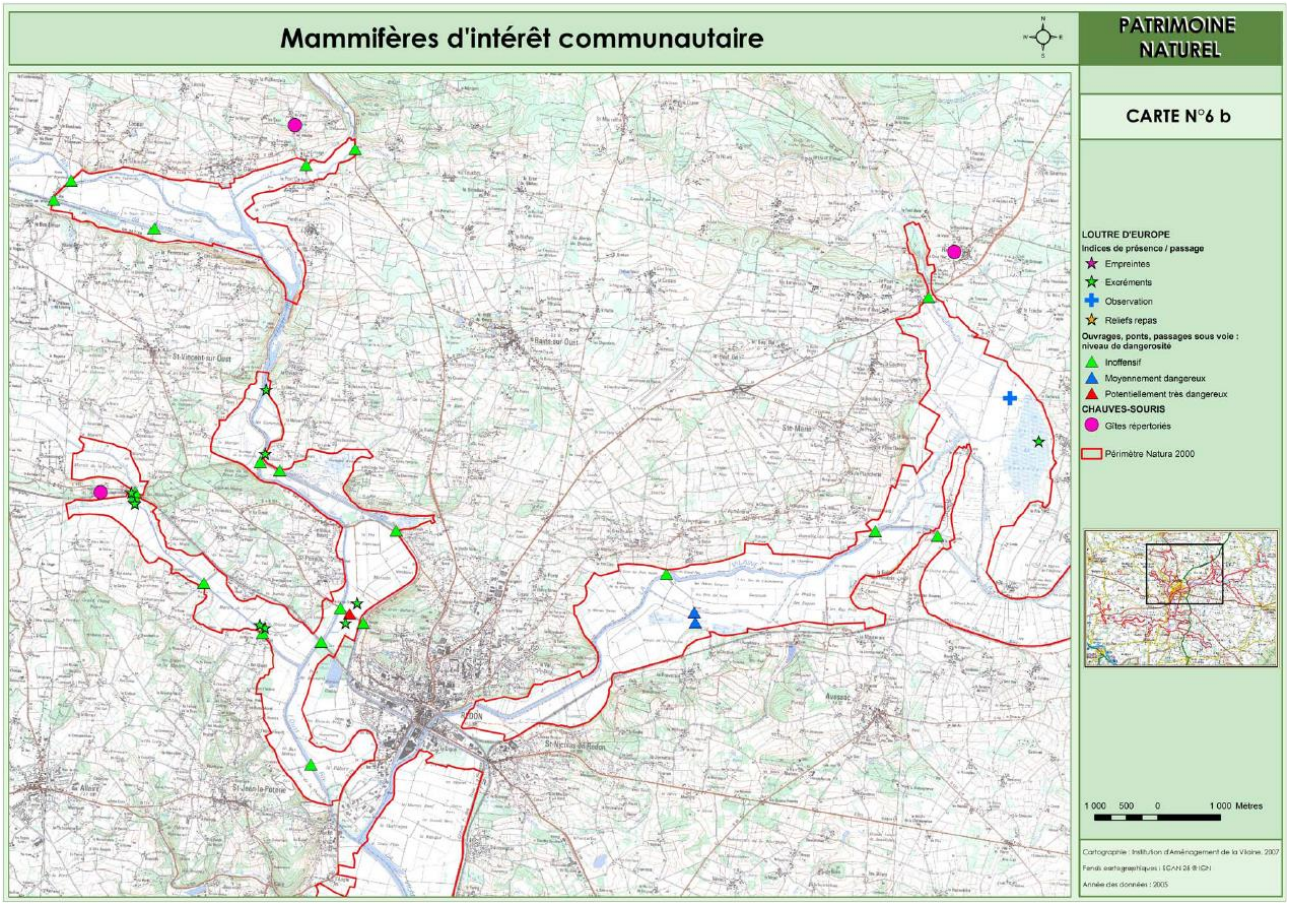
1041 Oxygastra curtisii.

- ✓ Plantes

1831 Luronium natans.

Habitats et mammifères d'intérêt communautaire localisés sur la commune





2.3.2 La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À BAINS-SUR-OUST, une ZNIEFF de type I a été répertoriée.

ZNIEFF type I : "CONFLUENCE OUST-AFF"

Cette ZNIEFF présente les caractéristiques de marais intérieurs aux coteaux boisés.

Elle est implantée sur BAINS-SUR-OUST et trois autres communes (Glénac, Cournon et Saint-Vincent-sur-Oust). Elle couvre 448 hectares dont **122 ha** du territoire Bainsois.

Description

- ✓ **Intérêt botanique** :

Végétation caractéristique des zones humides. Présence de Gratiola officinalis (espèce protégée).

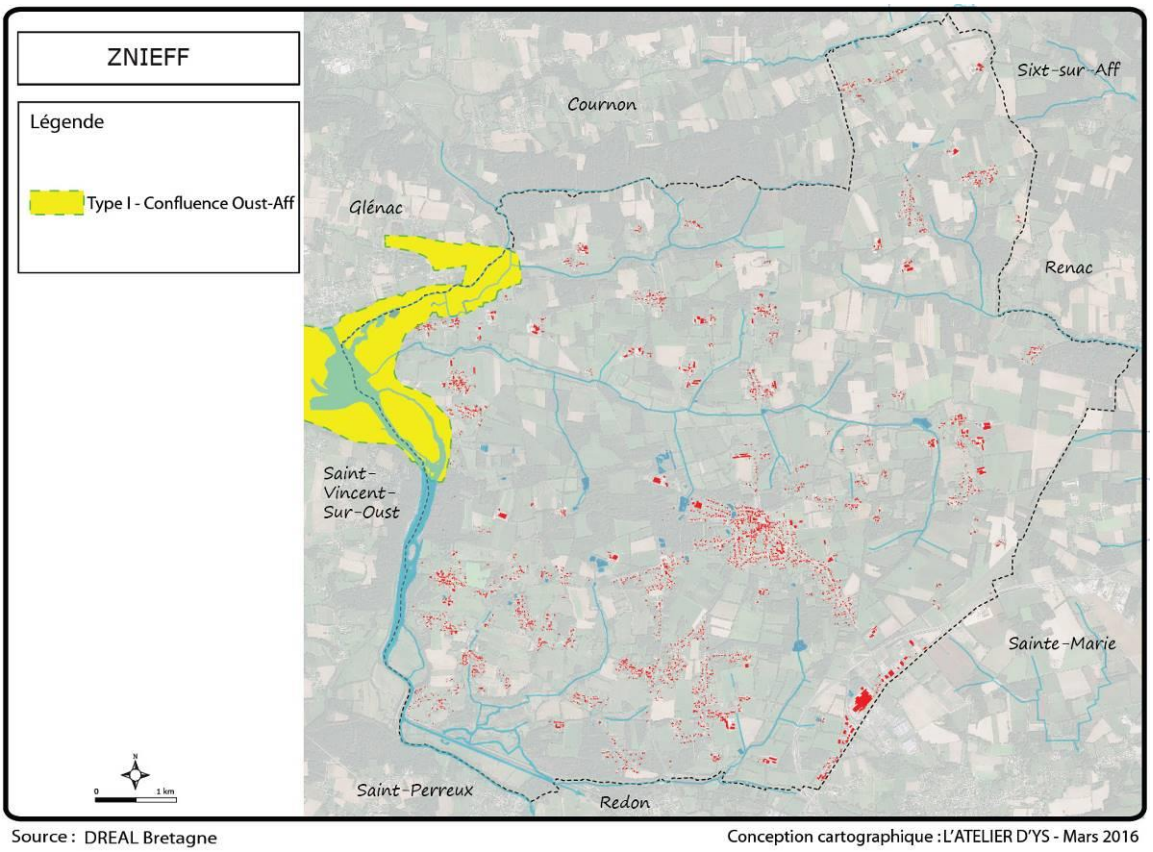
- ✓ **Intérêt zoologique** :

Importante population de Brochets, Anguilles, Cyprinidés. Zone de frayère pour le Brochet.

  - site remarquable pour l'hivernage des Chauves-souris, tant par le nombre d'individus que par la diversité des espèces.
  - probabilité de présence de la Loutre d'Europe.

- ✓ **Intérêt floristique** :

Près de l'embarcadère de Glénac, stations à Glyceria maxima (avec présence de Gratiola officinalis) et avec quelques taches de Saulaies. Plus loin, présence des prairies à Deschampsia caespitosa (riches en libellules). Enfin, il présence de Saulaies et Aulnaies inondables résiduelles.



Source : DREAL Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2016

2.4 Les continuités écologiques de BAINS-SUR-OUST

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques…).

Dans le cadre de la révision du PLU de BAINS-SUR-OUST, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, cinq sous-trames ont été ciblées sur BAINS-SUR-OUST :

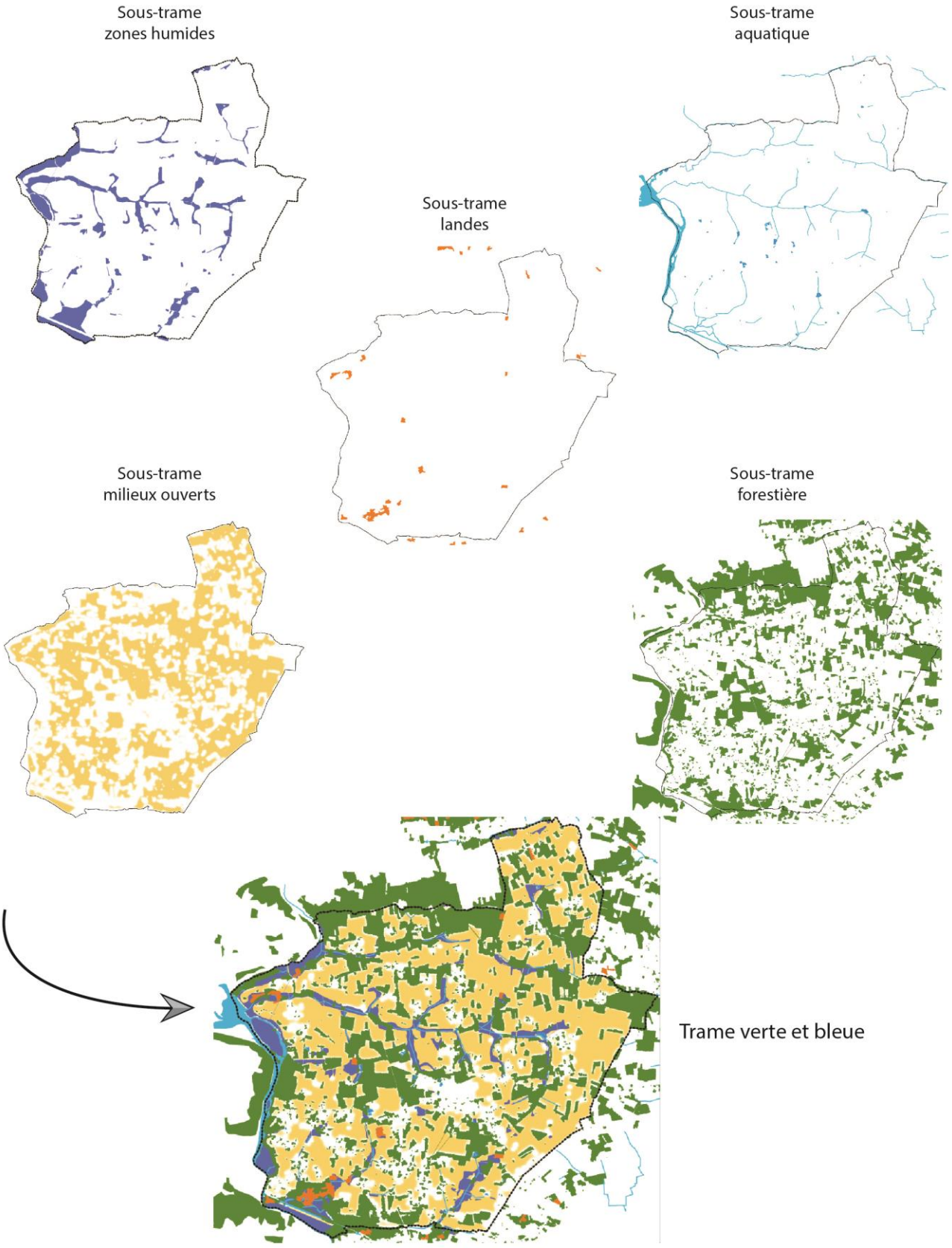
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les landes,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides sera basée sur l'inventaire communal en cours.

La sous-trame aquatique est basée sur la carte IGN au 25 000^{e}.

Les sous-trames des milieux ouverts, des landes et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

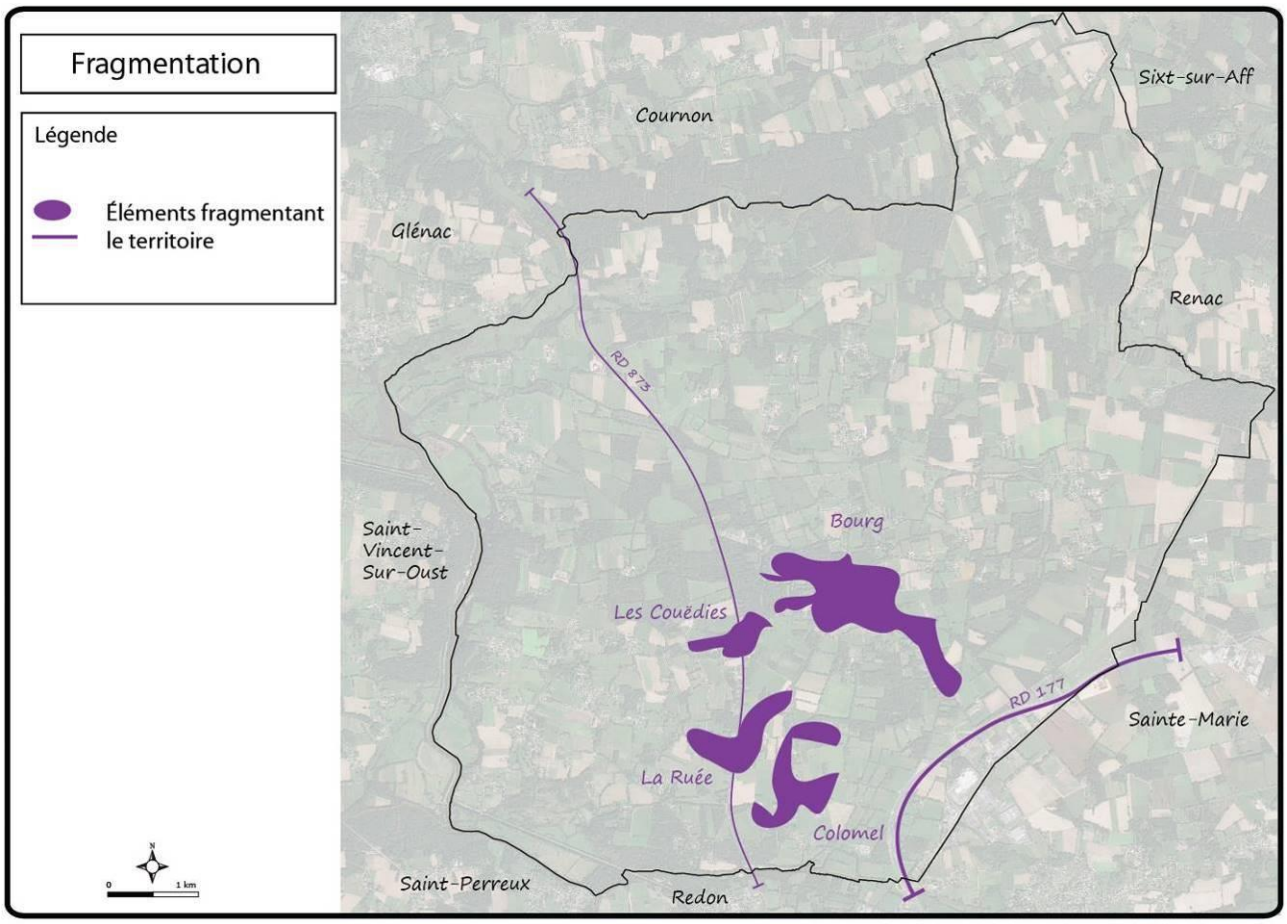
Ces cinq sous-trames sont présentées ci-dessous.



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg, des Couëdies, de La Ruée et de Colomel ainsi que l'emprise des RD 177 et 873 peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire. Les RD 60 et RD 67, moins fréquentées, ne peuvent en revanche pas être considérées comme des éléments fragmentant le territoire Bainsois.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2016

2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

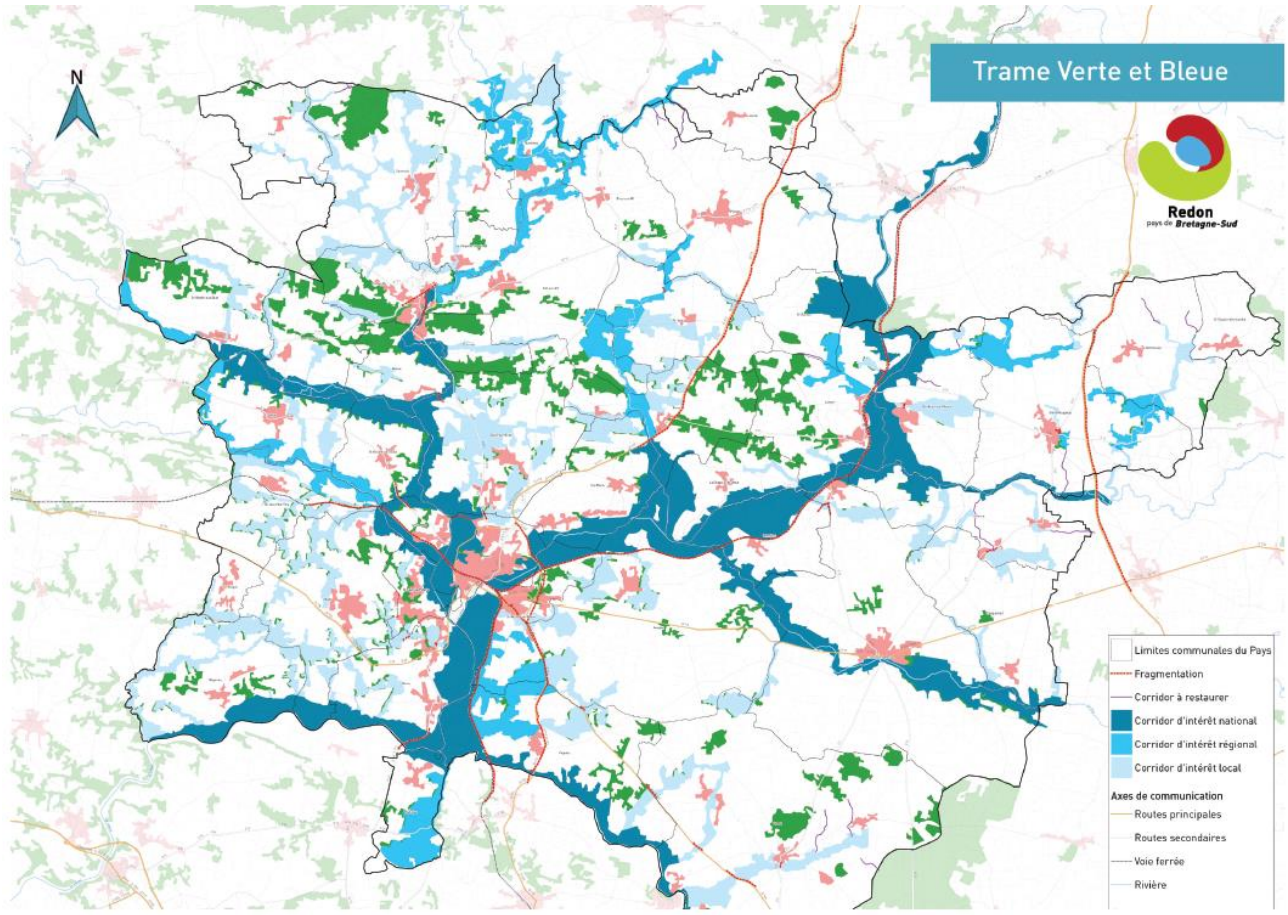
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

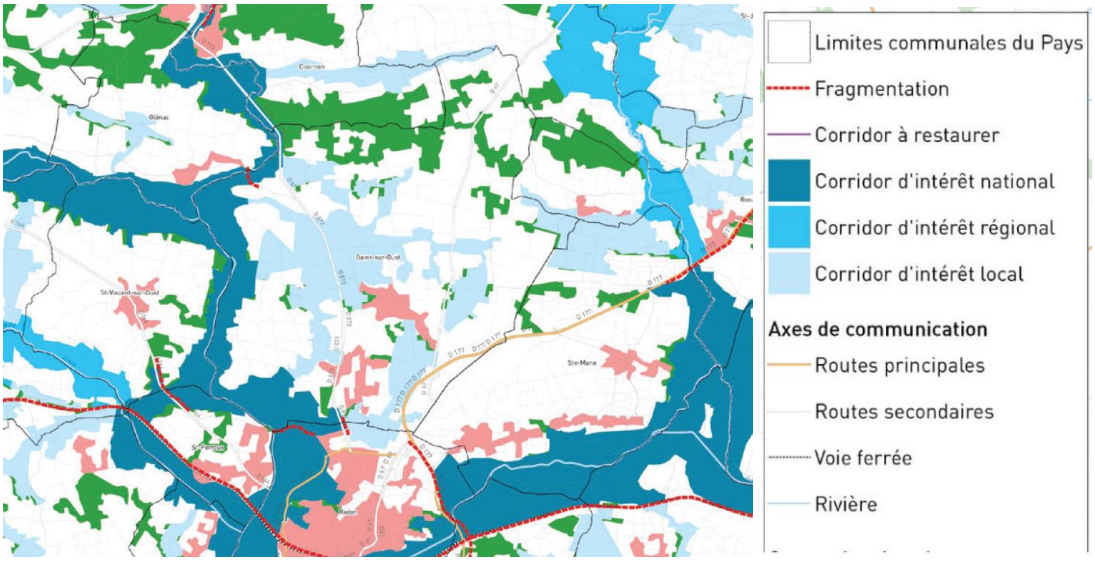
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de BAINS-SUR-OUST possède plusieurs périmètre connu et identifié (ZNIEFF de type I et Natura 2000).

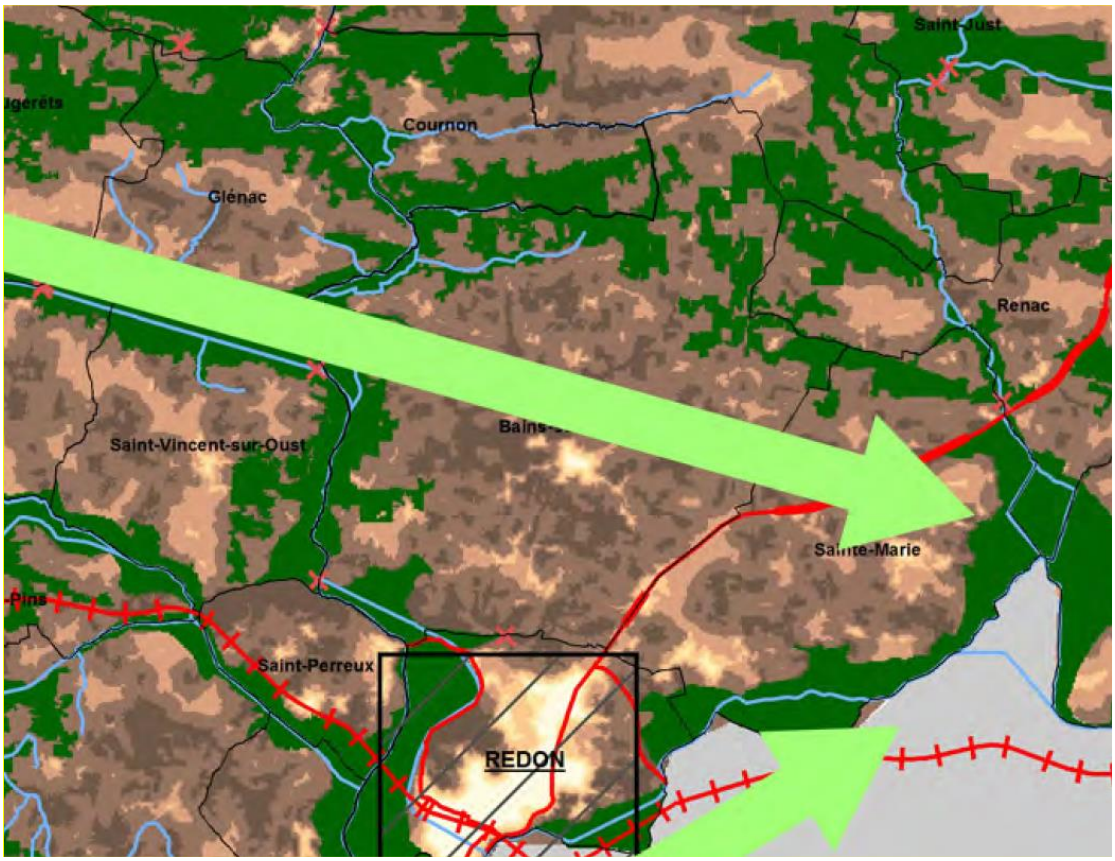
A une échelle plus large, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



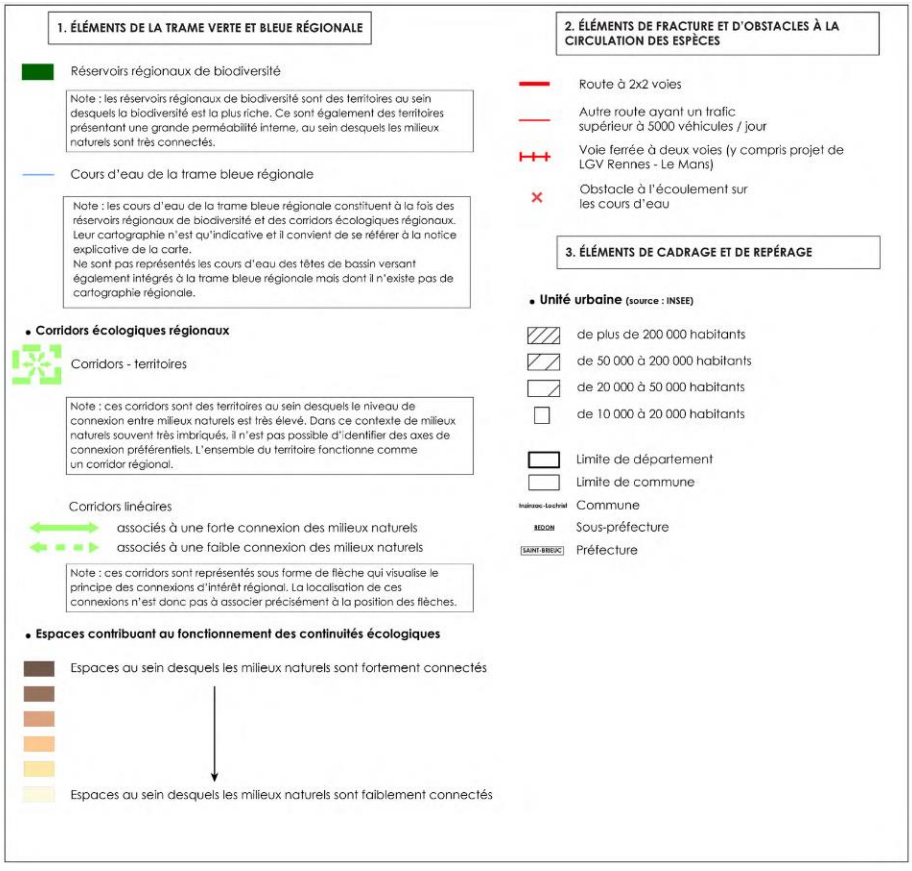
Extrait du SCoT du Pays de Redon



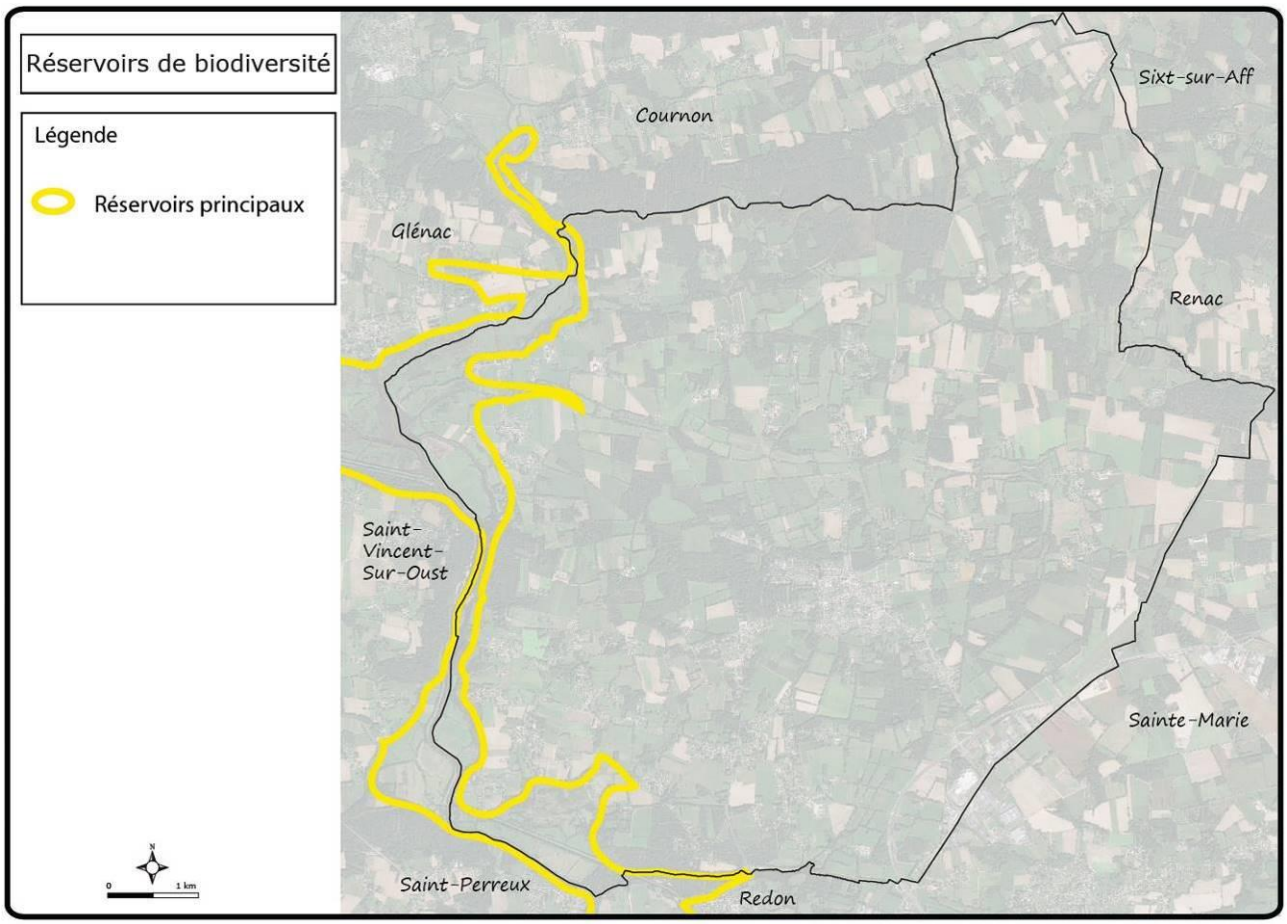
Zoom sur BAINS-SUR-OUST (extrait du SCoT du Pays de Redon)



Extrait du SRCE de Bretagne



Au regard de ces éléments, nous pouvons considérer qu'il y a un réservoir principal de biodiversité qui couvre l'extrémité ouest du territoire Bainsois.

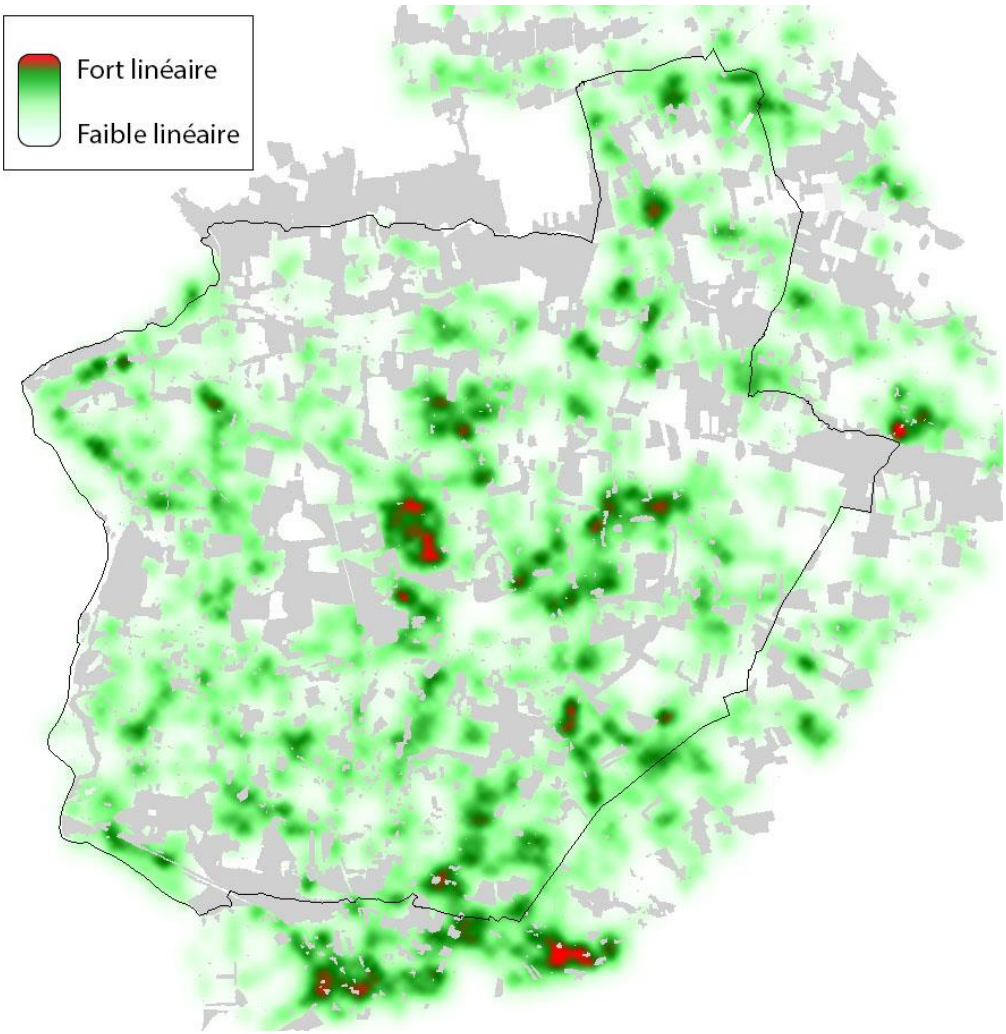


L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (cours d'eau et boisements). L'inventaire des zones humides qui sera prochainement mis à jour viendra compléter cette analyse.

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère Bainsoise a été modélisée sur la carte ci-dessous.



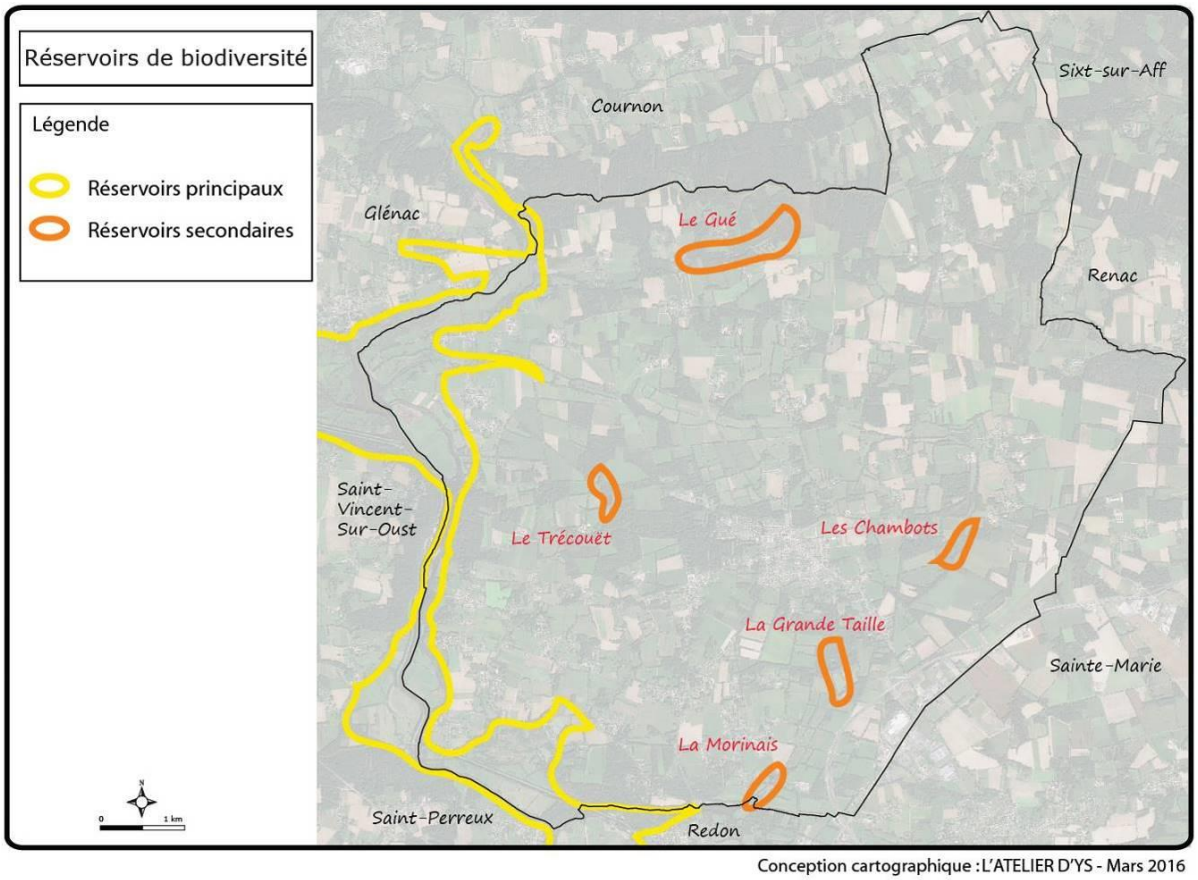
Conception cartographique : L'Atelier d'Ys – Janvier 2016

Linéaire bocager (Secteur de La Noë du Bourg)

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

En fonction des données existantes, nous pouvons considérer qu'il existe plusieurs réservoirs de biodiversité secondaires sur la commune.



2.4.3 Identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

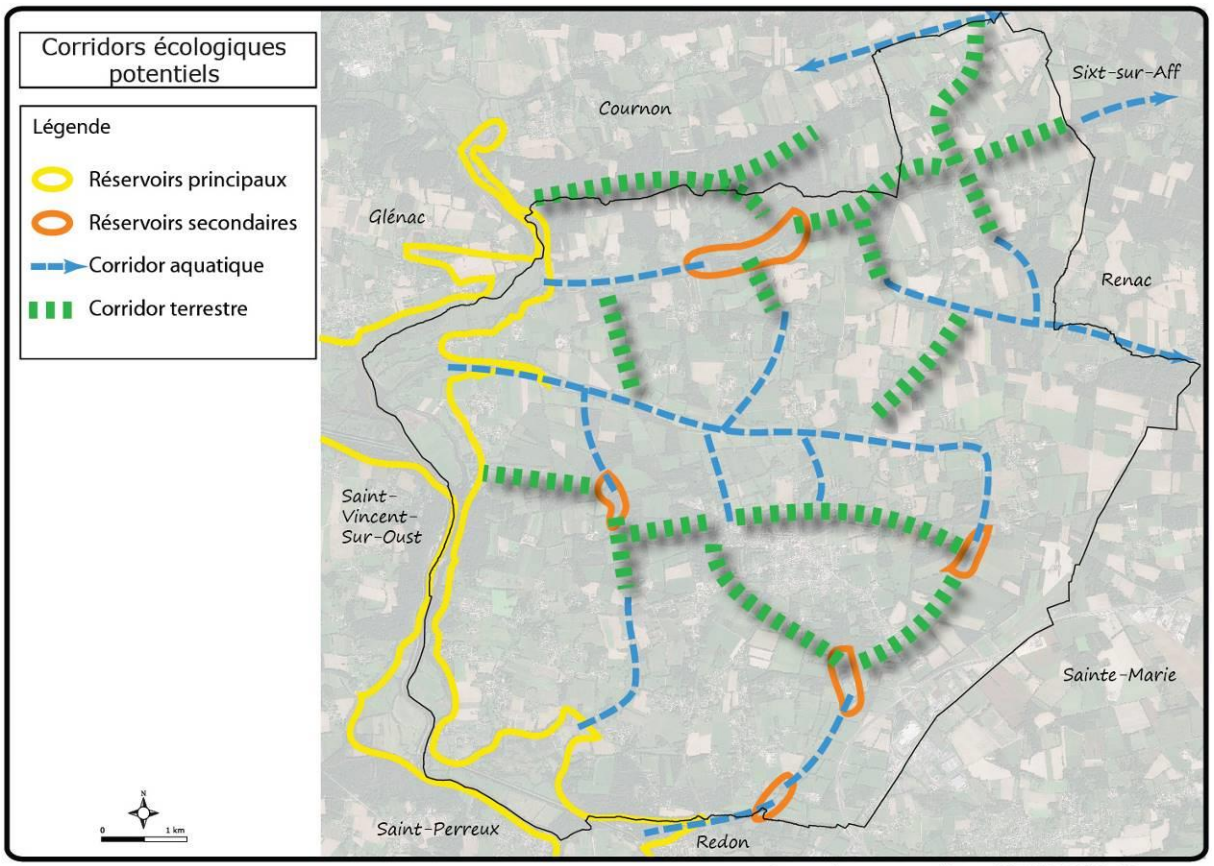
Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau…).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets…

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

Les affluents de l'Oust peuvent être considérés comme les corridors structurants du territoire communal.

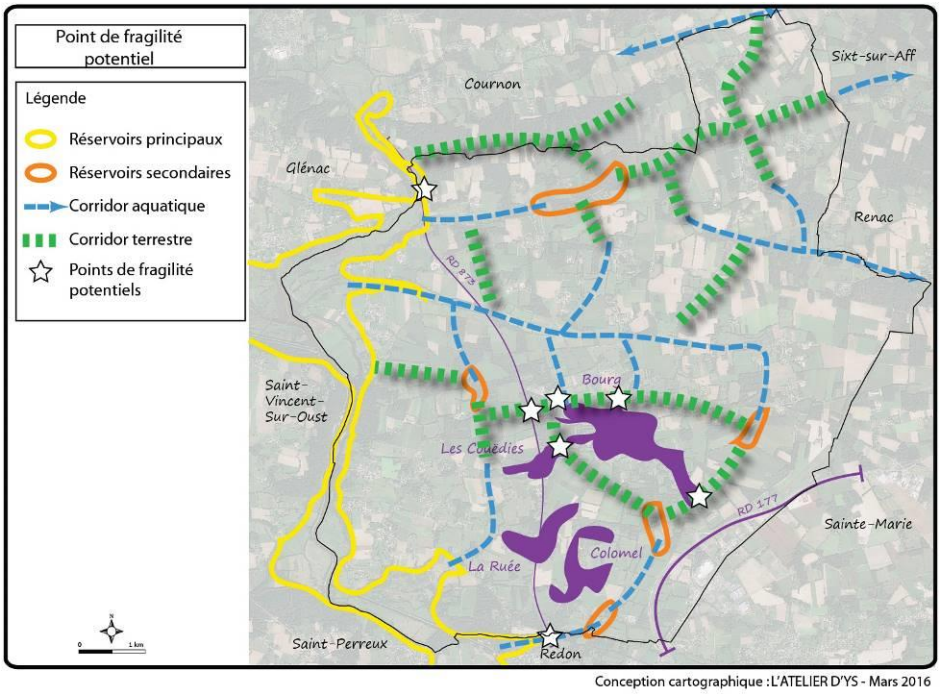


2.4.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).

Plusieurs obstacles peuvent être recensés sur BAINS-SUR-OUST et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés à l'étirement de la tache urbaine du bourg et de la traversée de la RD 873.



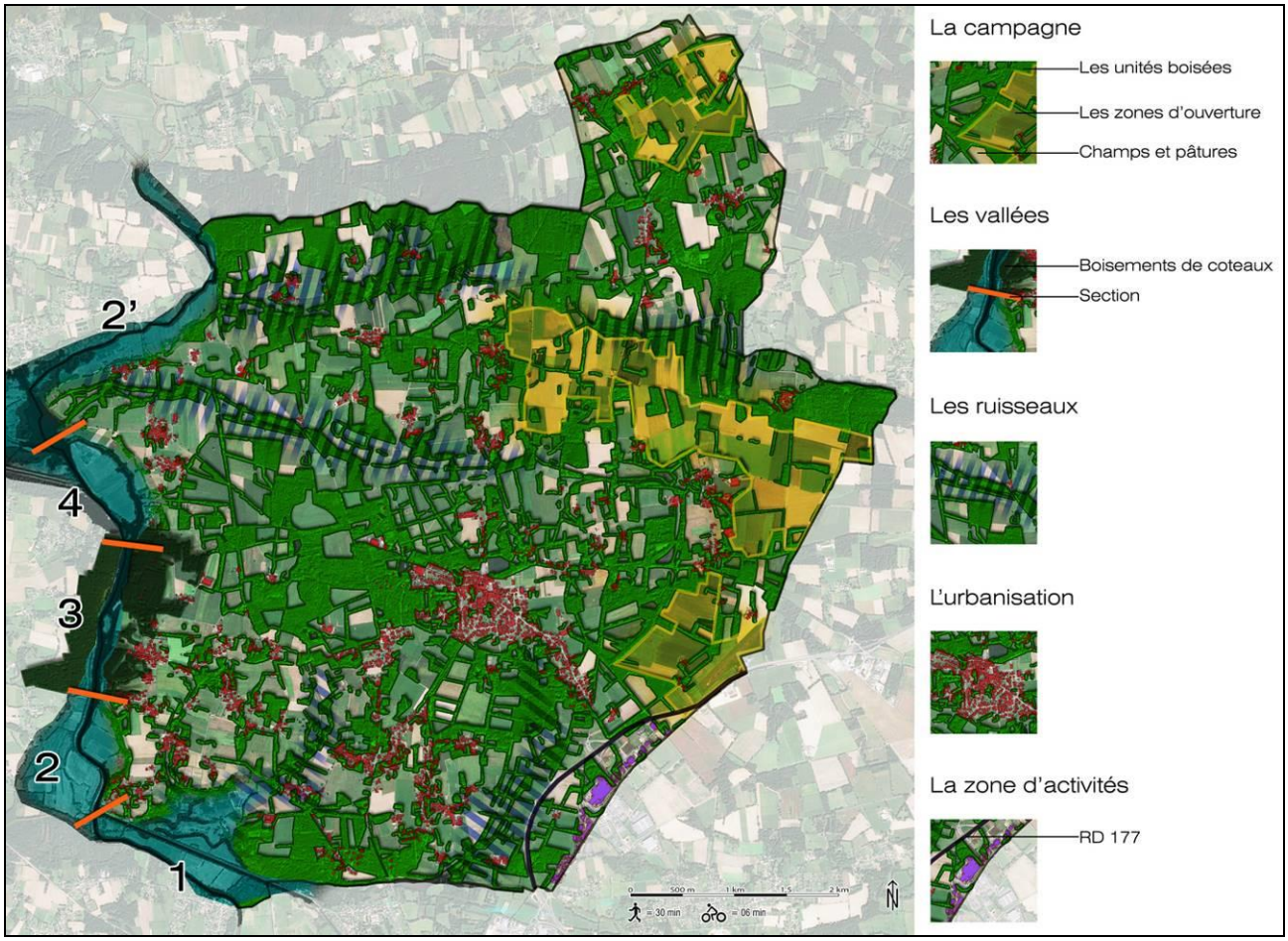
3 Le paysage

3.1 L'analyse paysagères

Les entités paysagères

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la campagne, « la » vallée, et les ruisseaux. La problématique de l'urbanisation sera également abordée, non en tant qu'entité propre, mais pour son incidence dans le paysage et dans la façon de le percevoir.

Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du paysage. La problématique de la promenade sera également abordée, comme un moyen de connaissance et de reconnaissance du territoire.



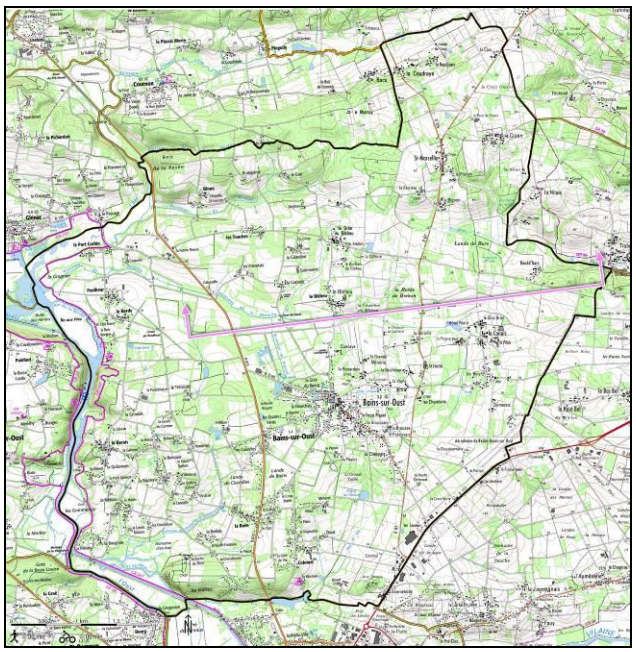
Carte des unités paysagères

La campagne :

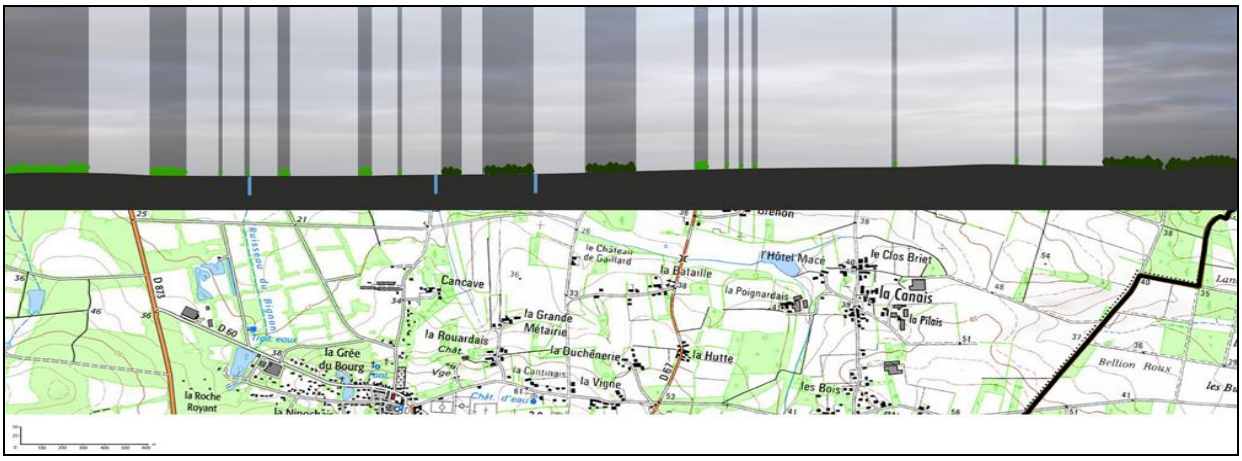
Il est important, pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. L'observation des mutations du territoire agricole met en évidence le regroupement et l'agrandissement des parcelles, un étalement urbain conséquent, ainsi que la densification des boisements et la disparition des vergers.

Les évolutions du territoire agricole : regroupement et agrandissement des parcelles, densification des boisements, et étalement urbain (Source : Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours)

Il s'agit à BAINS-SUR-OUST d'un paysage de campagne fermé, dû à la densité très importante de structures boisées. Boisements, haies bocagères, alignements routiers… obstruent les vues et offrent assez peu de dégagements visuels.



Localisation de la coupe



Densité importante de structures boisées. On notera l'alternance entre les zones fermées des bois et ouvertes des champs

Les bois participent activement du paysage de campagne de la commune et le caractérisent. Ils apparaissent régulièrement en arrière-plan des vues, et sont traversés par les routes et les chemins.

Des horizons boisés, familiers à BAINS-SUR-OUST

La campagne de BAINS-SUR-OUST est assez contrastée, présentant des séquences champêtres, et sylvicoles. Dans le premier cas, les champs constituent le motif de paysage principal, en variant les couleurs, les hauteurs, les textures… Dans l'autre cas, les arbres, les grumes… sont les composantes majoritaires du paysage.

Une campagne contrastée. Les activités agricoles et sylvicoles induisent des motifs de paysage différents

L'alternance entre les parcelles cultivées et ouvertes, et les boisements et les haies, caractérise le paysage de campagne. Le regard est ainsi cadré et dirigé par les lisières, et porté jusqu'à un arrière-plan majoritairement boisé.

Alternance entre des espaces boisés fermés, et champêtres, ouverts

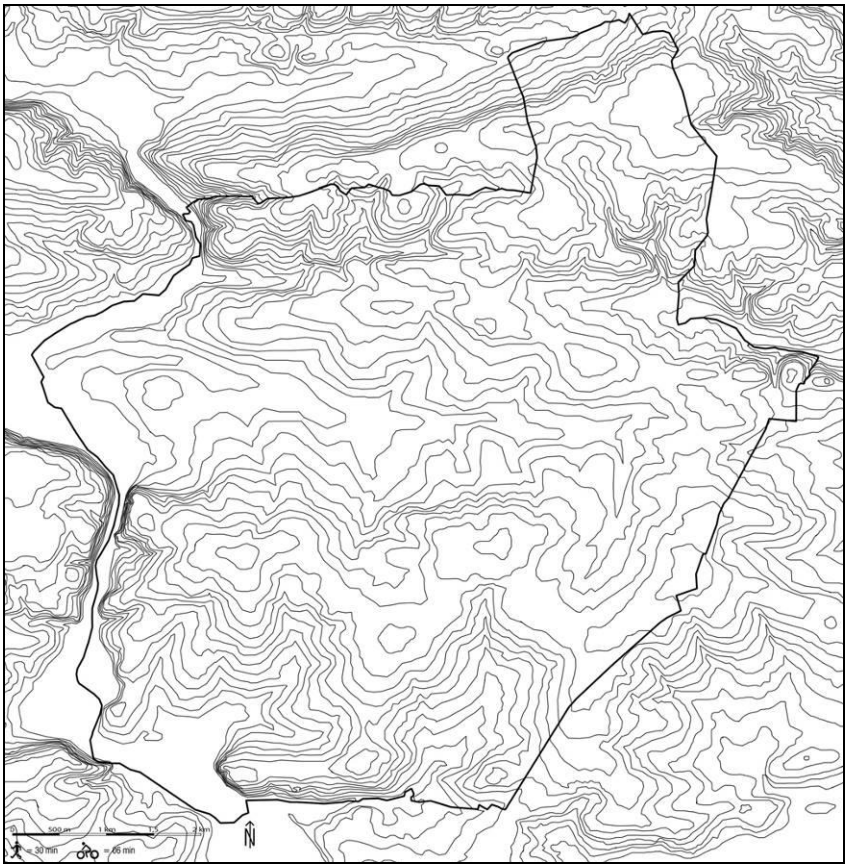
On trouve au nord-est et à l'est de la commune (à droite sur la coupe précédente), des zones se différenciant par une densité de boisements et de haies moindre. Elles se signalent en arpentant les voies communales par un paysage ouvert, au sein duquel le regard est porté assez loin, impliquant un sentiment « de respiration » important et inédit sur la commune.

Des zones ouvertes apportent une respiration au paysage dense des arbres et des bois

« La » vallée :

Ce qui apparaît dans le paysage comme une seule vallée est en fait composée de plusieurs. Mais par abus de langage, nous parlerons ici de la vallée.

À l'échelle de la commune et des autres cours d'eau, l'emprise de la vallée est très conséquente. Elle est de plus structurante sur le territoire, matérialisant la limite ouest de la commune.



Plan de nivellement de la commune (1 courbe = 5 mètres), montrant l'emprise conséquente de la vallée à l'ouest

Elle apparaît dans le paysage comme une large entaille du socle, visible à grande échelle depuis les hauteurs environnantes notamment.

La vallée, une entaille lisible à l'échelle du grand paysage

Depuis les rebords de la vallée

L'emprise des cours d'eau associés à la vallée est également conséquente, que ce soit l'Oust, l'Aff, ou le canal. Ils composent ainsi des pièces de paysage linéaires dont ils sont l'objet principal.

L'ampleur des cours d'eau, respectivement l'Oust et l'Aff

Il est possible de découvrir la quasi-totalité de la vallée via le GR 347 sur le territoire communal. On découvre par ce biais des sites « extraordinaires » (au sens littéral du mot), que ce soit en termes d'espaces rivulaires, de nature, d'évènements géomorphologiques, mais aussi de relation au fonctionnement communal et à l'urbanisation (traitement des chemins, association à l'espace public, patrimoine architectural et religieux…).

Des sites extraordinaires tout au long de la vallée

Les espaces proposés par la vallée sont donc variés. On peut distinguer différentes séquences en arpentant le GR ou depuis les voies de communication au contact de la vallée. Au sud (« 1 » sur le plan des unités), la séquence est marquée par la présence de différents cours d'eau, composantes principales du paysage. On trouve l'Oust, le canal, et des cours secondaires. Ces derniers sont assez peu visibles, souvent perdus au sein de zones rappelant des marais fermés par une végétation arbustive et arborée.

L'Oust et le canal, les composantes paysagères principales de cette séquence

La confluence entre l'Oust et le canal est également remarquable et anime le paysage. Le barrage de la Potinais matérialise le partage des eaux, et l'ouvrage devient motif de paysage qui crée des mouvements et des bruits d'eau, se distinguant du calme majoritairement présent des rives.

La confluence et le barrage

Deux séquences présentent des caractéristiques similaires (2 et 2'). Le fond de la vallée en compose le motif de paysage principal, et prend la forme de larges marais ouverts. Les vues sont ainsi dégagées par le maintien de prairies, et le regard ne bute que sur les arbres des ripisylves ou des reliefs environnants. Des touffes herbacées, évoquant clairement les zones humides, émergent de ces prairies, fréquemment inondées.

Le marais au sud, au contact de l'Oust…

…et au nord, au contact de l'Aff

Les vues proposées sur les marais les font apparaître comme des pièces de paysage unitaires et intimes. La présence de l'eau par nappes, les couleurs, les formes, les essences des prairies, et les reliefs autour contribuent à renforcer ce sentiment. De plus, ces pièces possèdent un fonctionnement propre, et ne sont pas praticables constamment.

Des pièces de paysages unitaires

La 3ème séquence est définie comme la vallée encaissée. En effet, le relief se resserre, les boisements de coteaux apparaissent, et renforcent le sentiment d'encaissement.

Resserrement du relief, respectivement depuis le sud et le nord de la séquence

Les deux séquences précédentes faisaient la part belle au fond de vallée. Ici, les coteaux deviennent des composantes principales du paysage. Les boisements de conifères qui y prennent place et les escarpements rocheux animent les plans visuels.

Encaissement et boisement des coteaux

Côté BAINS-SUR-OUST, ces boisements sont parcourables, via le GR 347. Ce dernier propose des points de connexion à l'Oust en flanc des coteaux raides. On trouve ainsi des vues magistrales qui font apparaître la séquence comme un site de lecture privilégié de la rivière.

GR et point de vue

Des vues magistrales sur l'Oust, l'Île aux pies, les marais…

La dernière séquence (4) est celle de l'Île aux pies. Elle est marquée évidemment par la présence de l'Île, mais également par les chapelets d'îles plus réduites en taille qui affleurent à la surface de l'Oust.

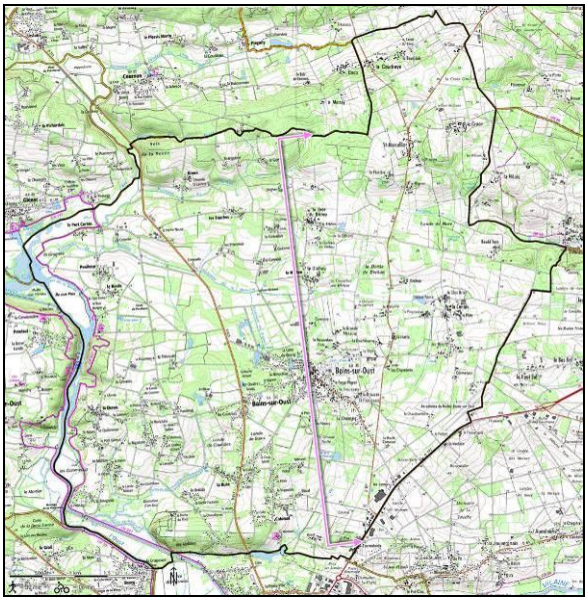
Une séquence marquée par la présence des îles

Outre les atouts environnementaux reconnus de l'Île aux pies (réserve ornithologique, classement…), le traitement des rives de cette séquence est à noter, ainsi que leur fonctionnement. Un camping prend place sur les bords ; son traitement, celui de ses abords, évoquent ceux d'un espace public, en relation avec l'urbanisation proche. Il s'agit donc d'un espace « naturel », dont la découverte se fait avec confort (petits ponts, entretien…) et renseignements (panneaux d'indications, de descriptions…). Cette séquence est donc assez centrale géographiquement, mais également en termes de découverte, de promenade « locale », et de progression de la randonnée.

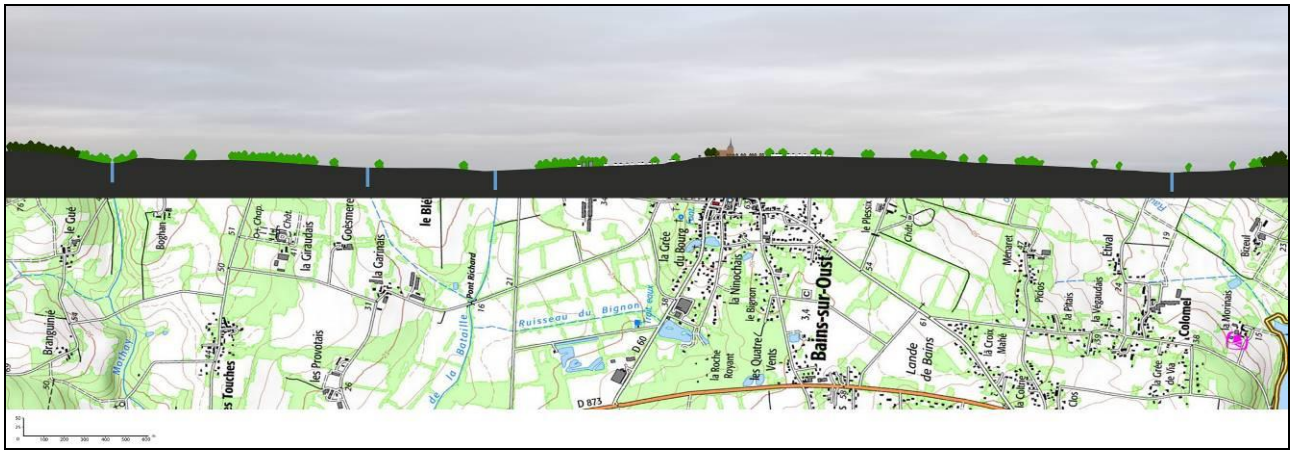
Des allures d'espaces publics

Les ruisseaux :

L'observation du contexte géomorphologique de la commune a mis en évidence la succession de crêtes et de vallons du territoire. On croise ainsi fréquemment des cours d'eau secondaires depuis les routes communales.



Localisation de la coupe



La succession de crêtes et de vallons marque le paysage

On notera également une répartition assez « évidente » des boisements : on trouve majoritairement des feuillus en partie basse, et des conifères sur les coteaux et dans les parties plus élevées. Ce principe est lisible sur la coupe précédente, mais également dans le paysage.

Répartition des boisements de part et d'autre du ruisseau du Mothay

Les ruisseaux et les vallons associés composent des animations du relief, qui agrémentent et définissent les vues. Dans le paysage, ils apparaissent comme des ondulations du socle, qui offrent des vues de coteau à coteau, permettant de lire et de comprendre la structure du territoire. On les découvre par des fenêtres ouvertes entre les nombreuses structures boisées de la commune.

Les ruisseaux, des ondulations du socle permettant des vues de coteau à coteau. Le ruisseau de la Bataille sur la première image, et de l'étang de la Hameriais sur la seconde

L'eau des ruisseaux ne semble pas être le motif de paysage principal des vallons. En effet, on croise les cours d'eau depuis les routes ; leur présence sur des parcelles agricoles, l'enfrichement de certaines rives, et l'échelle de perception à la vitesse d'une voiture ne permet pas une appropriation aisée.

La présence de l'eau pas toujours bien révélée (respectivement le ruisseau de la Bataille, et du Mothay)

Les fonds de vallons en revanche se parent d'essences évoquant les zones humides, et indiquent la présence de l'eau. Contrairement aux ruisseaux très discrets, ils composent des motifs de paysages rivulaires.

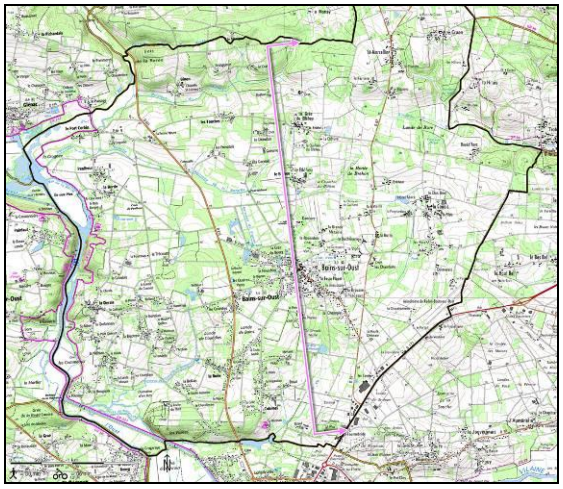
Les prairies en fond de vallons évoquent des zones humides et révèlent la proximité du ruisseau (la Hameriais ici)

L'urbanisation :

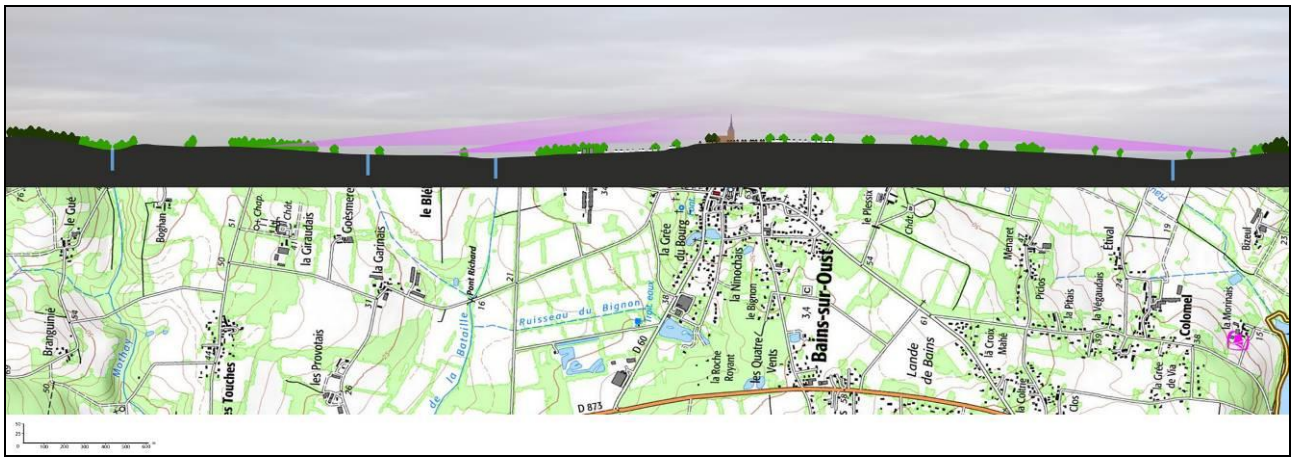
Malgré sa position sommitale, le bourg de BAINS-SUR-OUST est très discret dans le paysage . Seul le clocher de l'église se dresse dans le ciel Bainsois, et renseigne sur la présence du centre urbain.

Le clocher, un repère de paysage du bourg

La discrétion du bourg est due à la présence de plans arborés de différentes natures (boisements, haies bocagères…), qui filtrent les vues vers les fronts urbains. La succession de ces différents plans permet de limiter l'impact des constructions et de les intégrer au paysage.

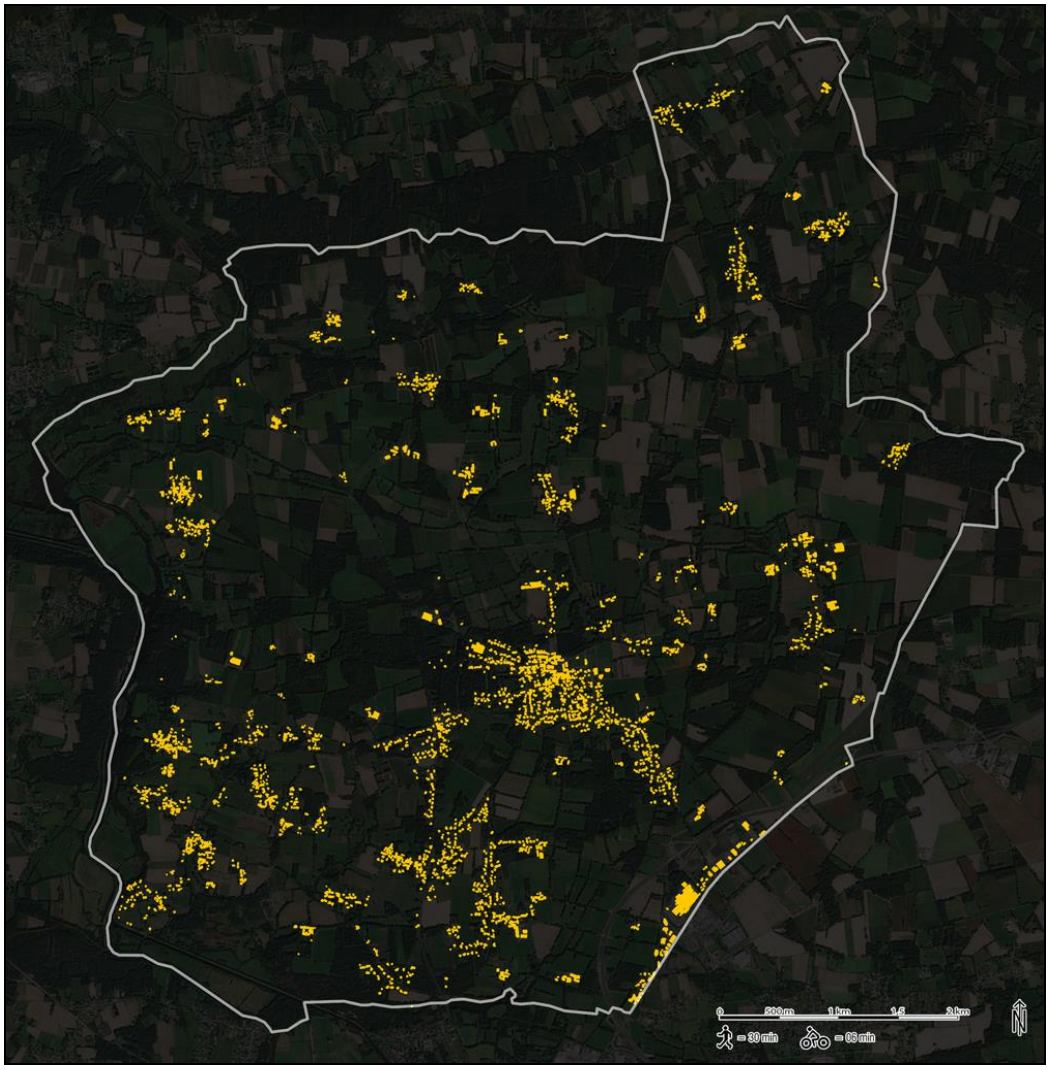


Localisation de la coupe



Les fronts urbains du bourg intégrés par la succession de plans arborés

Le plan « noir » met en évidence le mitage et l'étalement urbain, très prononcés à BAINS-SUR-OUST. On constate que le phénomène touche l'intégralité du territoire communal, et se traduit par un éparpillement de pavillons de plus en plus dispersés.



Mitage et étalement urbain mis en évidence par le plan noir

Un problème territorial. Éparpillement de grappes de constructions tout au long de la vallée

Les hameaux originels sont la plupart du temps phagocytés par cette urbanisation récente, et encore en cours, sans forcément respecter les implantations originelles (bâti construisant l'espace public, regroupements…), ni les typologies de bâti.

Développement et implantations de constructions autour des hameaux originels, sans prise en compte du contexte architectural et paysager existant

On constate également à BAINS-SUR-OUST l'implantation de grappes de constructions récentes en campagne, en dehors des hameaux. Ces dernières éparpillent encore un peu plus les pignons blancs, qui tendent à banaliser le paysage en présentant un bâti « banal », sans prise en compte du contexte, et à parasiter les vues sur la campagne, la vallée… Les nombreuses structures boisées communales permettent cependant d'amoindrir les impacts, mais n'empêchent pas totalement les confrontations entre l'espace ouvert des champs et cette urbanisation.

Les vues sur la campagne parasitées par les grappes de pignons blancs

Quelques confrontations brutales

Le traitement des limites des parcelles bâties, dans le bourg et en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies monospécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire boisé de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage, et sur la sécurité routière (en retenant le verglas). Les panneaux en béton, les parpaings, et les clôtures trop voyantes s'intègrent également difficilement dans le paysage et contribuent à le banaliser.

Attention au traitement des limites et à la multiplication des matériaux. Les haies monospécifiques rigidement taillées dénotent avec le caractère boisé de la commune, et deviennent dures à entretenir

Enfin, les bâtiments d'exploitations agricoles constituent des grands volumes. Leur intégration au paysage semble ne pas avoir toujours été pensée lors de leur implantation. C'est assez dommageable car ils pourraient plus régulièrement participer du paysage de campagne.

La zone d'activités pose également quelques soucis en termes de paysage. On y constate une hétérogénéité des bâtiments, et une absence d'intégration végétale par exemple. Il pourrait être intéressant d'avoir un vocabulaire commun à la zone, afin d'en faire un « morceau de territoire » cohérent et assumé.

Attention à l'intégration au paysage des grands volumes

La promenade :

On trouve à BAINS-SUR-OUST deux chemins bien référencés. Le premier suit la vallée, le second permet de découvrir les chapelles qui ponctuent le territoire communal. Certaines sont immergées dans des espaces de nature, et traduisent l'expression du génie du lieu.

Les chemins d'exploitation et ruraux sont nombreux à BAINS-SUR-OUST, et pourraient être associés à de nouveaux itinéraires de promenade, permettant de découvrir l'intégralité du territoire communal. La promenade apparaît comme un premier moyen de protection du paysage, par reconnaissance et appropriation.

3.2 Les périmètres de protection

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la préservation ou la conservation présente un intérêt général. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.

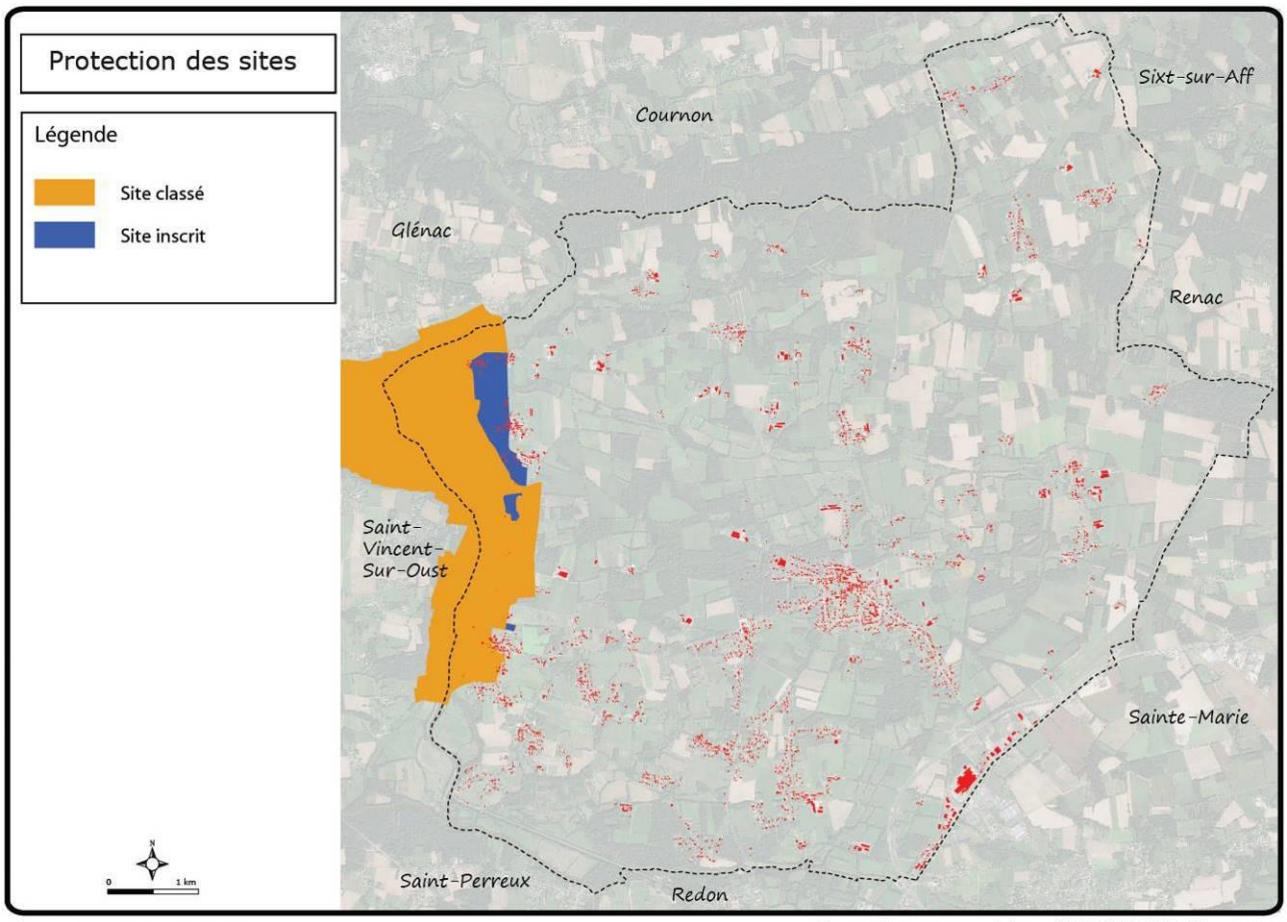
Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, **l'inscription** et le **classement**. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État, et fait partie des missions du ministre de l'écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés par les directions régionales de l'environnement, et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement sont prises par décret, après consultation de la commission supérieure des sites et du Conseil d'État, ou plus rarement par arrêté ministériel. Néanmoins, ceci s'opère dans les deux cas après une instruction locale qui comprend une enquête administrative, la consultation des collectivités locales et de la commission départementale. Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale des sites.

Sur la commune de BAINS-SUR-OUST, on recense :

- ✓ **1 site classé** (décret du 18 mai 1981) :
  - Site de l'Ile aux Pies (superficie totale de 470 ha dont **282 ha** sur BAINS-SUR-OUST).
- ✓ **1 site inscrit** (arrêté du 24 mars 1982) :
  - Sites des trois ensembles bordant le site de l'Ile aux Pies (superficie totale de **38 ha** intégralement sur BAINS-SUR-OUST).

Les décisions de classement ou d'inscription constituent une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné. Elles ne comportent pas de règlement comme les réserves naturelles, mais elles ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien.

- En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumis à une autorisation spéciale, soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale et préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.
- En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.



Source : DREAL Bretagne

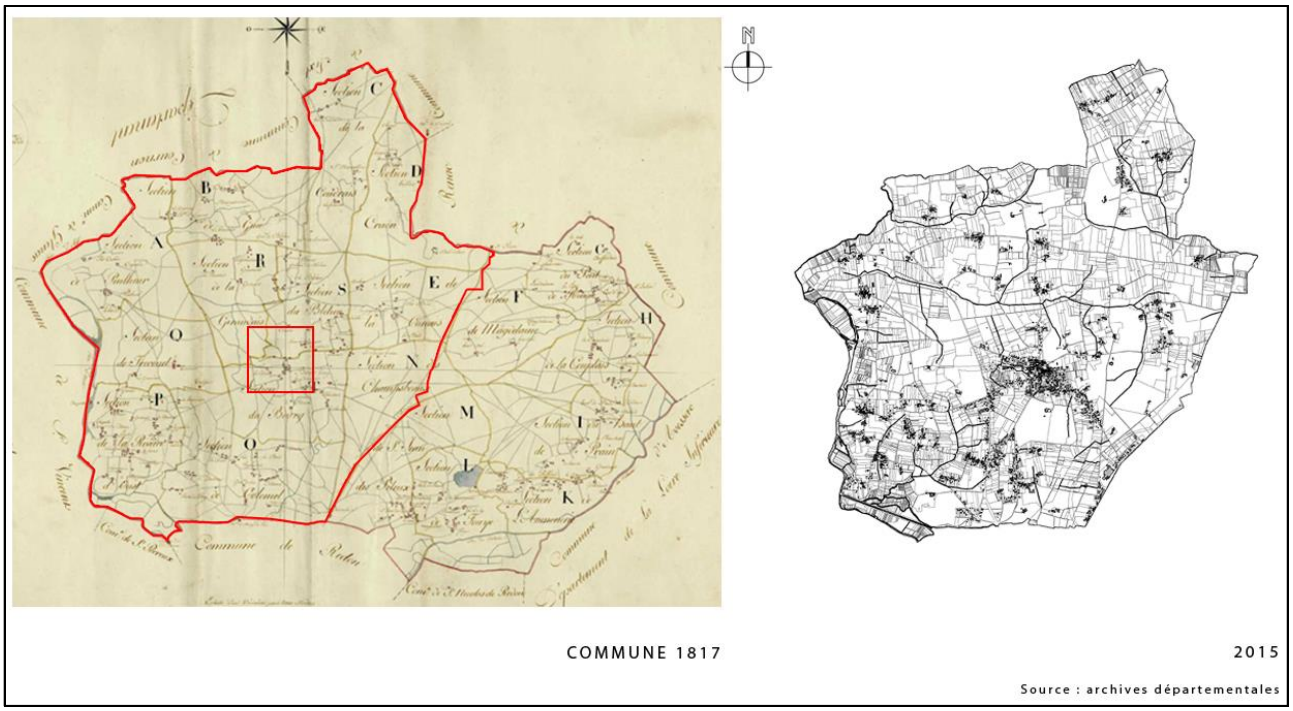
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2016

Enfin, il convient de noter que l'Ile aux Pies est classée en Espace Naturel Sensible par le département.

Située à la frontière entre l'Ille-et-Vilaine et le Morbihan, cette « cluse » creusée par la rivière met en valeur un paysage de falaises rocheuses, de marais, de landes et de bois. Sans doute l'une des plus belles de Bretagne.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Répartition du bâti et organisation du système viaire sur le territoire communal

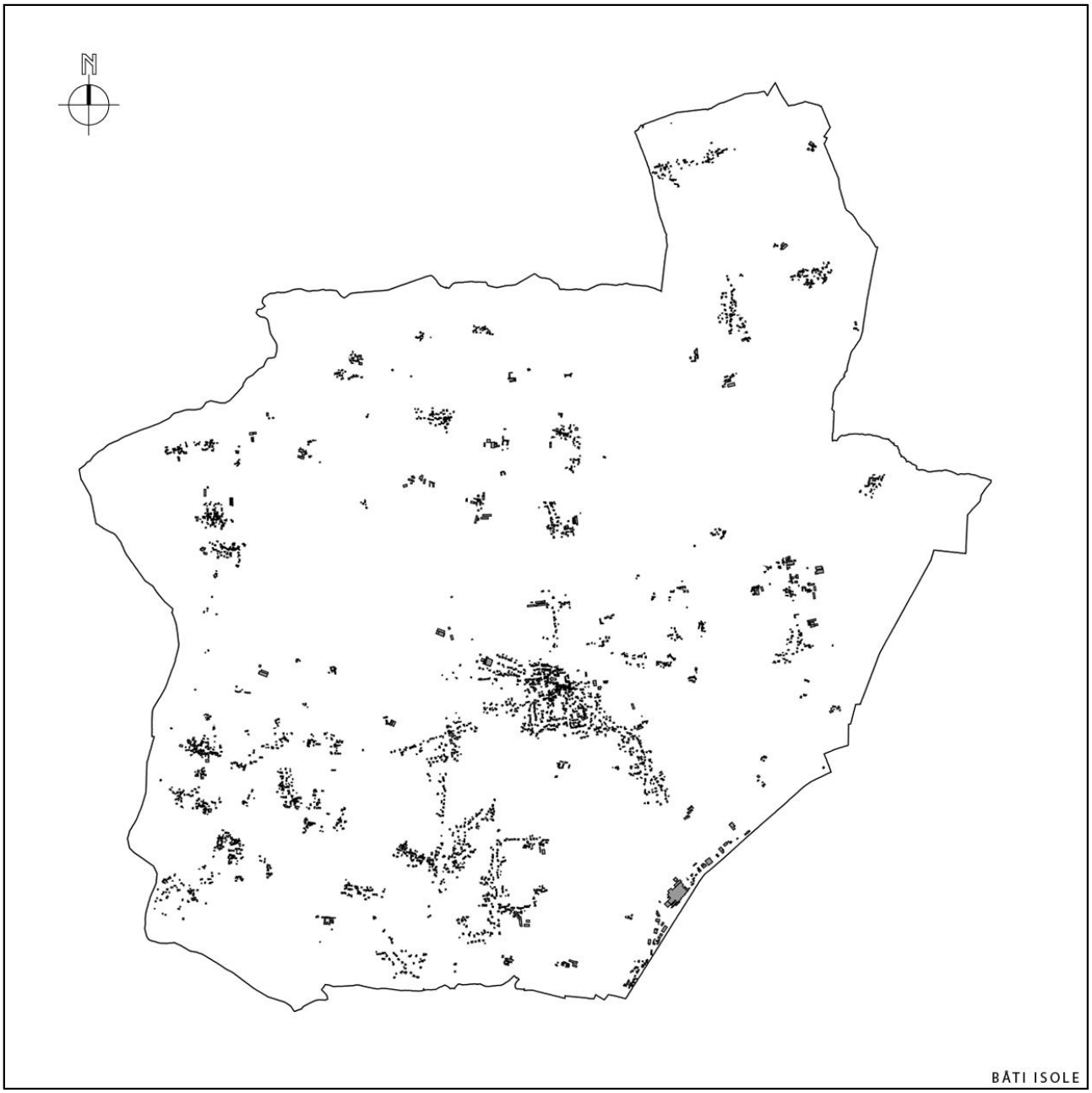


A gauche, cadastre napoléonien de 1830. A droite, le bâti aujourd'hui.

La mise en parallèle de ces deux cartes à échelle identique révèle l'évolution de l'enveloppe de la commune. BAINS-SUR-OUST est aujourd'hui le fruit d'un redécoupage territorial qui a modifié ses limites à l'est.

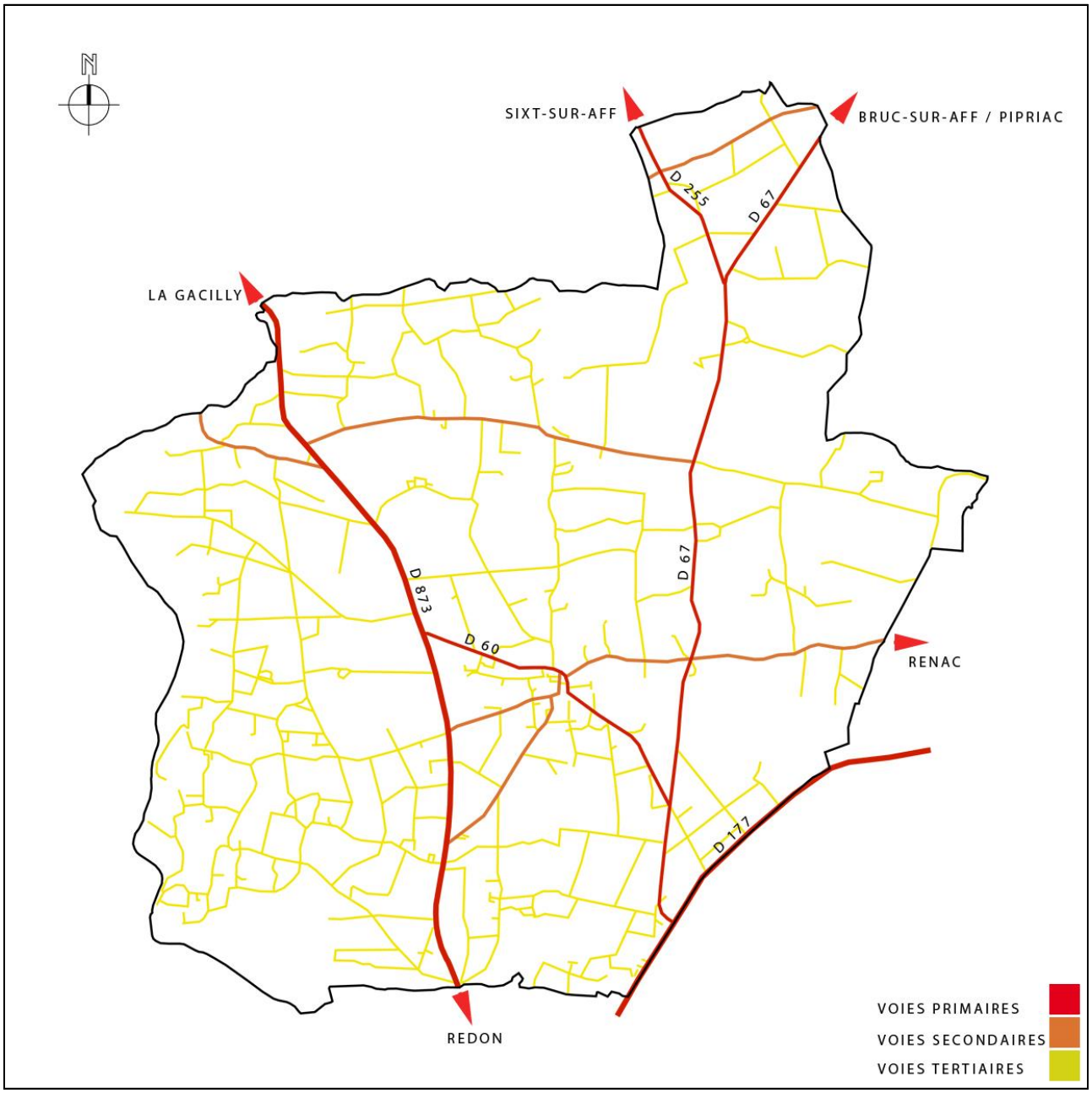
Sur le cadastre napoléonien, le bourg d'aujourd'hui est un village (groupement d'habitations autour d'un lieu ou espace commun). Après le redécoupage territorial et son changement de statut, il est fortement développé.

Le cadastre napoléonien montre que le territoire communal est maillé d'un réseau de fermes. On note l'absence de hameaux constitués, hormis à l'ouest en bordure de l'Oust.



Plan noir communal : répartition des entités bâties de BAINS-SUR-OUST

La carte ci-dessus met en évidence le bâti actuel à l'échelle communale. Le bâti est essentiellement situé sur la partie sud du territoire même si on note la présence de quelques hameaux sur la zone nord. Le bourg, qui occupe une position presque centrale, est reconnaissable par son ampleur et la densité de ses bâtiments. Il tend à s'étendre vers le sud par un cordon quasi-continu de constructions le long de la D 60. Sur cet axe, il a déjà rejoint les hameaux de La Padussais et de La Chesnais. A l'ouest, sur le même principe, la connexion avec Les Quatres Vents est presque réalisée. Ce phénomène de conurbation s'observe sur de nombreux hameaux de BAINS-SUR-OUST.



Réseau viaire actuel de BAINS-SUR-OUST

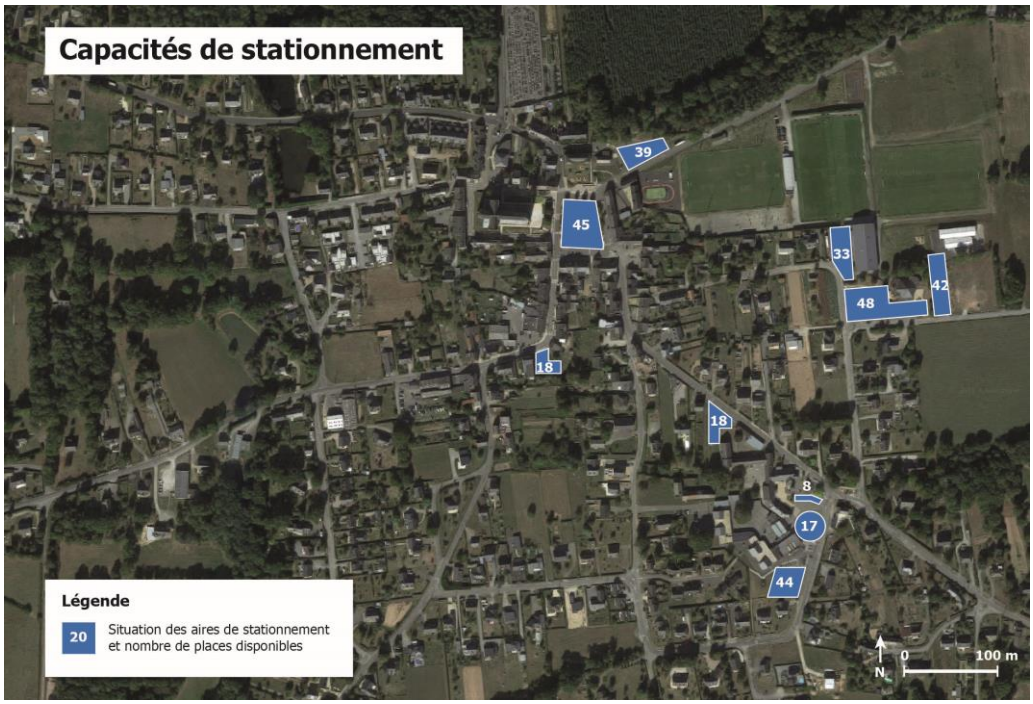
Les départementales 873 et 67 contiennent le bourg sur ses limites est-ouest. Entre ces deux axes, la départementale 60 vient irriguer et structurer le développement du bourg. Des voies secondaires dessinent un réseau en étoile partant du cœur de bourg pour rejoindre à nouveau les départementales 876 et 67.

Le réseau de voiries de BAINS-SUR-OUST comprend quatre grands types de voies :

- Les voies fondatrices de l'espace urbain dites voies primaires ou voies structurantes. Il s'agit des voies sur lesquelles la structure urbaine s'appuie pour se développer ainsi que celles les plus empruntées par les véhicules. A l'échelle du territoire communal, on identifie 3 voies primaires :
    - La D 873 traverse le territoire du nord au sud en reliant la commune à Redon et La Gacilly.
    - La D 67 traverse la commune du nord au sud et joint la D 177 à Bruc-sur-Aff.
    - La D 60 traverse le bourg d'ouest en est et vient connecter les départementales 873 et 67.

- Les voiries dites secondaires sont les voies effectuant des bouclages entre les voies principales ou des voies de desserte locales. Les voies secondaires à l'échelle communale sont peu nombreuses.
- Les voiries dites tertiaires sont les derniers maillons d'un système viaire. Elles comprennent les dessertes mineures (par exemple les voies à l'intérieur d'une opération de lotissement), les impasses, les venelles, les culs-de-sac... Les voies tertiaires comprennent également les voies desservant les opérations de logements du bourg et les lieux-dits. Il s'agit de dessertes utilisées par les usagers locaux. Le réseau viaire de BAINS-SUR-OUST est fortement irrigué de ce type de voies. Sur la partie sud-ouest, elles sont très denses, connectées à la D 873. Le nord-est de la D 67 est plus diffus, la densité construite étant plus faible.
- Les voies douces (chemins piétons/cycles). Peu présentes aujourd'hui à l'échelle du bourg, elles constituent un enjeu d'aménagement et d'organisation urbaine importante pour la commune.

Inventaire des capacités de stationnement



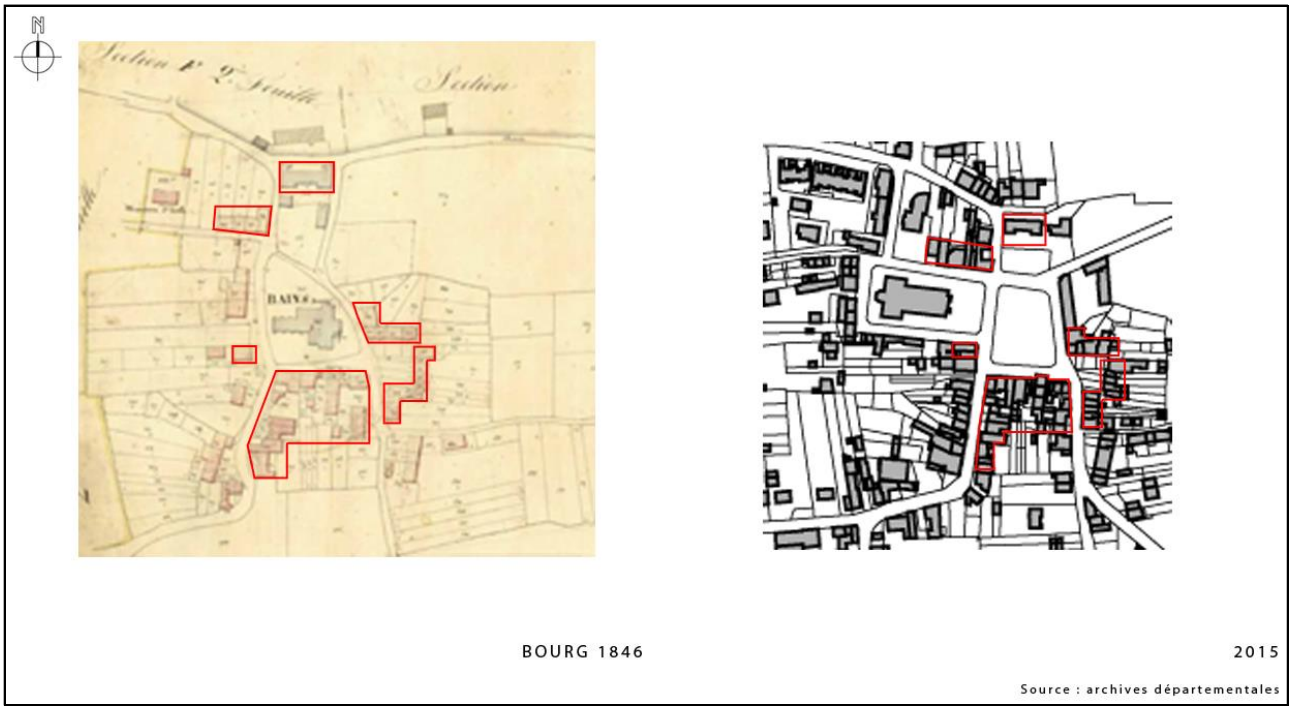
L'inventaire des capacités de stationnement recense plus de 310 places de stationnement dans le bourg de BAINS-SUR-OUST :

- 39 places rue du stade,
- 45 places place de l'église,
- 18 places Grande rue,
- 123 places cumulées autour de la salle polyvalente et du complexe sportif,
- 18 places rue Marcelin Champagnat,
- 69 places cumulées rue de la Fosse Piquet, à proximité de l'école Les Colibris.

Des possibilités de mutualisation existent autour de la salle polyvalente, où les trois aires de stationnements regroupent environ 120 places ; et autour de l'école publique Les Colibris où 69 places sont également recensées sur trois aires.

4.2 Le bourg de BAINS-SUR-OUST

4.2.1 Formation et évolution du bourg



A gauche, cadastre Napoléonien de 1830. A droite, le bâti aujourd'hui.

La mise en parallèle des cartographies cadastrales napoléoniennes et contemporaines permet d'identifier les modifications majeures du bourg.

Les bâtiments détourés en rouge sont parvenus jusqu'à nous et constituent l'embryon du bourg actuel. Les maisons d'habitation s'implantent en limite de l'espace public et déploient des jardins en lanières sur leurs arrières et ouverts sur la campagne environnante. L'église originelle qui faisait office de carrefour a été démolie puis reconstruite plus à l'ouest pour créer la place Nominoé et la grande rue.

Cette nouvelle configuration du centre a permis le développement du bourg sur la grande rue et sur la rue de l'église, structuré à partir du vide de la place de l'église. Depuis celle-ci partent les 4 axes constituant le bourg : la Grande Rue et la rue Marcellin Champagnat au sud, la rue du stade et la rue de la Grée du Bourg au nord.

Aujourd'hui, le bourg s'est développé à partir de ces 4 principaux axes suivant un plan radial et en constituant très peu d'îlots urbains. Les constructions se sont effectuées le long des principaux axes en créant peu de voies convergentes, accélérant le phénomène d'étalement urbain du bourg.

Photographies aériennes du bourg de BAINS-SUR-OUST : 1950 et 2012

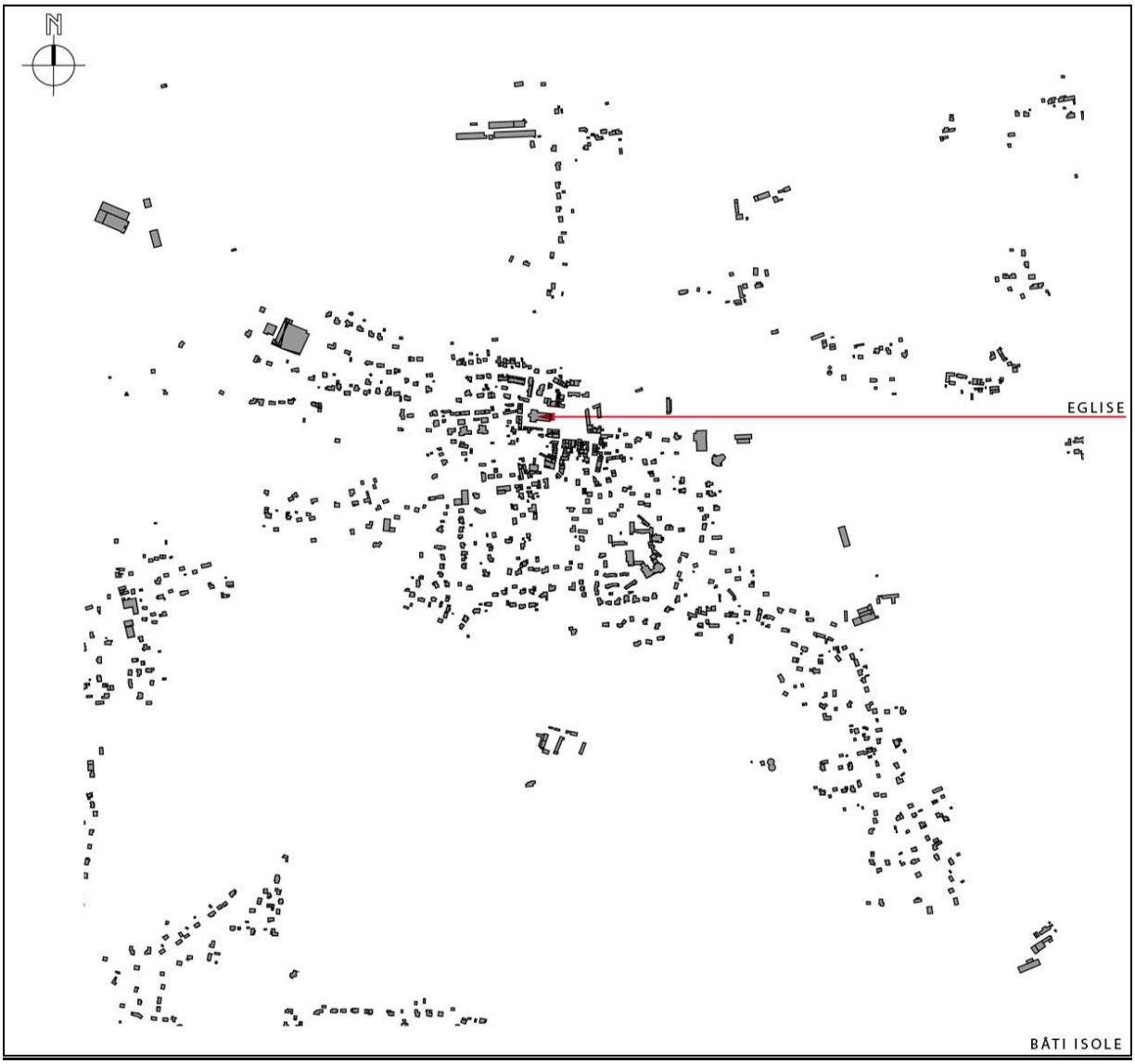
Les deux photographies ci-dessus sont présentées à une échelle identique afin de pouvoir comparer l'étalement urbain du bourg de BAINS-SUR-OUST entre 1950 et 2012.

En 1950, le bourg a conservé les caractéristiques du bourg initial : une structure ramassée à proximité de la place de l'église. Les bâtiments sont pour la plupart mitoyens. Ils présentent une façade publique sur rue et une façade privative sur leurs jardins ouverts sur la campagne environnante : vergers et champs. Par rapport au 19ème siècle, le bourg s'est développé le long des voies principales convergeant vers la place de l'église. On voit ainsi le développement des actuelles Grande Rue, rue Marcellin Champagnat et rue de la Grée du Bourg.

L'urbanisation s'est déployée vers l'ouest et le sud, formant deux extensions identifiables du bourg originel en lien direct avec celui-ci.

La photographie aérienne de 2012 montre une enveloppe qui présente une surface beaucoup plus importante et un dessin très découpé. L'urbanisation s'est fortement étirée en formant un cordon de constructions continu le long des voies d'accès au bourg. Cette urbanisation ne crée pas d'épaisseur à la tache urbaine. Elle ne crée pas d'îlots urbains.

Les hameaux les plus proches du bourg, La Padussais au sud, Le Bignon puis Les Quatre vents à l'ouest, ont été progressivement rattrapés par l'urbanisation le long des voies, créant ainsi une conurbation très étendue.



La question des limites de cette urbanisation et du traitement des liaisons entre les paysages urbains et ruraux se pose aujourd'hui fortement. Ce mode de développement urbain porte atteinte à la qualité des paysages ruraux. Il dessine des limites aux contours flous entre l'espace urbanisé et l'espace rural, ce qui engendre des difficultés de lecture et de qualification de ces espaces.

Notion de contre-épaisseur : vue d'un espace résiduel situé entre deux voies dont les franges sont urbanisées. La distance entre les habitations et la profondeur des parcelles créent un paysage peu qualitatif : il est difficile d'identifier les limites parcellaires et de situer ce qui est de l'ordre du paysage agricole de l'espace urbanisé.

D60 Sud-La Chesnais

Rue des Frêles

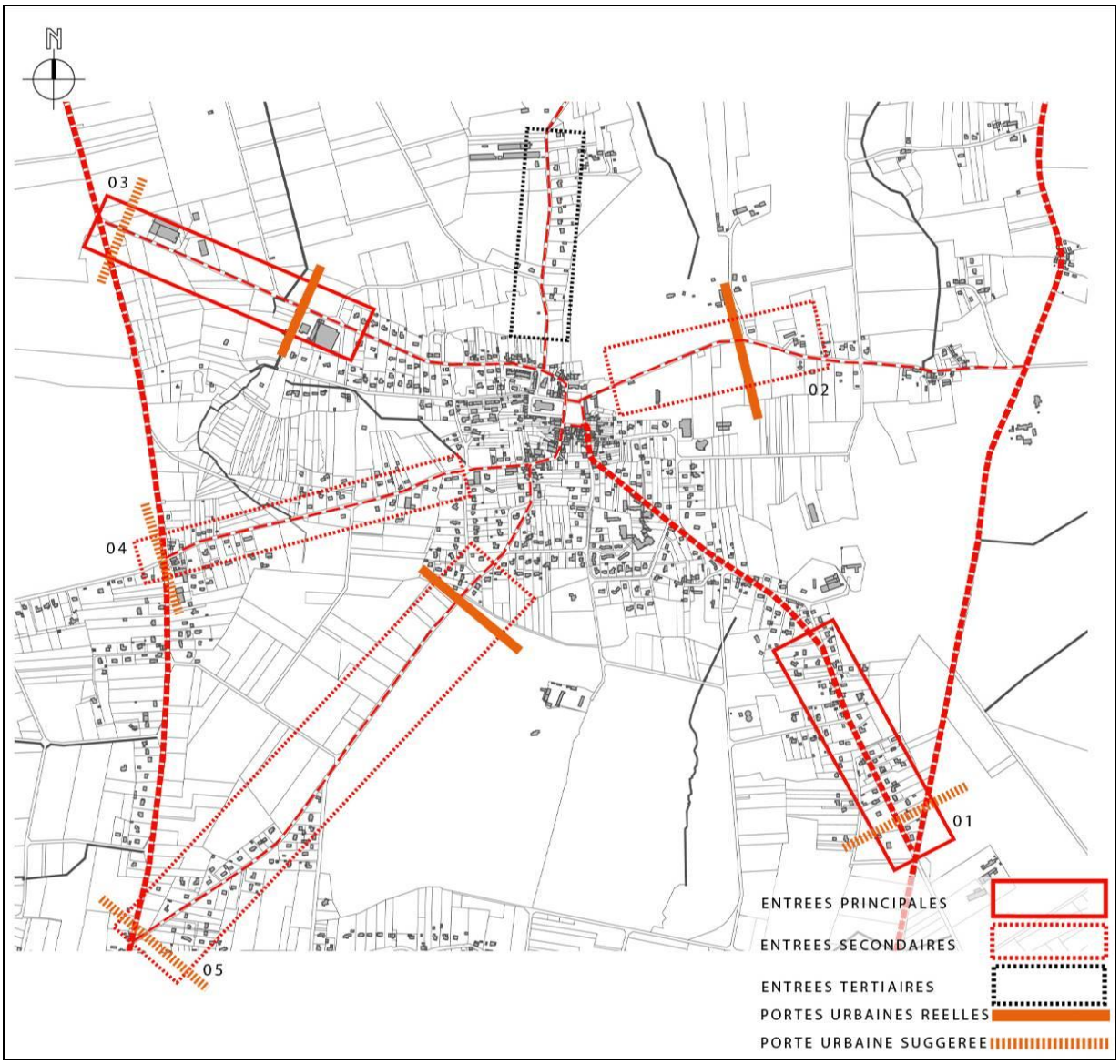
L'urbanisation en cordon le long des voies pose la question de la qualité des limites séparatives et du traitement du seuil entre l'espace public (la voie) et l'espace privé. Les voies présentent un aménagement rural (berges enherbées, pas d'espace sécurisé pour le piéton) qui n'incite pas au ralentissement des véhicules et qui n'est pas en adéquation avec l'usage du lieu de desserte de logements.

Les implantations de bâtiments en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie ne permettent pas de créer un front urbain lisible. Les clôtures produisent souvent un effet de mur par rapport à l'espace public, réduisant celui-ci au seul usage de desserte de véhicules.

Enjeux :

- Mettre un terme à l'urbanisation en cordon le long des voies d'accès au bourg.
- Travailler sur la limite de l'enveloppe urbaine par des aménagements paysagers de type bocager.
- Travailler sur des aménagements de voies douces permettant de lier les différentes parties du bourg et les hameaux par un réseau de promenades.

4.2.2 Des entrées de bourg diversifiées



Les entrées d'agglomération, ou entrées de bourg, désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre du bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse. Ce cheminement peut être plus ou moins long, plus ou moins lisible.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune.

Ainsi, la qualité de l'urbanisation qui se développe le long de ces voies d'accès joue également un rôle primordial dans l'image du bourg. Pour BAINS-SUR-OUST, trois types d'entrées de bourg se distinguent :

- Deux entrées principales : l'entrée sud-est depuis Redon (01) et l'entrée ouest depuis La Gacilly (03).
- Trois entrées secondaires : l'entrée sud depuis La Lande de Bains (05), l'entrée ouest depuis Les Quatre Vents (04), l'entrée ouest par la Grée du Bourg (03).
- Une entrée tertiaire : l'entrée nord vers Le Blélheu.

La notion de porte urbaine (matérialisée par un trait orange traversant les voies sur la carte ci-dessus) correspond à l'endroit où le visiteur a la sensation d'être rentré au sein du bourg constitué. Cette sensation peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

Les entrées de BAINS-SUR-OUST présentent des caractéristiques et des qualités différentes.

Certaines sont très étirées (n°1 et 4). Plus le processus d'entrée est long, marqué par des constructions de part et d'autre de la voie ou une alternance de grappes de constructions et d'espaces agricoles, plus la lecture du bourg est difficile. La notion de porte urbaine est également difficile à lire, la transition claire entre l'espace urbain et l'espace naturel n'étant pas ou peu assurée. C'est le cas de l'entrée n°1 depuis la D 177 et de l'entrée n°4 depuis Les Quatre Vents.

01-ENTREE DEPUIS LA D177-LA CROIX JERÔME

Le point de fuite de cette perspective est constitué par le clocher en arrière-plan et la rue du bourg constitué juste avant. Cette rue est elle-même particulièrement large et peine à créer l'effet de perspective vers le cœur de bourg. Accompagner la voie douce par du végétal permettrait d'intégrer les limites privatives et conférer plus d'intimité à l'habitat (situé à droite de la voie). Un tel aménagement ferait prendre conscience de la transition entre campagne environnante et bourg d'une manière plus douce et aurait un impact sur la vitesse de circulation.

04-ENTREE OUEST-LA LANDE DES 4 VENTS-LE CLOS DU BIGNON

03-ENTREE NORD OUEST-RUE DE LA GREE DU BOURG

L'entrée nord présente un caractère plus industriel marqué par les bâtiments d'entreprise la bordant. Il conviendrait de stopper l'implantation de bâtiments au-delà afin de constituer une enveloppe urbaine à partir des bâtiments existants en liaison avec le bourg.

Un travail sur le traitement de la voirie pourrait également aider à la lecture d'entrée du bourg.

02-ENTREE DEPUIS RENAC-RUE DU STADE

Cette entrée a conservé son caractère de bocage et constitue une entrée qualitative pour BAINS-SUR-OUST, où l'enveloppe urbaine se lit facilement même s'il s'agit d'une entrée moins fréquentée que les précédentes.

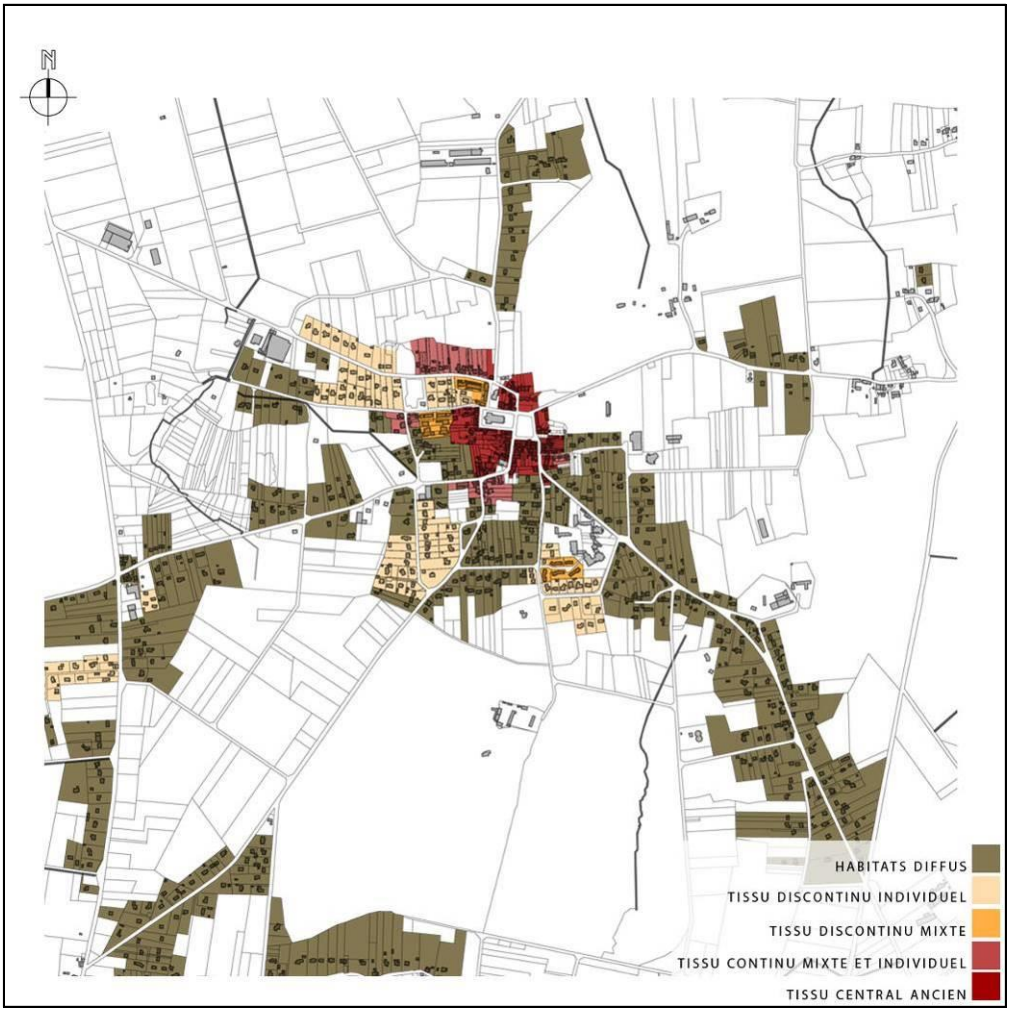
05-ENTREE SUD OUEST-RUE DU PLESSIS

Enfin, cette entrée se caractérise par le passage par un hameau conséquent, La Ruée. Celui-ci constitue une antichambre du bourg. L'espace naturel et agricole situé entre ce hameau et le bourg constitue une séquence importante à conserver afin de ménager une entrée au bourg qui reste constituée et qualitative.

Enjeux :

- Mener une réflexion sur ces espaces qui sont des cartes de visite pour BAINS-SUR-OUST.
- Limiter l'étalement urbain le long des voies d'accès au bourg.
- Travailler sur la largeur perçue des voies et privilégier un resserrement par une végétation de type bocager, afin de créer des filtres visuels.

4.2.3 Le bâti du bourg



Répartition des différents tissus bâtis du bourg de BAINS-SUR-OUST

Le bâti du bourg est composé de 5 grandes typologies de bâtiments. L'habitat diffus constitue aujourd'hui la principale typologie de tissu urbain sur le bourg.

Tissu central ancien

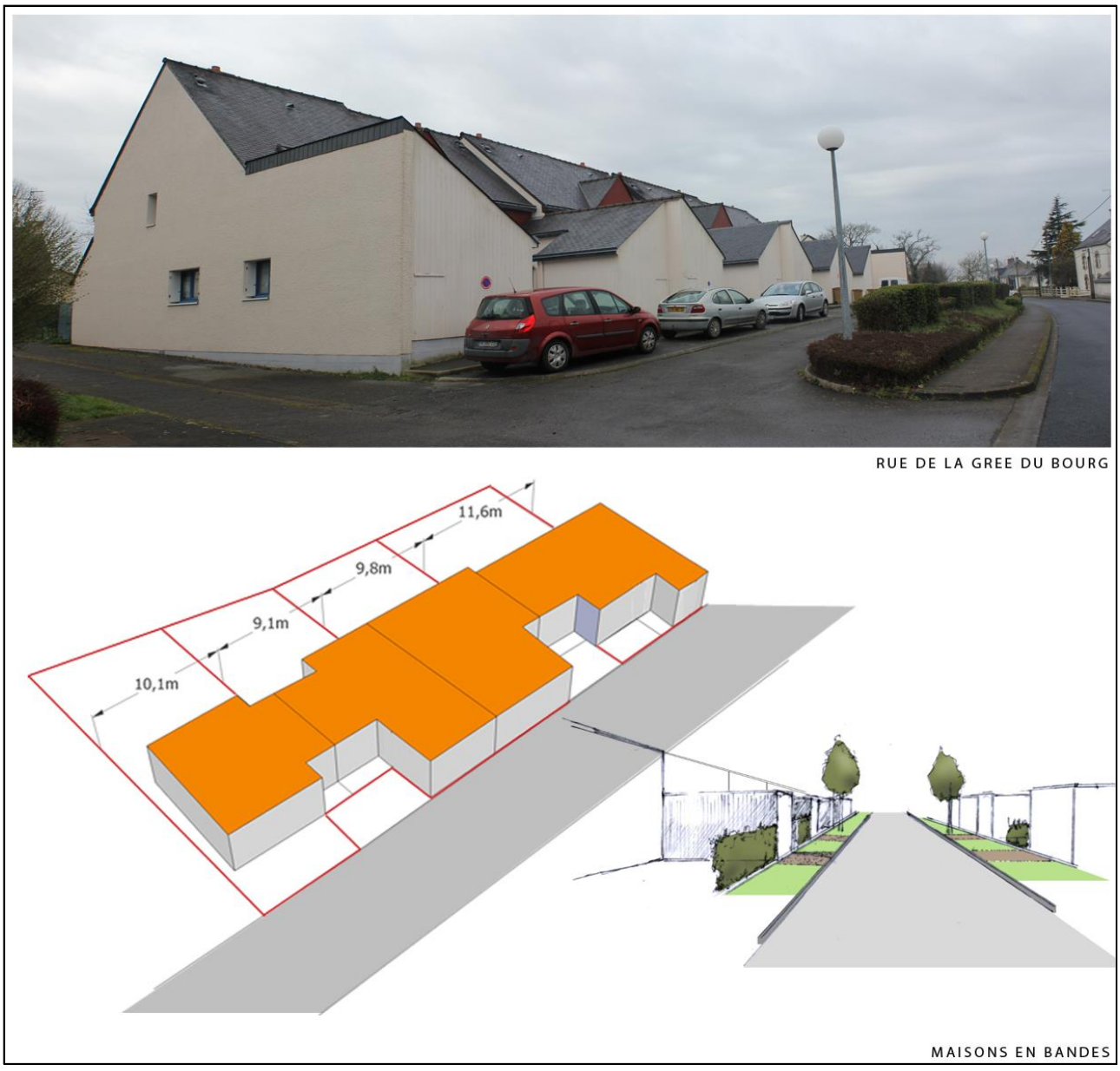
L'implantation des constructions les plus anciennes s'alignent sur les voies. Elles sont mitoyennes et participent fortement à la création de l'espace public. Ces constructions sont majoritairement concentrées autour de la place Nominoë, de la rue de l'église et de la Grande Rue. La variété de traitement des façades témoigne d'un bourg qui s'est construit dans le temps.

Il s'agit d'une typologie de bâti allant du RDC+combles au RDC+1+combles pour les constructions les plus hautes. Ce bâti est composé de maisons à boutiques, de petits immeubles de rapport (plusieurs logements) ou de maisons bourgeoises. La variété de ces bâtiments crée une richesse architecturale intéressante au sein du bourg de BAINS-SUR-OUST.

Il convient de le conserver en prenant en compte les spécificités des bâtiments anciens (par exemple proscrire les menuiseries PVC ou alu au profit de menuiseries bois, travailler sur la colorimétrie des enduits, conserver les chaînages d'angle et les éléments de modénature…).

Tissu discontinu mixte et individuel

Ce tissu est composé de maisons individuelles denses et de petits collectifs. On note la présence d'une opération de maisons en bande rue de La Grée du Bourg. Cette typologie d'habitat se rapproche du bâti ancien, notamment en termes de relation à l'espace public. Elle présente également des densités intéressantes.



La densité constitue l'un des indicateurs de l'organisation et de l'optimisation de l'espace. Elle peut être calculée en fonction du nombre d'habitants, de bâtiments ou de surfaces construites par hectare. On parlera alors de la densité réelle. Mais cet aspect ne recouvre qu'un volet de la notion de densité : une même densité peut se traduire par des formes urbaines variées, ce qui induit des sensations différentes entre la densité réelle bâtie et la densité ressentie.

Au-delà des chiffres, la notion de densité perçue est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et êtres ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des

espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.

Sur la carte ci-dessus, l'enveloppe rouge présente l'îlot hors voirie, l'enveloppe bleue prend en considération les voiries de distribution et les espaces verts communs constituant l'ensemble de l'opération. Pour chaque îlot étudié, il est indispensable de rapporter sa densité à la densité globale de l'opération incluant l'ensemble des espaces publics dédiés au lotissement.

Nous observons sur cet échantillon deux périodes de construction possédant cependant une caractéristique commune. L'enveloppe au sud présente une opération de logements en bande, au nord on trouve une partie des constructions venues s'accoler entre elles. Si le plan des maisons au sud est plus morcelé et aléatoire, il est lié au fait que les constructions soient venues s'associer les unes aux autres sans penser à un projet d'ensemble.

L'opération d'ensemble au sud est constituée de logements en bande possédant des parcelles individuelles de petite taille, privilégiant les espaces communs. La densité observée est ainsi très intéressante avec 34 logements par hectare. Les constructions au nord présentent des plans plus généreux et la taille des

parcelles sont très importantes. La densité est donc logiquement beaucoup plus faible avec 8 logements par hectare.

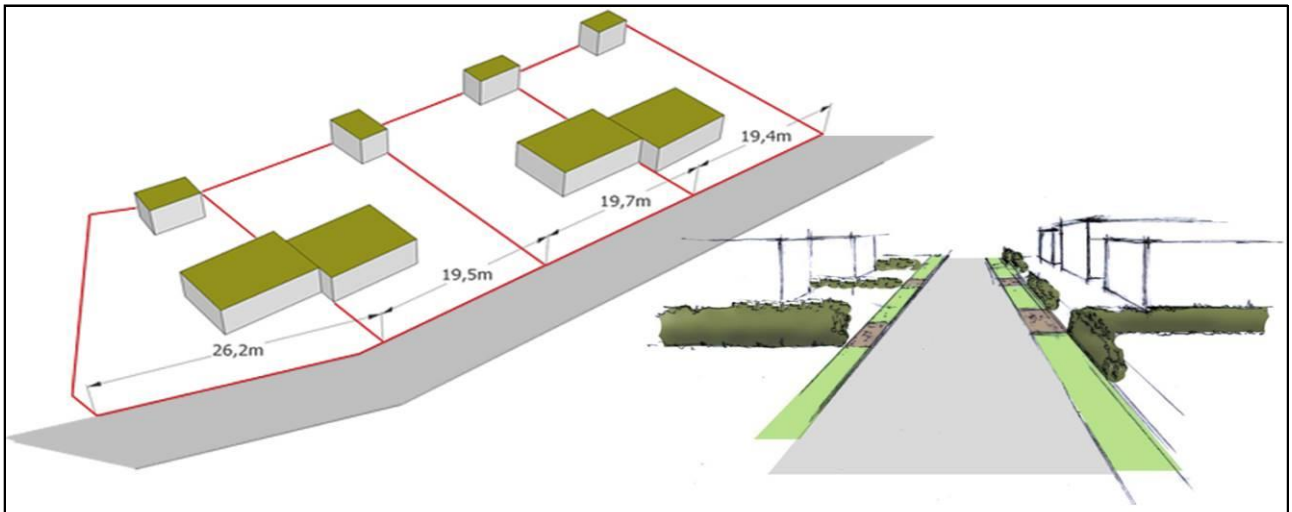
La densité globale (avec voirie) obtenue est faible à cause de la différence importante de surface entre les deux enveloppes.

Maisons en bande rue de La Grée du Bourg

Arrière des maisons en bande rue de La Grée du Bourg et espace commun

Les maisons jumelées constituent une variante des maisons en bande. Elles présentent des largeurs de parcelles plus conséquentes mais permettent de créer un espace public intéressant, notamment lorsque les volumes annexes (garages, celliers) sont construits en bordure de voie.

RUE DE LA SOURIAIS

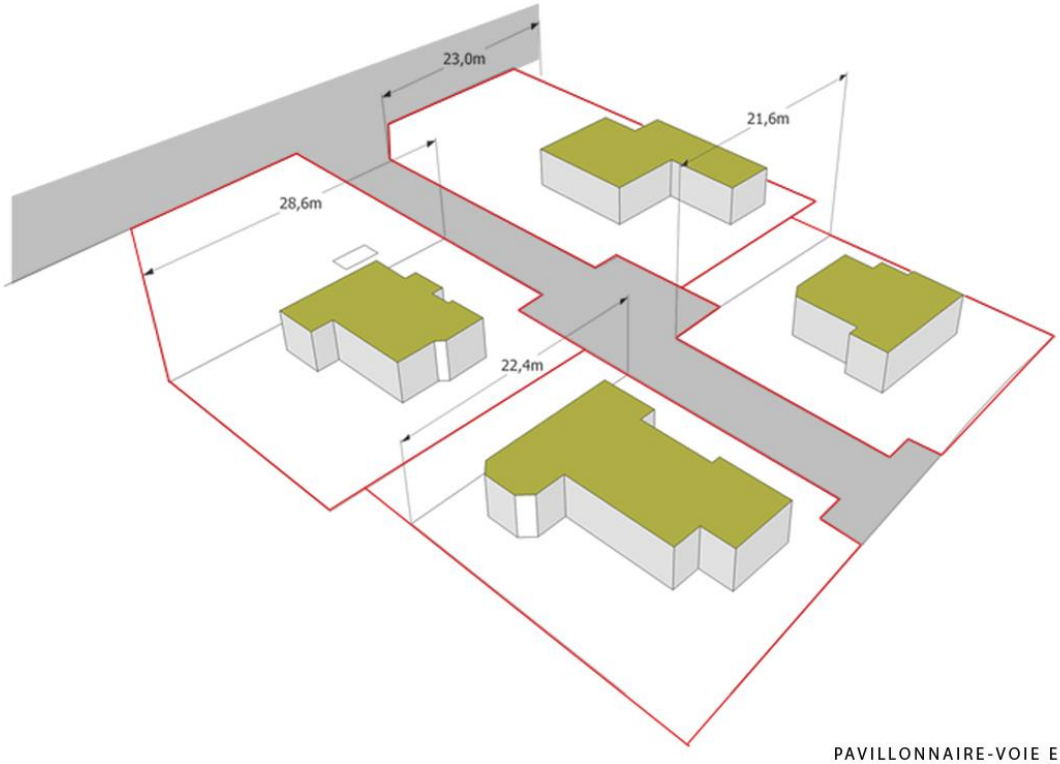


MAISONS JUMELEES

Impasse de la Fosse Piquet

La maison individuelle constitue l'autre typologie de bâti du bourg. Elle est dans certains cas située dans une opération de lotissement. Situées en retrait par rapport à la voie, elles peinent à construire un espace public.

LOTISSEMENT DES ECUREILS



PAVILLONNAIRE-VOIE EN IMPASSE

Les opérations d'ensemble mêlant différentes typologies peuvent être intéressantes, comme sur l'exemple ci-dessous.

Cet échantillon distingue deux typologies :

- Au nord, les logements en bande ou accolés présentent une densité intéressante (environ 25 logements par hectare). Ces opérations dessinent un front avec un retrait de la rue raisonnable. Cette attitude permet de construire l'espace public et offrir des espaces verts privés plus généreux et protégés des regards.
- Au sud, les pavillons s'installent au centre de grandes parcelles, bien en retrait de la voie. La densité est naturellement faible avec 12 logements par hectare. Cette typologie bâtie ne permet aucune intimité réelle depuis l'espace public. Elle produit des espaces latéraux résiduels difficiles à qualifier.

Comme sur l'échantillon précédent, la densité moyenne avec les voiries est modeste, avec 16 logements par hectare.

On note la présence d'opérations de pavillons individuels construits dans les années 1950/60 qui marquent l'identité urbaine de BAINS-SUR-OUST. Situées en continuité du cœur de bourg ou à proximité de celui-ci, ce sont les premières maisons de l'expansion urbaine après 1950. Elles sont le reflet d'un modèle social et économique.

Ces maisons sont constituées d'un niveau technique surmonté d'un niveau d'habitation. Les combles sont parfois aménagés. Les maisons sont généralement construites à distance des limites de propriété, laissant des espaces résiduels latéraux difficilement exploités.

Par rapport à la rue, elles s'implantent en retrait (rarement plus de 3 m) et sont souvent closes par un système de murets maçonnés bas.

Les enjeux par rapport à ce type de maisons sont aujourd'hui importants : elles présentent des isolations thermiques faibles et sont peu adaptées aux usages de vie actuels (dans la relation espace de vie/jardin notamment).

Grande Rue

Rue de la Grée du Bourg

Afin de permettre leur évolution, il serait intéressant de :

- Permettre leurs extensions sur les limites latérales.
- Favoriser les isolations par l'extérieur, et ainsi améliorer simultanément la thermique et l'attractivité esthétique.
- Autoriser les modifications de toitures (surélévations…).
- Autoriser l'utilisation des rez-de-chaussée techniques pour un usage d'habitation et pour ce faire travailler la réglementation des places de stationnements véhicules sur la parcelle (ne pas imposer de stationnement couvert par exemple).

Le tissu discontinu individuel est la forme d'habitation qui s'est le plus développée sur BAINS-SUR-OUST au fil des décennies. Les modèles de maisons ont évolué depuis les années 50 :

- La partie technique en rez-de-chaussée a disparu. La zone de garage occupe une position latérale et l'habitation est de plain-pied.
- Les constructions se sont éloignées de la limite de la voirie. En conséquence, la notion de rue est beaucoup plus floue.

Habitat diffus

L'habitat diffus est la principale forme urbaine présente sur BAINS-SUR-OUST tant dans le bourg qu'en dehors. Il est constitué de maisons d'habitation aux morphologies et écritures architecturales disparates souvent peu intégrées dans l'espace naturel environnant.

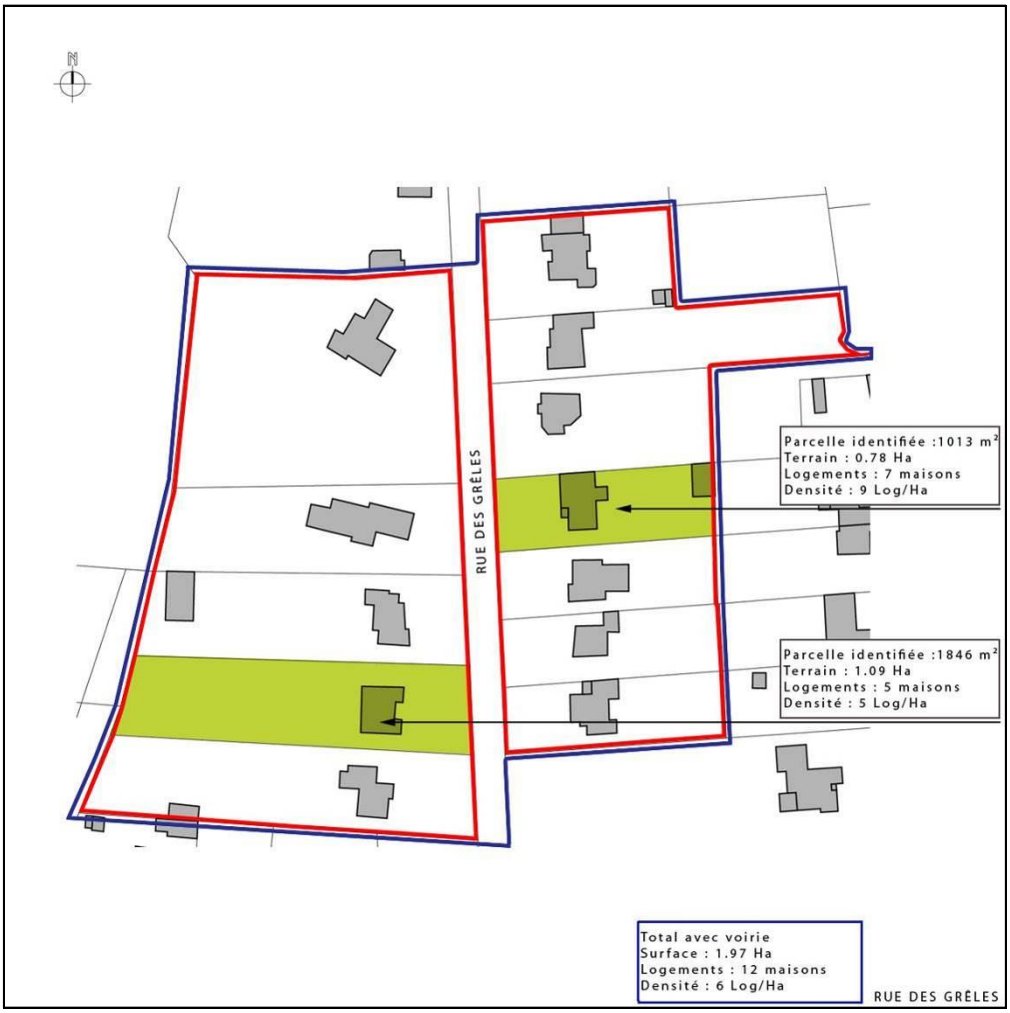
Il convient de penser à son implantation dans le paysage et à ce que ce type d'habitat engendre.

Cet urbanisme s'est construit au fil du temps, au gré des opportunités foncières. Ces maisons se positionnent souvent sur de grandes parcelles et présentent des caractéristiques architecturales hétéroclites. Elles consomment un espace très important et grignotent de façon conséquente les terres agricoles.

Ce bâti ne structure pas l'espace public et fonctionne plutôt en l'ignorant : l'espace public n'existe pas en dehors de la fonction de desserte de véhicules à la parcelle.

L'échantillon urbain suivant identifie un tissu très représentatif de BAINS-SUR-OUST : des parcelles aux surfaces exceptionnellement grandes réparties le long de la voie. Les surfaces sont surdimensionnées, les parcelles identifiées comptent entre 1 013 m² et 1 846 m². Les plans des constructions sont globalement hétérogènes, le bâti situé à l'est de la voie répond à un alignement et des orientations similaires. Le bâti situé à l'ouest de la voie observe des orientations plus aléatoires, il n'existe aucun alignement des façades sur rue.

Globalement, que ce soit à l'ouest ou à l'est de la rue, la distance entre la voie et les constructions est si importante que l'espace public est vaste et la voie simplement dessinée par les clôtures des limites de propriétés.

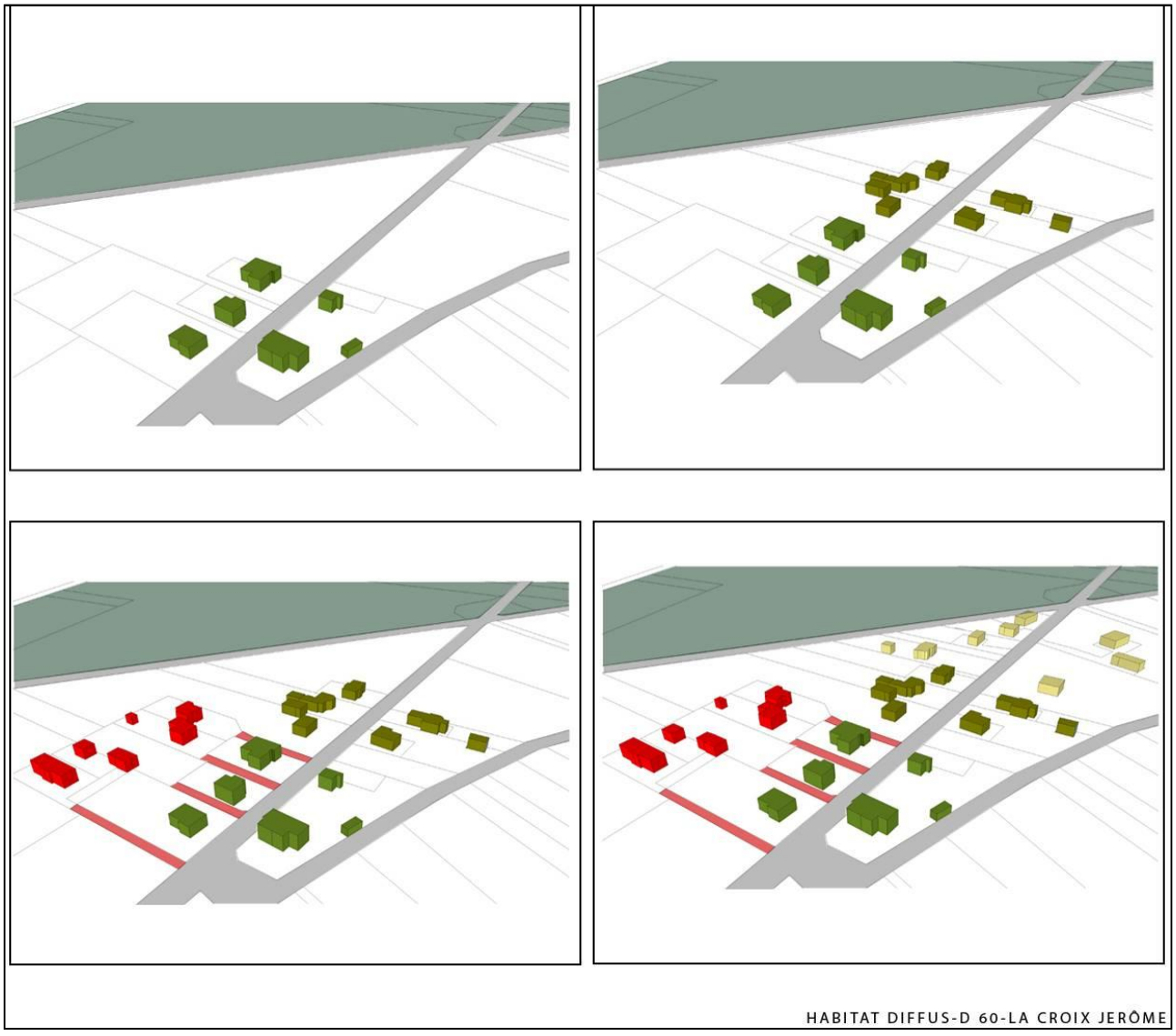


Rue de Munchhouse

Les parcelles isolées sur la carte ci-dessous présentent une implantation spécifique résultant de l'urbanisation en cordon le long des voies. Il s'agit de constructions en second plan, appelées parcelles en drapeau. A distance de la voie, le noyau habitation/espace vert privé est en liaison avec la voie publique par un chemin privé appartenant à la même entité cadastrale. Ce type de morphologie implique un développement des réseaux et une consommation foncière importante. D'autre part, cette morphologie de parcelle rend encore plus difficile l'accès potentiel aux parcelles non construites situées en arrière-plan.

Repérage de parcelles ayant une accroche à la voie spécifique

La Chesnais - D 60

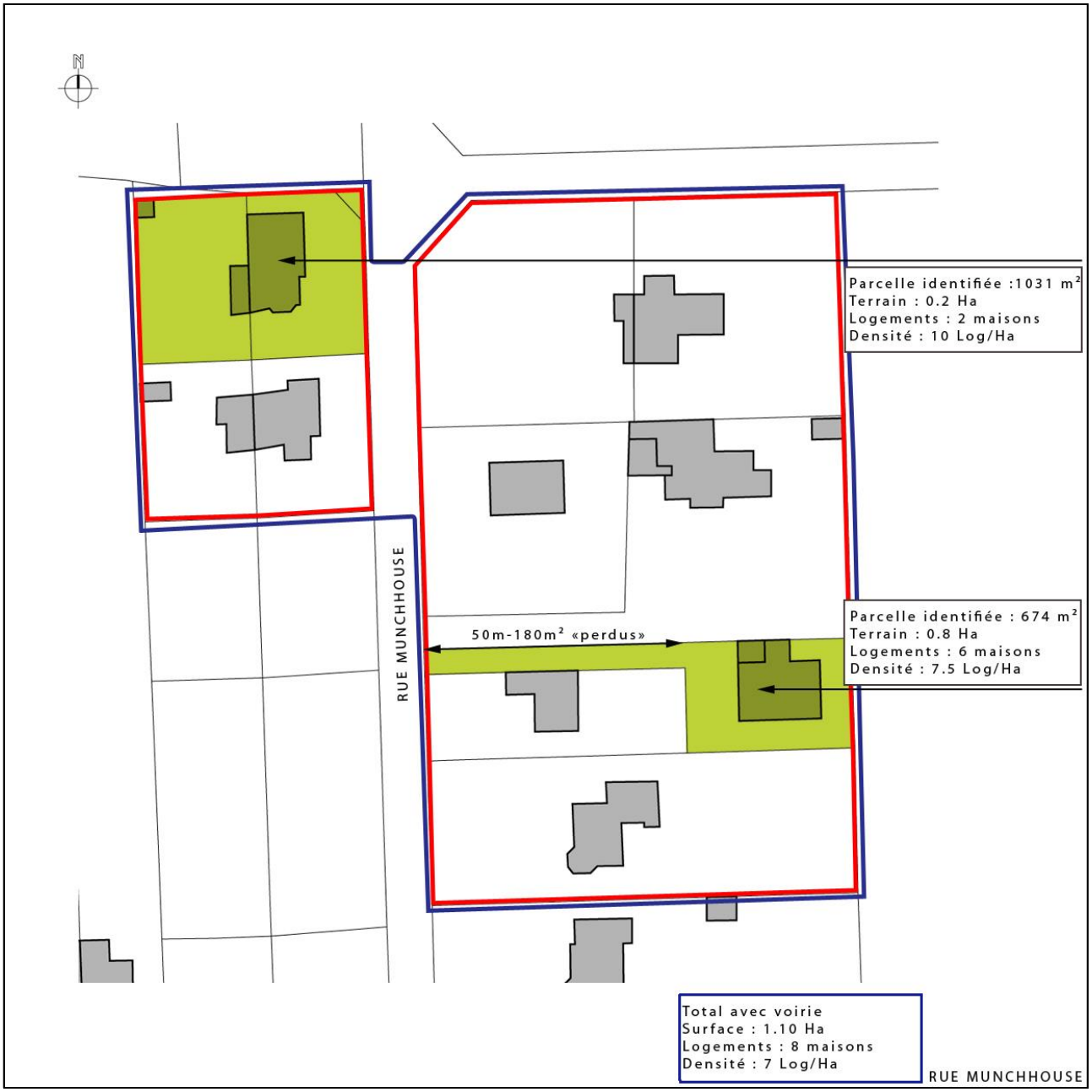


HABITAT DIFFUS-D 60-LA CROIX JERÔME

Évolution de l'habitat diffus par création de parcelles en drapeau.

La Ruée

Rue Munchhouse



La rue Munchhouse est bordée de constructions présentant des parcelles très hétérogènes et un bâti en plan très découpé. La taille de parcelles identifiées varie entre 674 m² et 1 031 m². La morphologie des parcelles répond à un urbanisme d'opportunité.

Enjeux :

- Mettre un terme à l'étalement urbain en cordon le long des voies ainsi qu'aux découpages de parcelles en drapeau en arrière-plan. Des constructions pourraient être pertinentes au cas par cas afin de combler des dents creuses en venant accrocher le bâti à l'espace public.
- Travailler sur des aménagements de voiries permettant de créer des bouclages, des liaisons entre les différentes parties du bourg.
- Travailler sur des aménagements de voiries laissant une place aux piétons et créant des liaisons douces.
- Mener une réflexion sur les surfaces des parcelles et les éventuelles possibilités de redécoupage des très grandes parcelles existantes.

4.3 L'habitat hors du bourg

BAINS-SUR-OUST possède de nombreux hameaux. Ils présentent un bâti ancien intéressant issu de fermes et d'habitations d'ouvriers agricoles. Nombre de ces hameaux se sont beaucoup développés au cours du 20ème siècle.

On peut regretter que cette urbanisation n'ait pas respecté les fonctionnements originels des hameaux, tant au niveau du parcellaire que de l'implantation à la parcelle ou de l'écriture architecturale (volumétrie, orientation, toitures, matériaux, couleurs).

En ce sens, le hameau de La Ruée peut servir d'exemple à l'échelle communale.

Cartographie des lieux-dits La Ruée, La Croix-Mahé, La Coltrie et Le Clos

La proximité de Redon conduit à l'attractivité foncière de la D 873, engendrant une urbanisation rejoignant de petits noyaux d'habitat ancien et corps de ferme. Les constructions s'égrènent le long des voies raccordées à la D 873.

Le hameau s'est beaucoup développé au cours de la deuxième moitié du 20ème siècle. Cependant, le nouveau découpage parcellaire ne reprend pas le parcellaire du tissu ancien en lanière d'orientation nord/sud avec une implantation du bâtiment en limite de voirie. Il en résulte un paysage confus où se juxtaposent des typologies variées sans cohérence architecturale.

La Ruée - Hétérogénéité

La Ruée - Hétérogénéité

La Ruée - Hétérogénéité

Enjeux :

- Mettre un terme à l'étalement des hameaux. Des constructions pourraient être pertinentes au cas par cas afin de combler des dents creuses en venant accrocher le bâti à l'espace public, dans l'esprit des anciens hameaux.
- Les enveloppes et les limites des hameaux seront à travailler afin de limiter leur impact paysager.
- Un travail sur la colorimétrie et les volumes des bâtiments pourrait être effectué dans le cadre de ravalements et/ou extensions/modifications des bâtiments afin d'harmoniser les constructions.

4.4 Le patrimoine

4.4.1 Le patrimoine bâti du bourg et le patrimoine religieux

Place Nominoë

Le bâti en pierres de moellon est représentatif du tissu ancien de la commune. Il est particulièrement présent sur d'anciens bâtiments agricoles.

Place Nominoë

Les bâtiments restaurés ou restructurés doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les volumétries devront être conservées. Les proportions de vides (baies) et de pleins devront également faire l'objet d'un travail en adéquation avec la logique constructive du bâtiment : proportion des baies conservées, pas de baies d'écriture horizontale…

La création de lucarnes devra être limitée afin de ne pas dénaturer la volumétrie générale des toitures.

Dans un souci de cohérence constructive et esthétique :

- L'usage de menuiseries en PVC devrait également être proscrit au profit de carrées bois et menuiseries de bois colorés.
- Les enduits ciments devraient être proscrits au profit d'enduit à la chaux naturelle.
- Un travail sur les teintes des menuiseries devrait être mené afin de conserver l'esthétique des bâtiments.

L'église de BAINS-SUR-OUST date de la deuxième moitié du 19ème siècle. Il s'agit d'un bâtiment important par sa volumétrie et sa prestance marquant bien le paysage urbain du bourg.

Eglise

4.4.2 Le petit patrimoine

La Ruée

La Grée du Bourg

BAINS-SUR-OUST possède un petit patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie passé.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et ont souvent été inventoriés par les services des monuments historiques.

Le qualificatif de « petit » qualifie simplement l'ensemble des éléments qui trame et donne la richesse au territoire. Sont donc concernés par cette appellation :

- Les habitations anciennes dont les fermes et certains corps de bâtiments agricoles.
- Les aménagements liés à la vie quotidienne (lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires…).
- Les constructions relevant d'une activité professionnelle (moulins, étables, colombiers, pressoirs…).
- Les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, chapelles, menhirs…).
- Le patrimoine paysager : sentiers, haies, chemins aménagés au cours du temps.

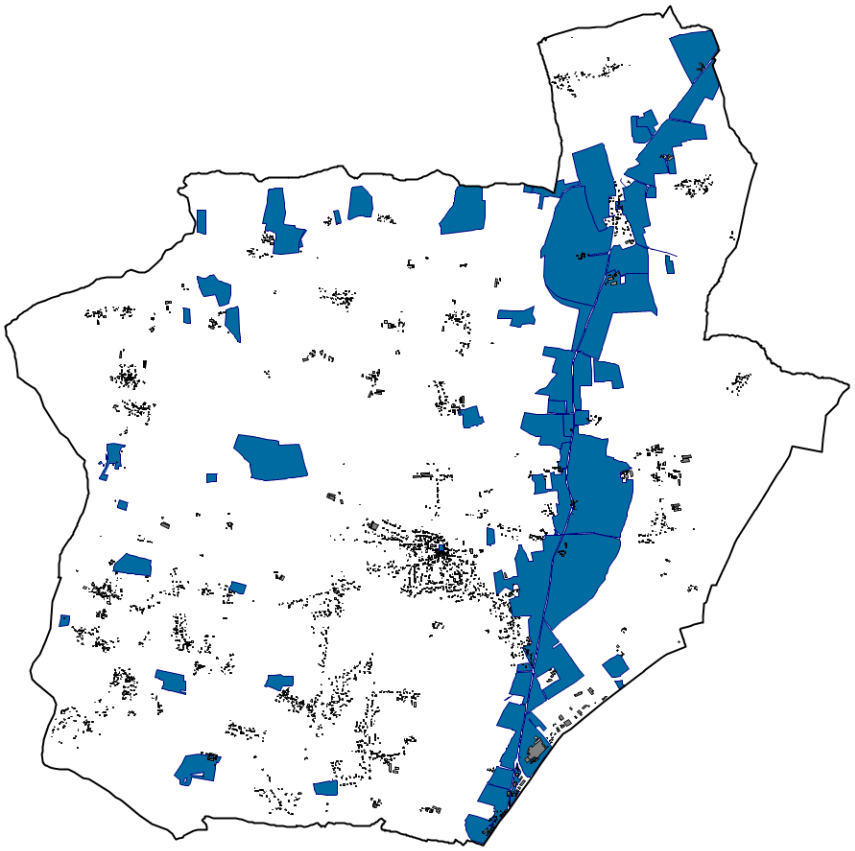
Enjeux :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune (circuits de balades, information locale et touristique…).
- Être vigilant quant à la nature et à l'exécution des travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine.

Avoir une vigilance accrue sur les éléments de patrimoine des hameaux

4.5 L'archéologie préventive

La commune est couverte par 36 zones archéologiques sur son territoire.



5 La gestion des ressources naturelles

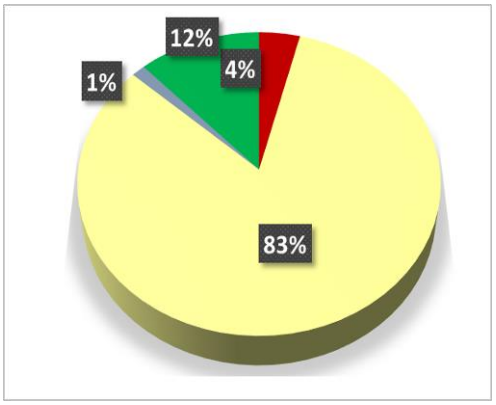
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

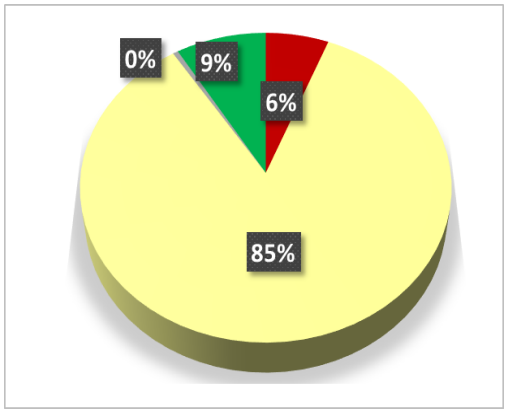
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

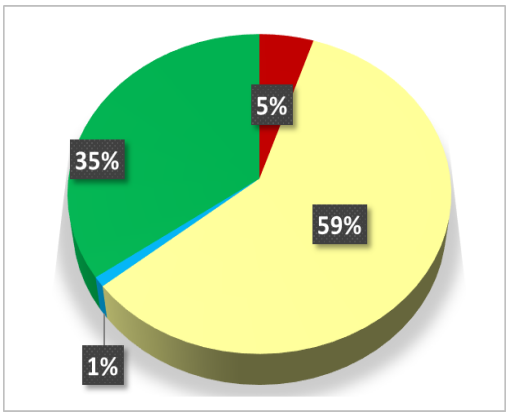
CC du Pays de Redon



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire national

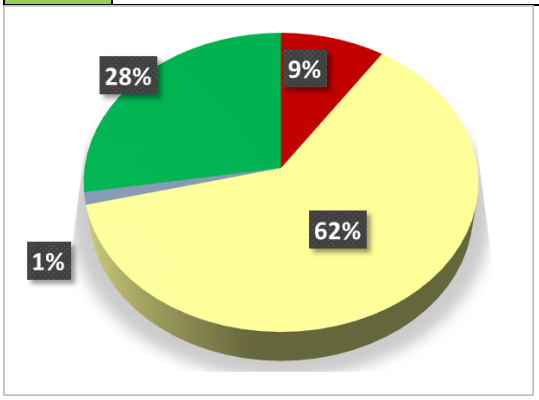


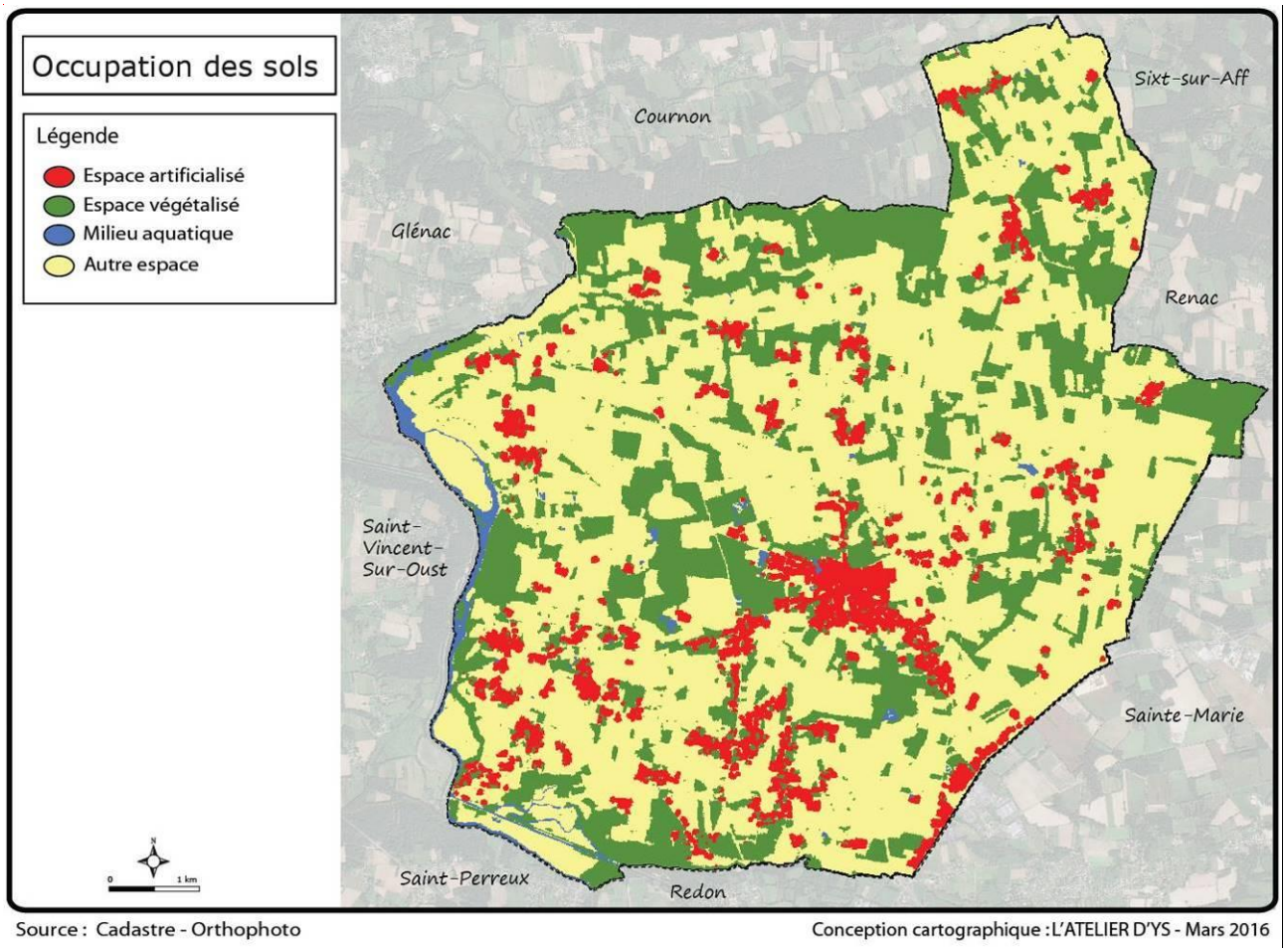
La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de BAINS-SUR-OUST. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

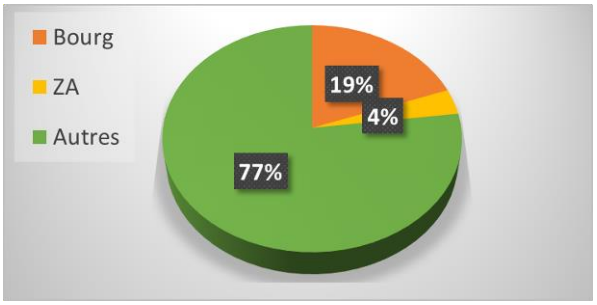
Destination des sols de BAINS-SUR-OUST	Ha
Artificialisés	418
Agricoles et autres	2 755
Milieux aquatiques	60
Forêts et milieux semi-naturels	1 230
Total	**4 463**

	Artificialisés (cadastre 2015)
	Agricoles et autres (cadastre 2015)
	Milieux aquatiques (cadastre 2015)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2013)





Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 9% de BAINS-SUR-OUST ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **418 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 322 ha soit 77% de l'artificialisation communale). Le bourg s'étire quant à lui sur une emprise d'environ 81 ha.

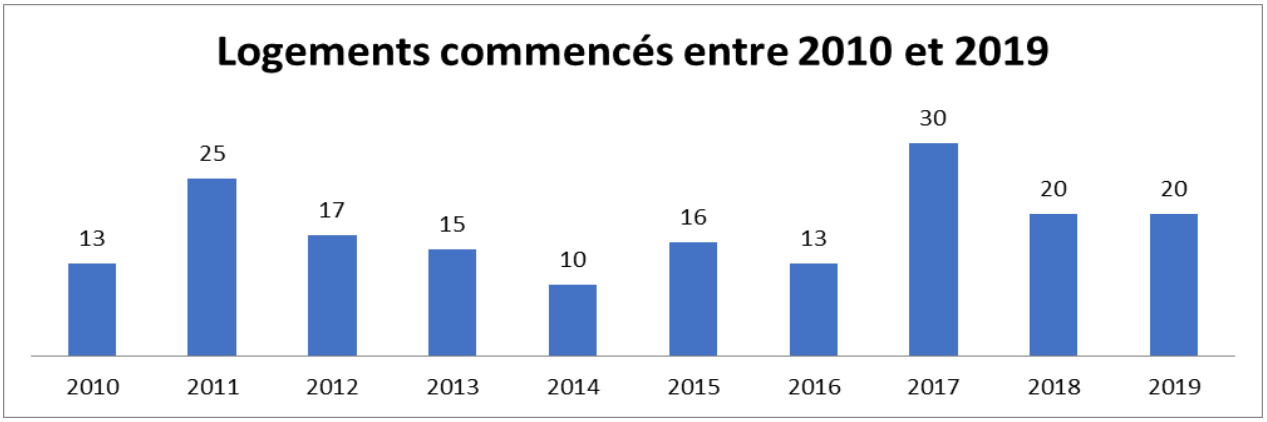


Les forêts et milieux semi-naturels sont très représentés et occupent 28% du territoire Bainsois (environ 1 230 ha). Les boisements sont répartis de manière assez homogène sur l'ensemble de la commune.

L'activité agricole est toujours prégnante mais ne couvre que 62% des sols de BAINS-SUR-OUST. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation.

Une forte évolution de l'usage des sols

La commune de BAINS-SUR-OUST a enregistré une évolution significative de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 179 logements ont été commencés (18 par an), dont 84% d'habitat individuel (source SITADEL[8]).



Quelles sont les contraintes d'une urbanisation en mitage ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agraire) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants "ruraux" vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.
- …

[8] Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

Cf annexes sanitaires

5.3 La gestion de l'eau potable

Cf annexes sanitaires

5.4 La gestion des eaux usées

Cf annexes sanitaires

5.5 La gestion des eaux pluviales

Cf annexes sanitaires

5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

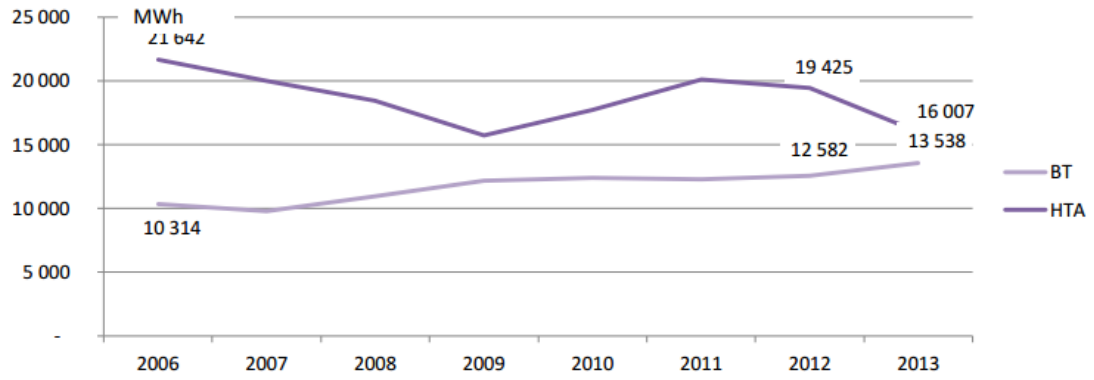
La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

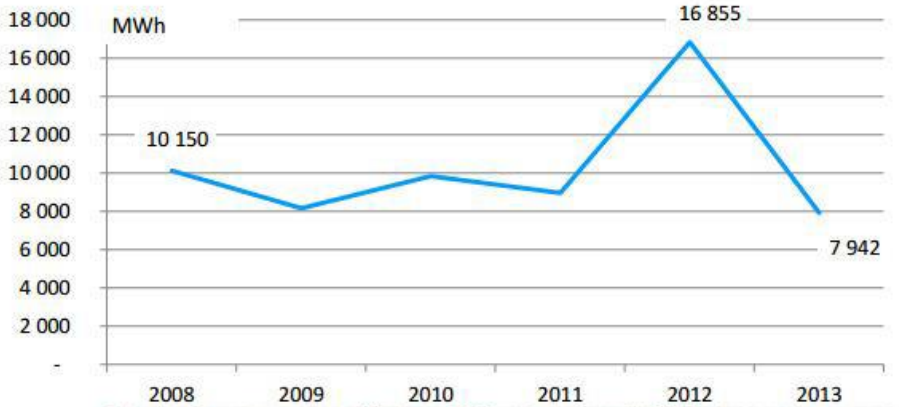
Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	10 314	21 642	31 956	-	-	1 597
2007	9 762	20 024	29 785	-	-	1 625
2008	10 958	18 467	29 424	-	-	1 668
2009	12 142	15 738	27 879	-	-	1 687
2010	12 406	17 750	30 156	-	-	1 694
2011	12 270	20 090	32 360	1 710	7	1 717
2012	12 582	19 425	32 007	1 726	7	1 733
2013	13 538	16 007	29 544	1 743	7	1 750



Consommation de gaz naturel sur le réseau GrDF

Année	Consommation en MWh	Nombre de clients
	Total	Total
2006	nd	nd
2007	nd	nd
2008	10 150	55
2009	8 197	55
2010	9 845	55
2011	8 962	57
2012	16 855	57
2013	7 942	63



Attention, la consommation réelle de gaz 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement

Attention, la consommation réelle de gaz 2012 est estimée par le GIP Bretagne environnement

La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

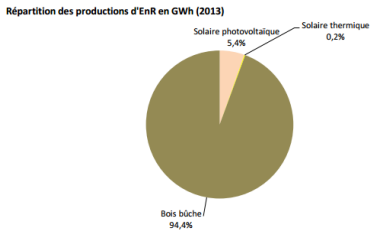
Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel).

Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

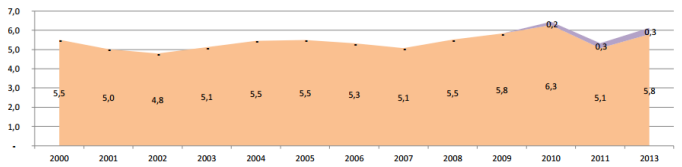
Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

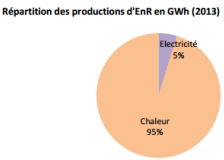
La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité Nombre	Electricité Puissance (MW)	Electricité Production (GWh)	Chaleur Nombre	Chaleur Puissance (MW)	Chaleur Production (GWh)	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-			-
	Hydroélectrique	-	-	-				-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-				-
	Solaire photovoltaique	25,0	0,3	0,3				0,3
	Sous-total	***25,0***	***0,3***	***0,3***	-	-	-	***0,3***
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique				9,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche				-	nd	5,8	5,8
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liqueur noire				-	nd	-	-
	Sous-total	-	-	-	***9,0***	***nd***	***5,8***	***5,8***
TOTAL		**25,0**	**0,3**	**0,3**	**9,0**	**nd**	**5,8**	**6,1**



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh

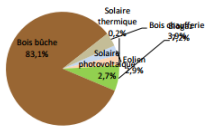




La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

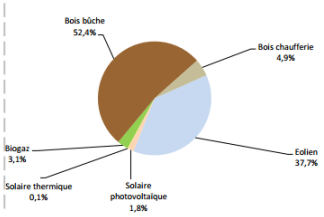
CC du Pays de Redon

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	2,3
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	2,1
	Sous-total	***4,4***
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	5,6
	Bois bûche	65,3
	Bois chaufferie	3,0
	Liqueur noire	-
	Sous-total	***74,1***
TOTAL		78,5



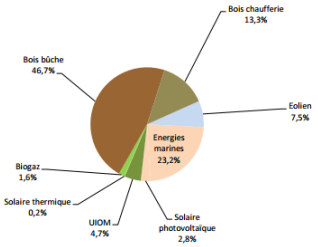
Pays de Redon - Bretagne Sud

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	67,6
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	3,2
	Sous-total	***70,8***
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	5,6
	Bois bûche	93,9
	Bois chaufferie	8,7
	Liqueur noire	-
	Sous-total	***108,4***
TOTAL		179,2

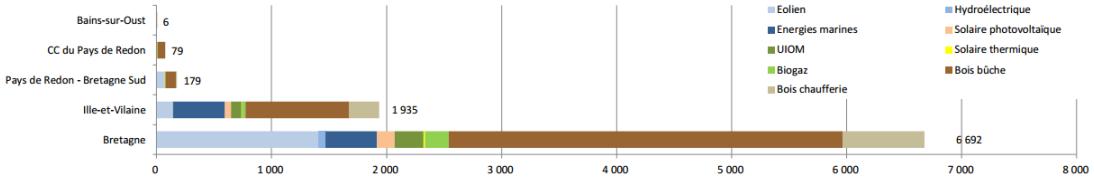


Ille-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marin (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
	Sous-total	***647,4***
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Liqueur noire	-
	Sous-total	***1 287,6***
TOTAL		1 935,0



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à BAINS-SUR-OUST.

BASIAS

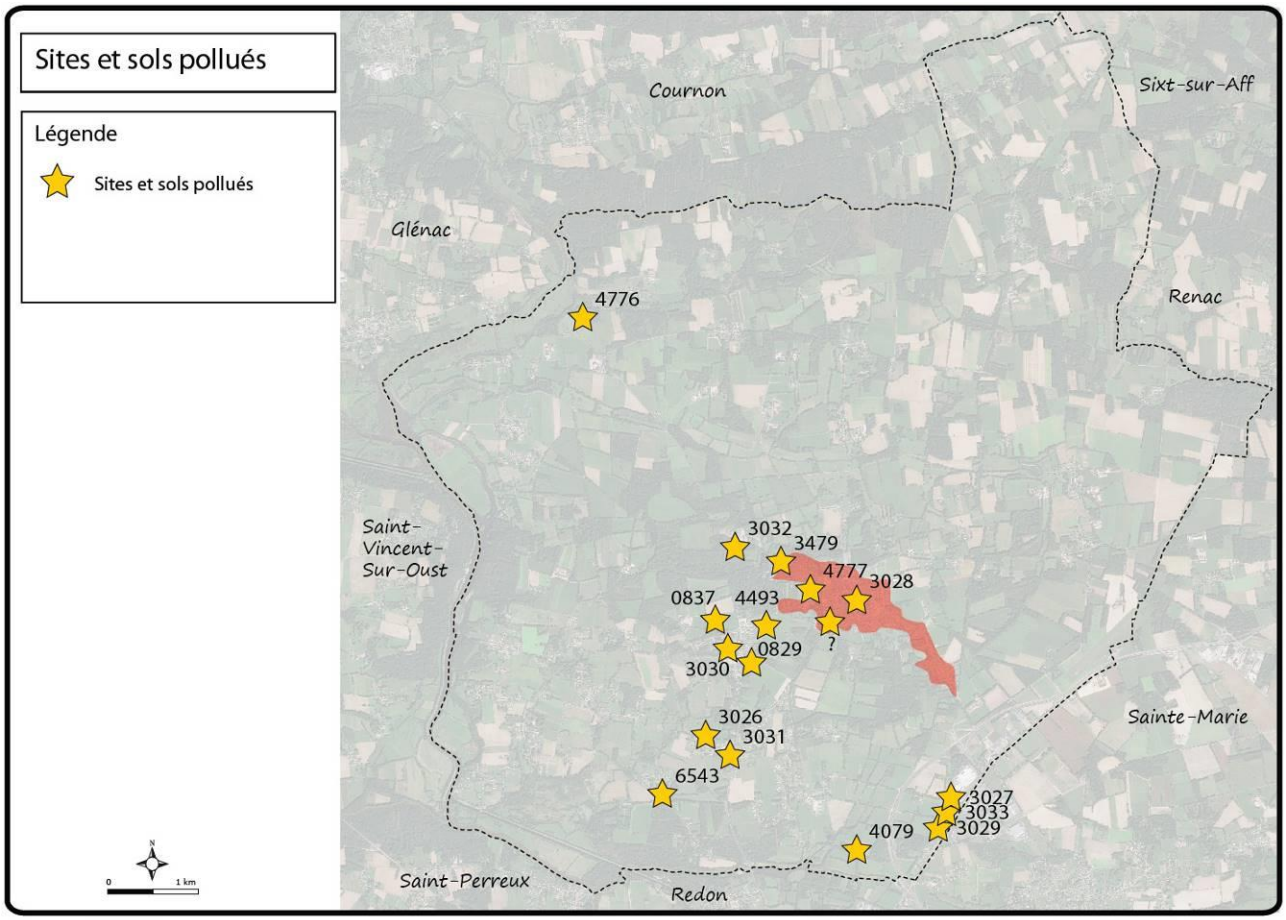
La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 19 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de BAINS-SUR-OUST.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3500829	COLIN, HAMON Michel, Garage	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Activité terminée
BRE3500837	FRANCOIS Yannick, FRANCOIS Joseph Forge et de serrurerie	Forge et de serrurerie	En activité
BRE3504776	BAINS-SUR-OUST commune Déchetterie	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	Activité terminée
BRE3506543	BAINS-SUR-OUST commune Déchetterie	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie	Activité terminée
BRE3503026	RIALLAND Joël Atelier de travail du bois	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...	Activité terminée
BRE3503031	LE HUR Serge, Garage	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Activité terminée

BRE3503032	NOBLET Marie-Magdelein, fabrication de materiel métallique	Traitement et revêtement des métaux, Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques	Activité terminée
BRE3504493	BAINS-SUR-OUST commune, station d'épuration	Collecte et traitement des eaux usées	Activité terminée
BRE3503479	ATLAS Ets SA, équipements métalliques de manutention…	Fabrication de pompe, moteur, turbine, compresseur, robinets, organe mécanique de transmission	Activité terminée
BRE3504777	Déchetterie	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	Activité terminée
BRE3503030	PETELAUD Tony, GILBERT Daniel, GILBERT Maurice, garage et station-service	Garages, ateliers, mécanique et soudure. Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé	En activité
BRE3504779	BAINS-SUR-OUST commune Décharge	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	Activité terminée
BRE3503028	MOTOCULTURE BAINSOISE (VEILLON), DURAND, garage et DLI	Garages, ateliers, mécanique et soudure. Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	En activité
BRE3503029	DURUS A.Sté , fabrication de conteneurs	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène...). Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic. Chaudronnerie, tonnellerie	Activité terminée
BRE3503033	DERET Gaston / ROUSSEAU Louis, garage	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Activité terminée
BRE3503027	MAGASINS BLEUS, dépôt de textiles	Ennoblissement textile (teinture, impression...)	Activité terminée
BRE3500084	ROLLAIS, fabrique d'engrais	Fabrication de produits azotés et d'engrais	Activité terminée
BRE3500113	TESSIER, fabrique d'engrais	Fabrication de produits azotés et d'engrais	Activité terminée
BRE3504778	Décharge	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	Activité terminée

Le site Basias localise 17 sites sur les 19 dont un sans précision sur sa numérotation.



7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de BAINS-SUR-OUST a fait l'objet de 10 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	25/01/1988	16/02/1988	02/08/1988	13/08/1988
Inondations et coulées de boue	24/05/1992	24/05/1992	06/11/1992	18/11/1992
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	06/11/1992	18/11/1992
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations et coulées de boue	16/06/1997	17/06/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	12/12/2000	13/12/2000	29/05/2001	14/06/2001
Inondations et coulées de boue	06/01/2001	07/01/2001	29/05/2001	14/06/2001
Inondations et coulées de boue	23/12/2013	24/12/2013	31/01/2014	02/02/2014

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.

La commune de BAINS-SUR-OUST est couverte par l'Atlas des Zones Inondables du 01/01/1995. Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

Il existe également sur la commune **le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRnI) Vilaine Aval approuvé le 3 Juillet 2002.** Ce plan de prévention constitue une servitude d'utilité publique qui doit être annexée aux plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes concernées. Il comprend une carte d'aléas et un zonage règlementaire.

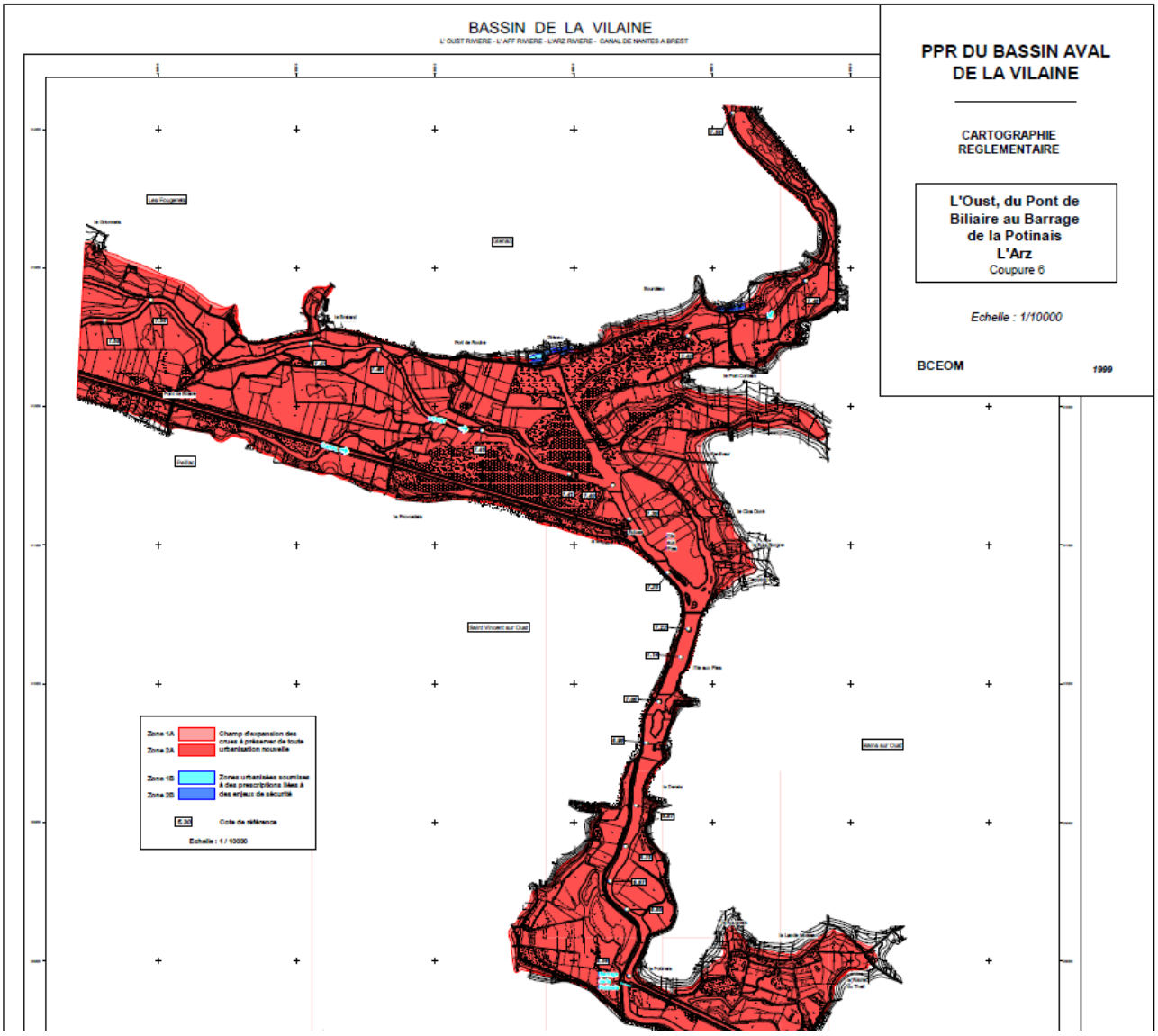
Zone 1A — Champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle

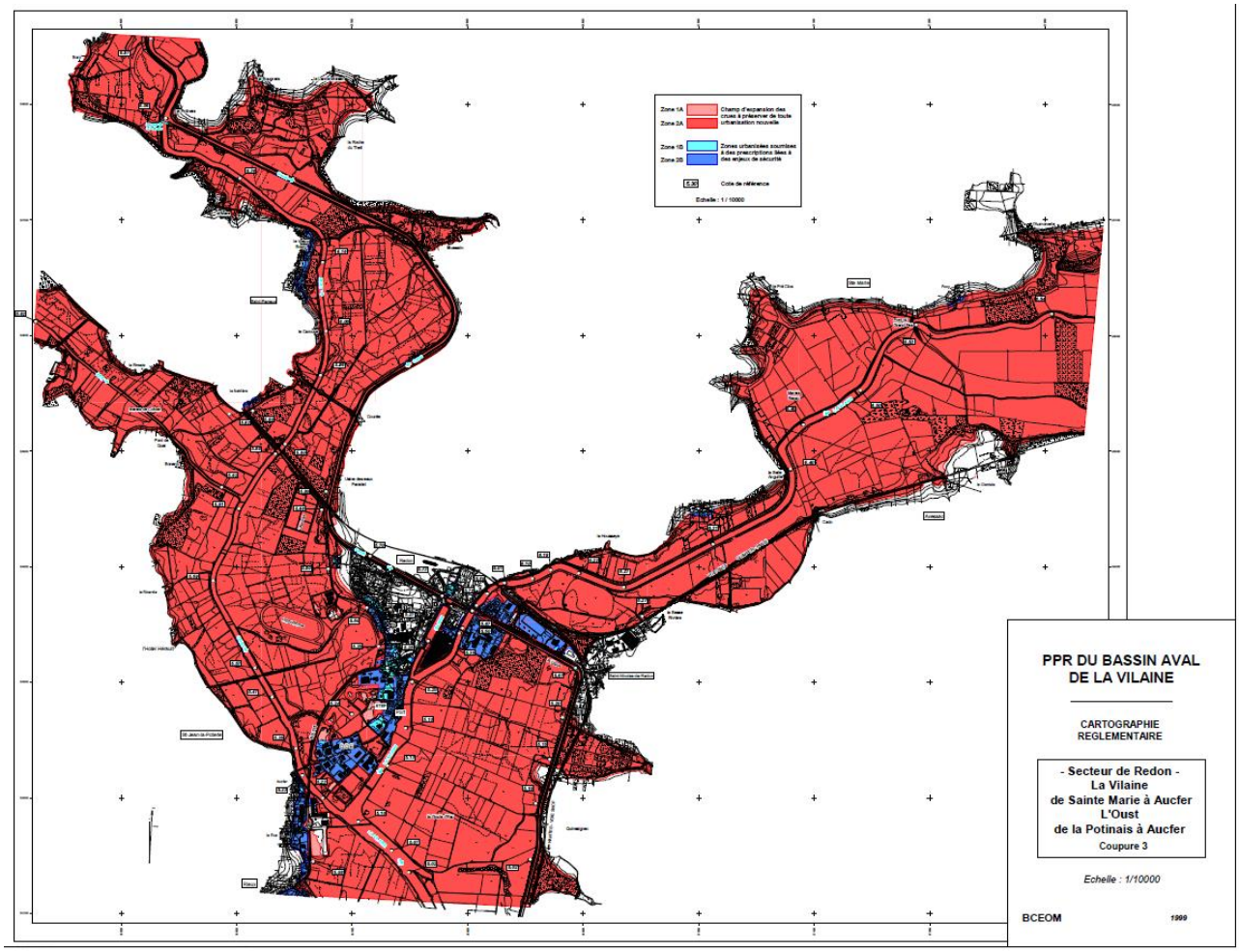
Zone 2A

Zone 1B — Zones urbanisées soumises à des prescriptions liées à des enjeux de sécurité

Zone 2B

5.30 — Cote de référence





Le risque lié aux tempêtes

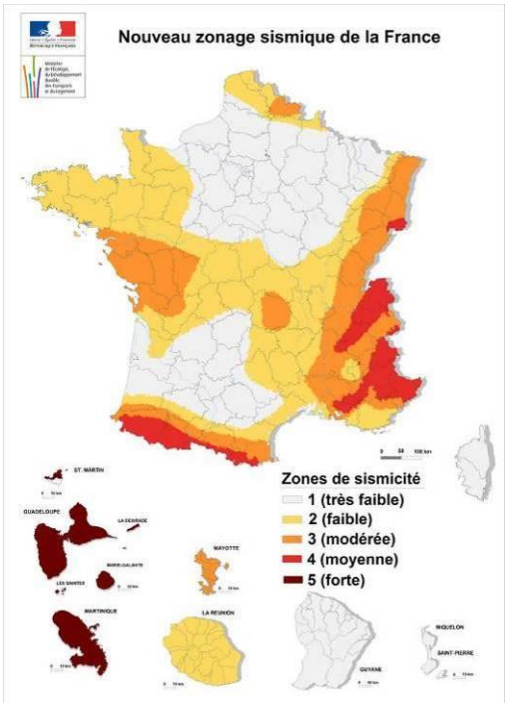
A l'intérieur des terres, on utilise usuellement le terme tempête lorsque le seuil de 89 km/h (force 10 Beaufort) est franchi lors de rafales (durant quelques secondes). Les tempêtes peuvent être accompagnées, précédées et suivies de fortes précipitations, parfois d'orages. Elles modifient le niveau normal de la marée et par conséquent l'écoulement des eaux dans les estuaires ; ce phénomène est à prendre particulièrement en compte en période de vive eau et d'inondation.

Les moyens de prévention du risque tempête ne peuvent être que d'ordre constructif (éviter de construire en bordure du littoral, dans le lit majeur des cours d'eau, sous une ligne électrique haute tension, respecter des normes de construction, prendre en compte les caractéristiques essentielles des vents régionaux et réduire la prise au vent notamment aux abords immédiats des constructions (élagage ou abattage des arbres les plus proches…).

La commune de BAINS-SUR-OUST est concernée par le risque de tempête au même titre que tout le département.

Le risque lié aux séismes

La commune de BAINS-SUR-OUST est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

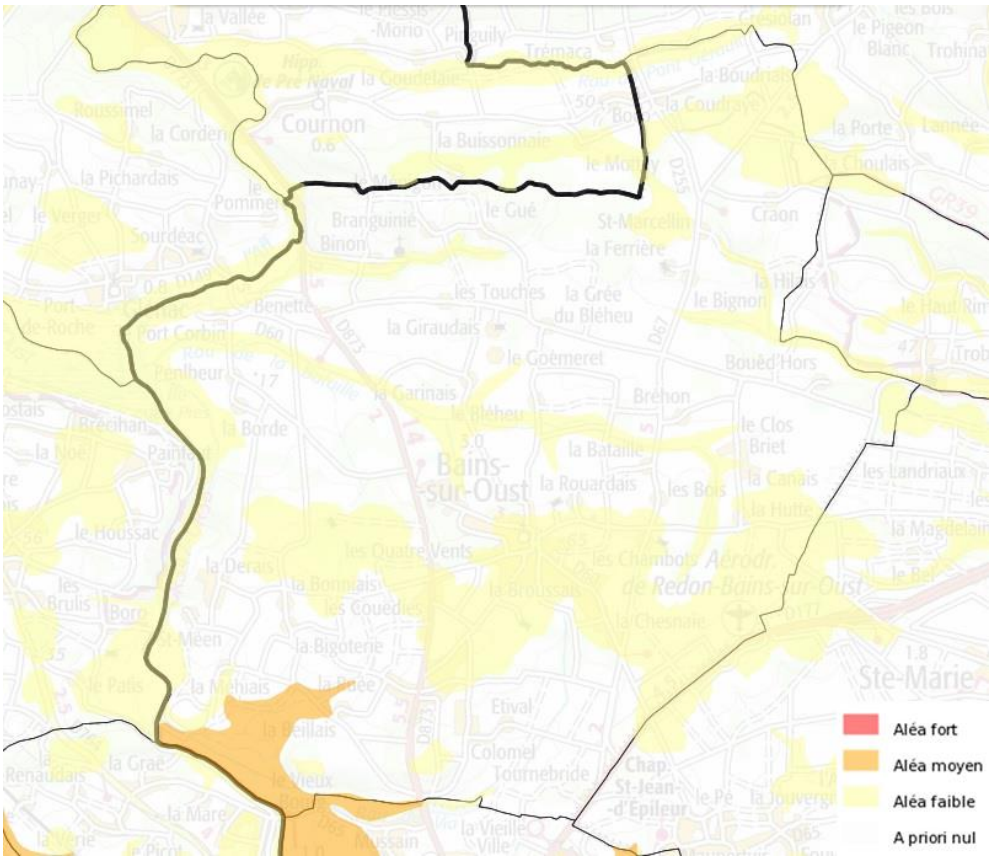
Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de l'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages…) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de BAINS-SUR-OUST est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible et moyen.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



Le risque lié aux feux de forêt

Un arrêté préfectoral, en date du 7 novembre 1980 a classé, comme particulièrement sensible au risque d'incendie, certaines forêts ou massifs boisés du département. À l'intérieur de ces espaces forestiers ou boisés, un dispositif de surveillance est activé, chaque année, en période estivale. On parle d'incendie de forêt lorsqu'un feu a menacé un massif de plus d'un hectare. L'observation du phénomène de sécheresse et des secteurs forestiers qui ont été affectés par un incendie ces dernières années conduit à classer certaines communes comme présentant un risque majeur "feu de forêt" en Ille-et-Vilaine.

La commune de BAINS-SUR-OUST est concernée par ce risque en raison de la présence de bois, en niveau d'exposition moyen (3 niveaux existent).

Le risque lié au radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. BAINS-SUR-OUST est classé en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevée comparativement aux autres formations.

Potentiel de catégorie 1

Potentiel de catégorie 2

Potentiel de catégorie 3

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

Source: IRSN Accéder à la carte interactive

7.2 Les risques technologiques

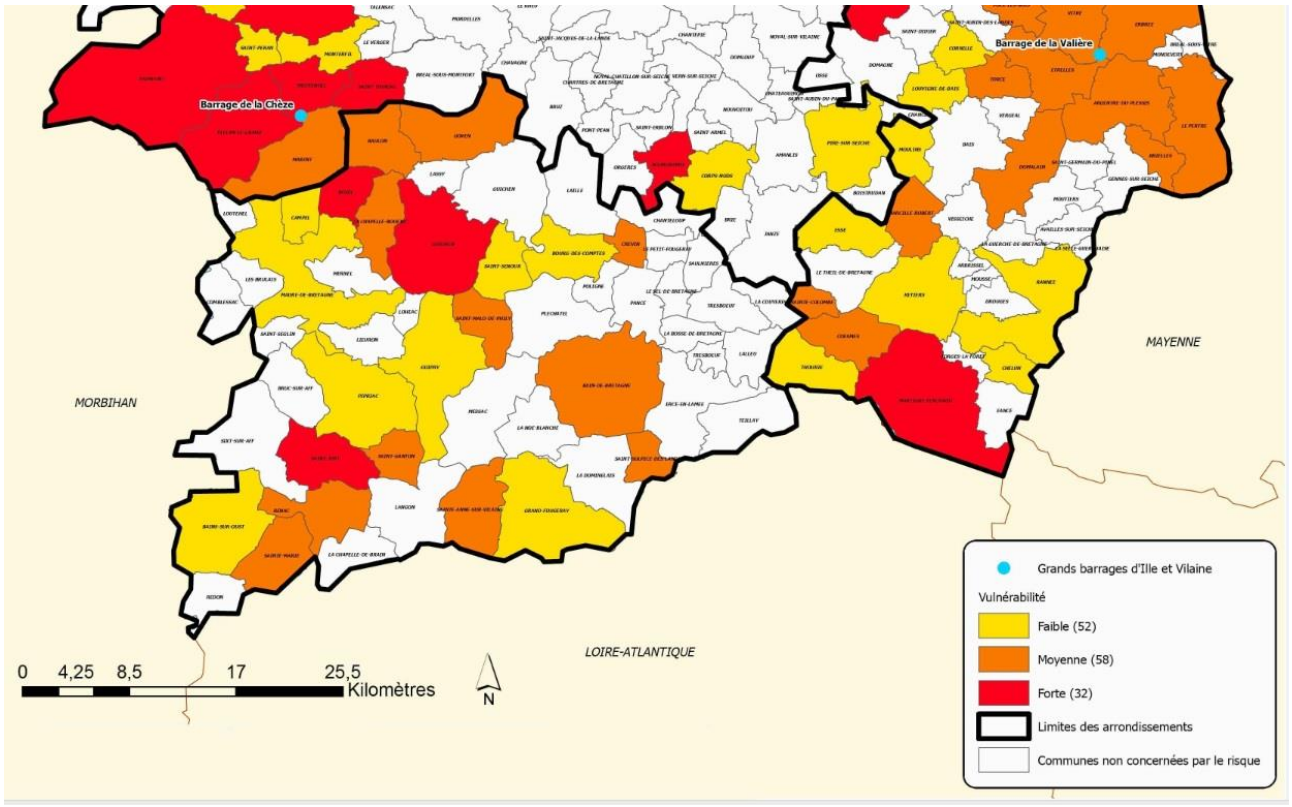
Les installations classées

Les services de l'Etat ont enregistré 7 installations classées sur la commune de BAINS-SUR-OUST.

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
EARL PONDARD	35600	BAINS SUR OUST	Autorisation	Non Seveso
FAURECIA Intérieur Industries - FR23	35600	BAINS SUR OUST	Autorisation	Non Seveso
GAEC DE LA PILAIS	35600	BAINS SUR OUST	Enregistrement	Non Seveso
SCEA DU SCIAU D'ORIENT	35600	BAINS SUR OUST	Enregistrement	Non Seveso
SCEA LA GARINAIS	35600	BAINS SUR OUST	Inconnu	Non Seveso
SCEA LE PRE THEBAULT	35600	BAINS SUR OUST	Enregistrement	Non Seveso
WOODSTONE	35600	BAINS SUR OUST	Autorisation	Non Seveso

Le risque lié à la rupture de barrages et de digues

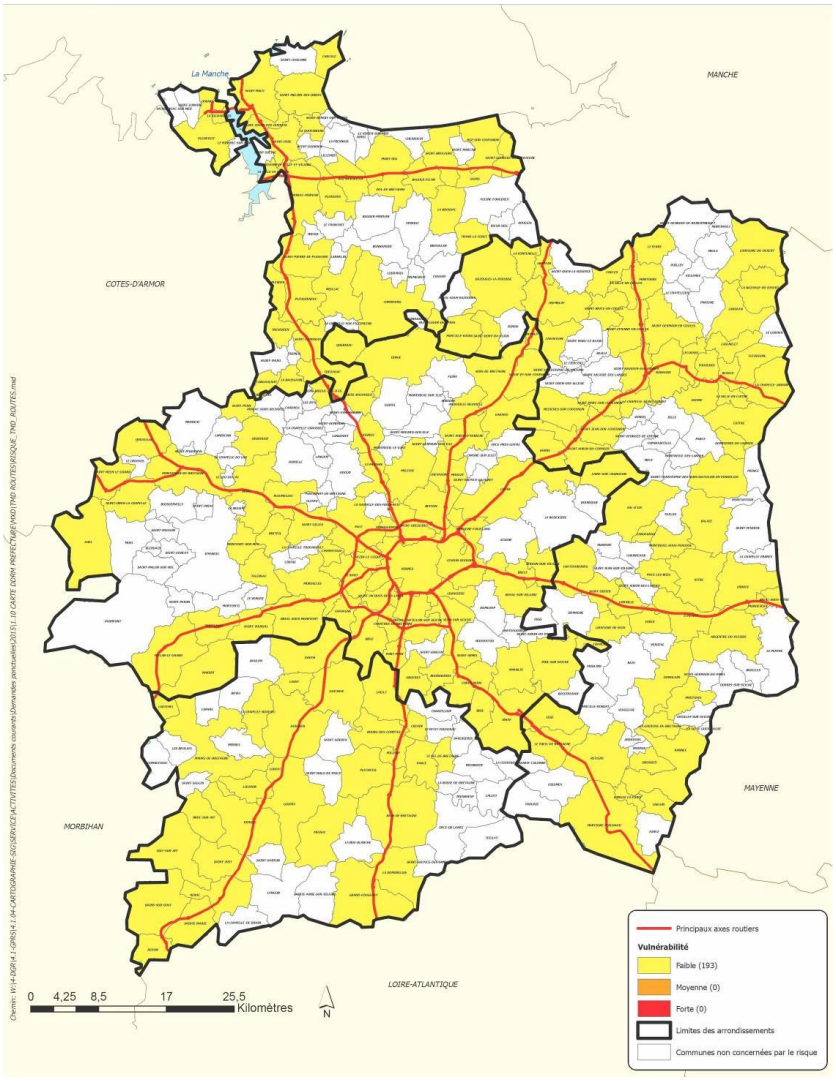
BAINS-SUR-OUST fait partie des communes concernées par ce risque en niveau faible (site du chêne du Moulin).



Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de BAINS-SUR-OUST est concernée par le risque TMD au titre du transport par voie routière (axe Rennes-Redon).



Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de BAINS-SUR-OUST, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Protéger les sites classés et inscrits ;
- Préserver la qualité de la vallée de l'Oust tout en maintenant la diversité de ses usages ;
- Conserver l'abondante trame verte ;
- Conforter les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées et vallons et les espaces boisés ;
- Conserver la vocation agraire de la campagne bainsoise ;
- Stopper les extensions des villages et des hameaux ;
- Protéger les multiples espaces remarquables (Natura 2000, ZNIEFF...) ;

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Permette le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles ;

La diversification des modes de déplacements

- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Faciliter et sécuriser les déplacements doux en direction de la vallée de l'Oust et du site de l'Ile aux Pies ;

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte le périmètre de captage d'eau potable du Paradet ;
- Interdire les nouvelles constructions dans le PPRI ;

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses**. Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées.

- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.

- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

  Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).

Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

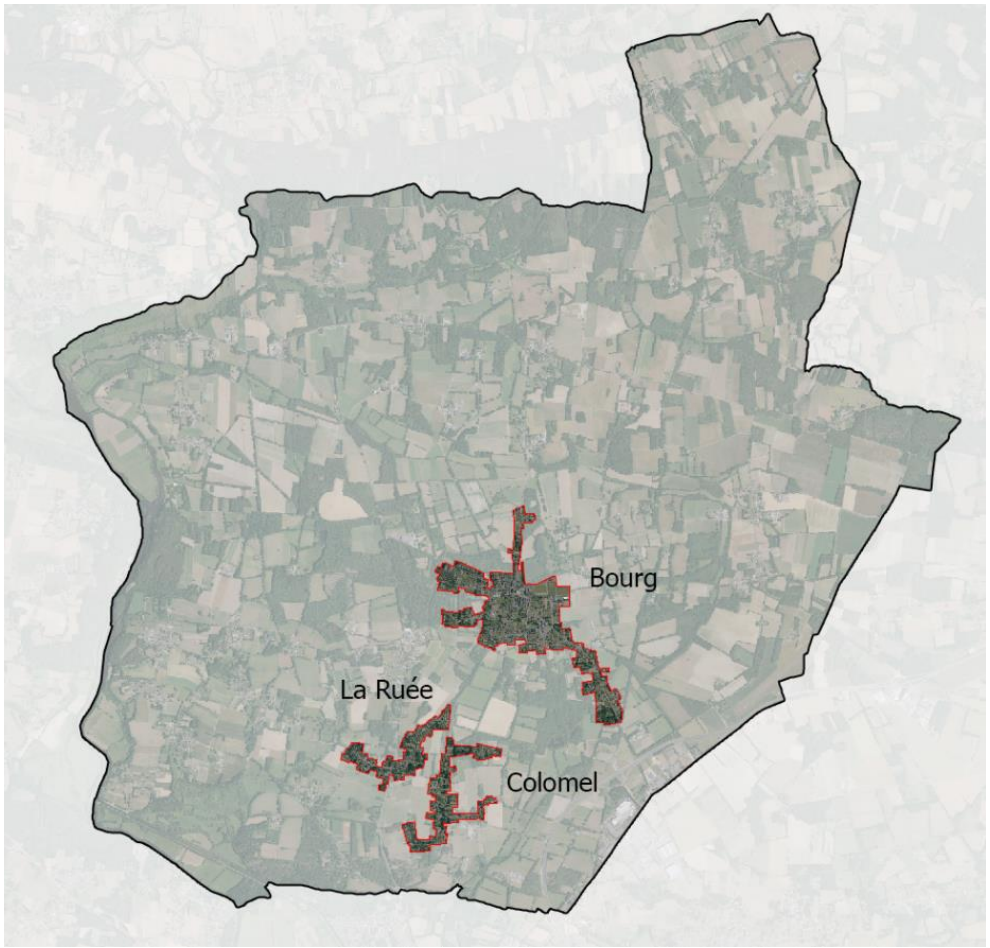
- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti.

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

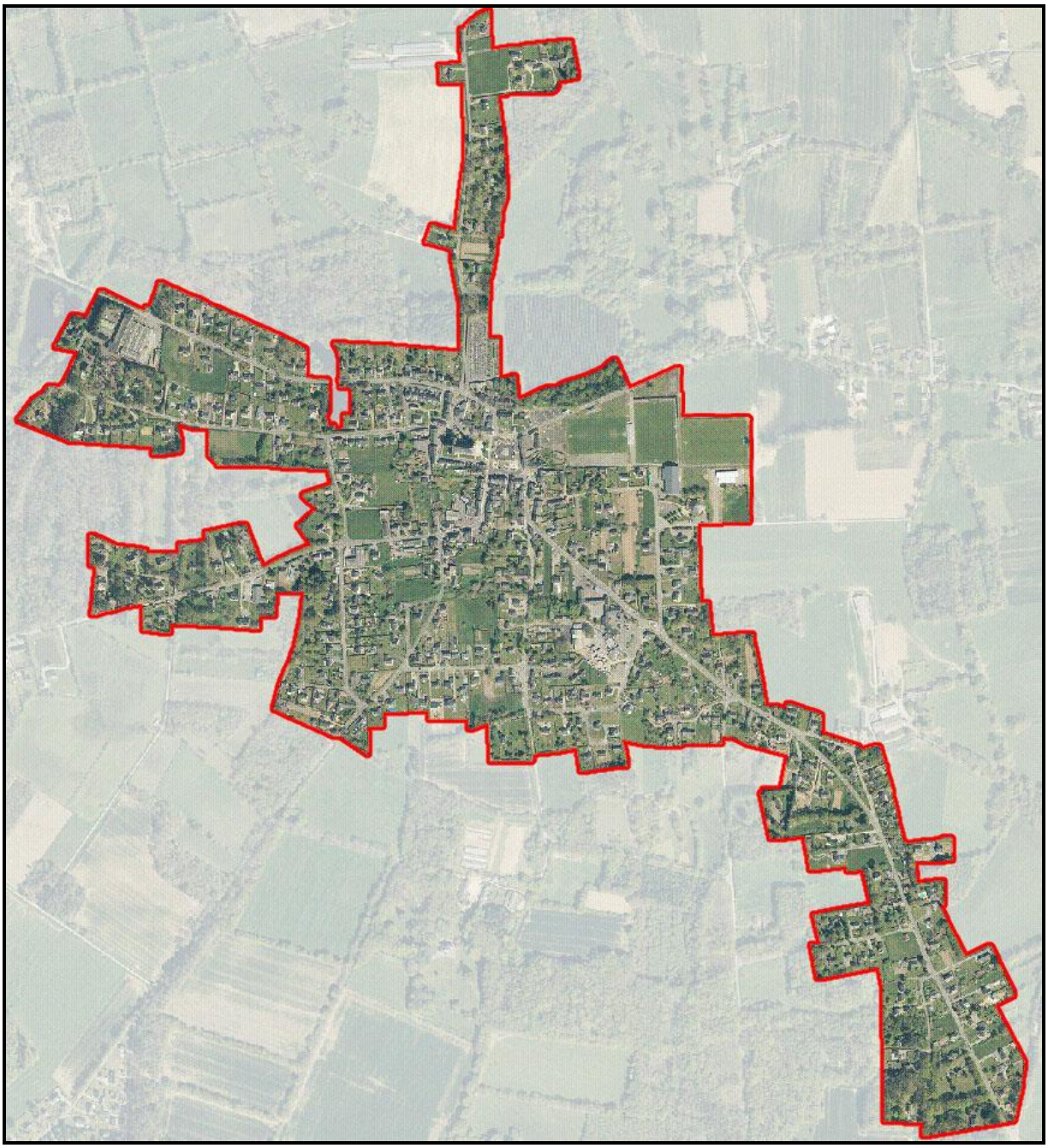
Comme indiqué précédemment, BAINS-SUR-OUST possède une urbanisation atypique. Beaucoup de constructions sont implantées en dehors du bourg.

Ainsi, nous pouvons considérer que la commune possède trois zones agglomérées :

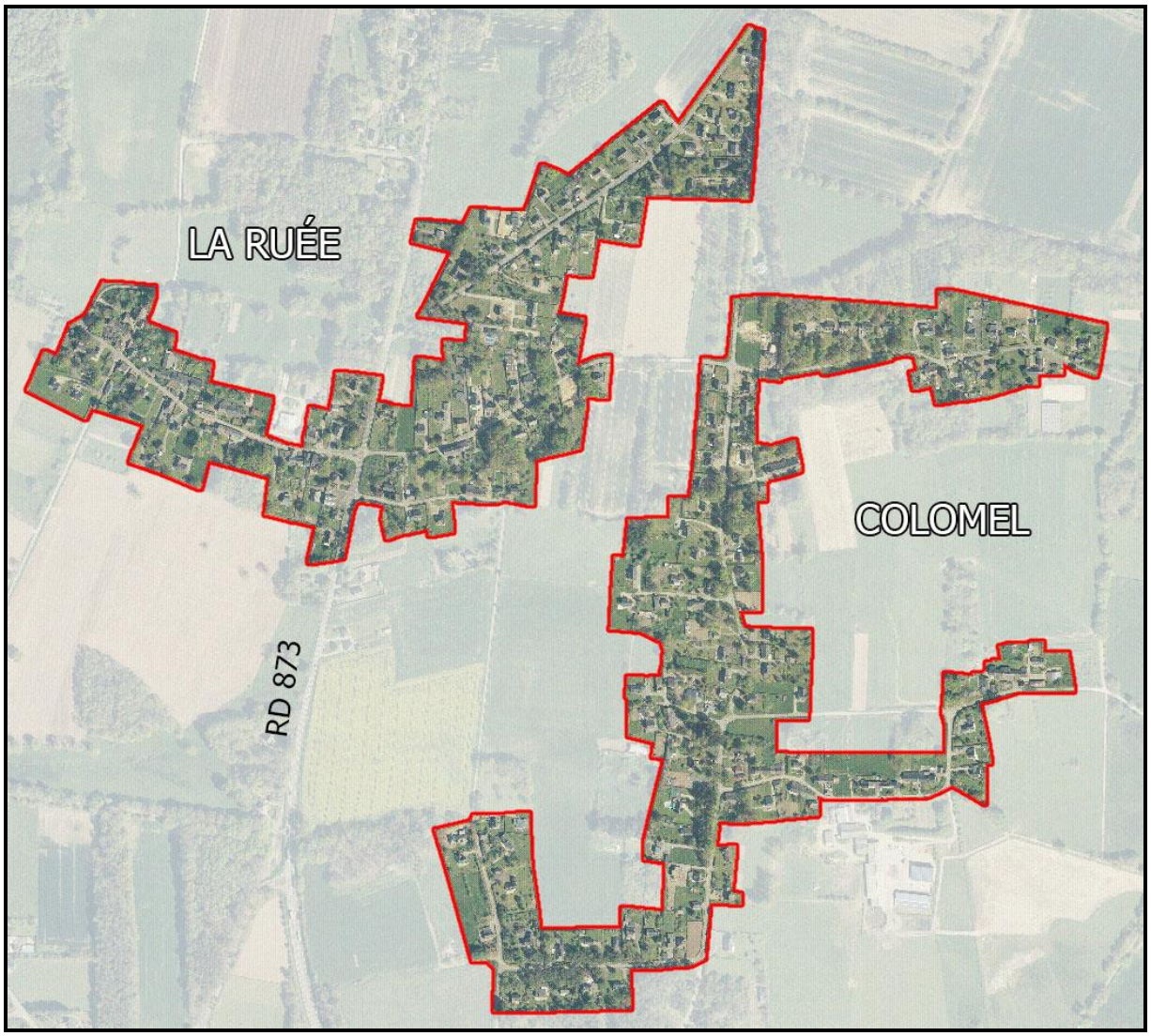


La zone agglomérée de **Colomel** couvre environ 26 ha et possède au moins 120 logements.

La zone agglomérée de **La Ruée** couvre environ 22 ha et possède au moins 110 logements.



Zone agglomérée du bourg de BAINS-SUR-OUST

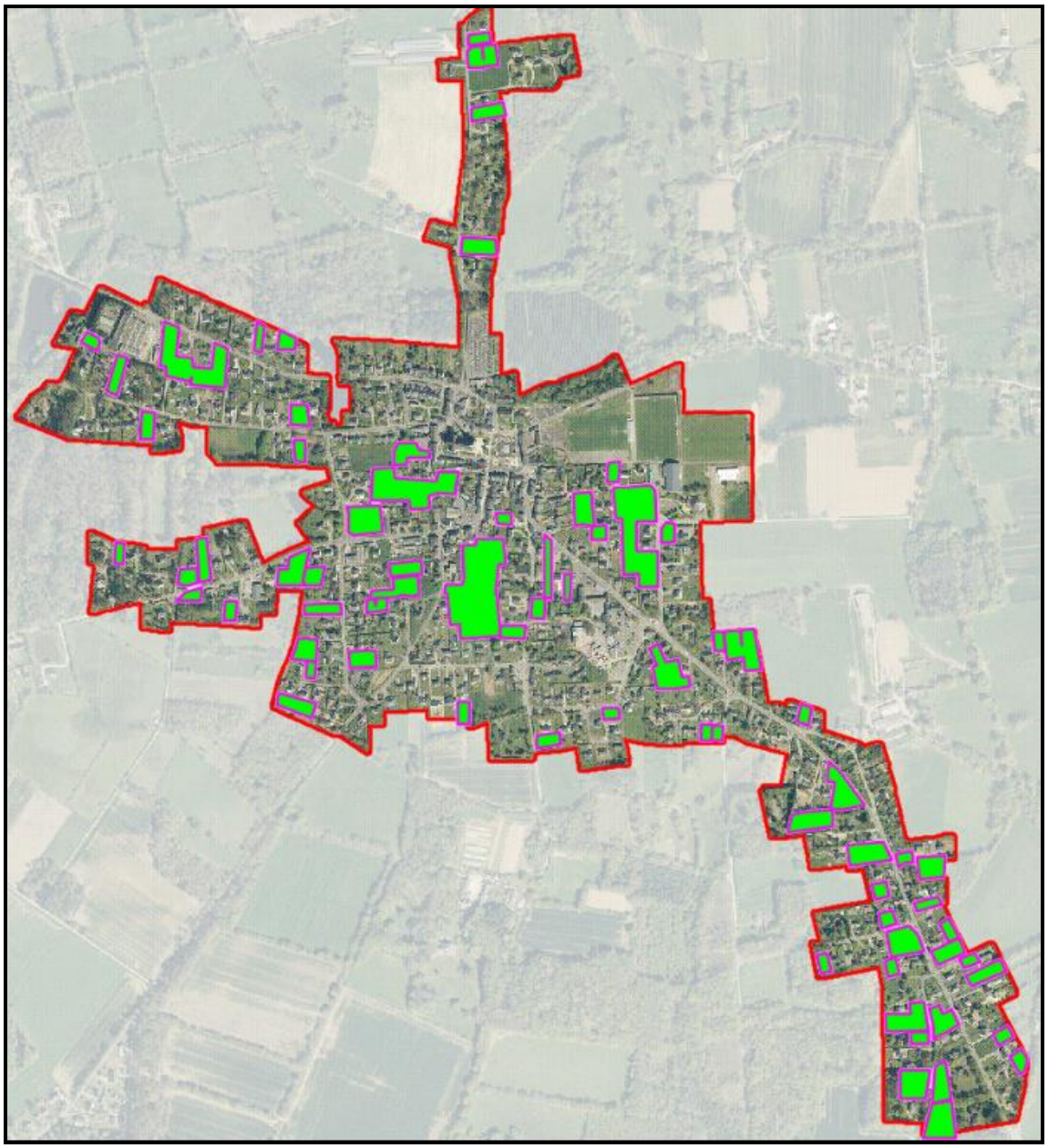


Zones agglomérées de Colomel et de La Ruée

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti des enveloppes agglomérées pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Les secteurs en vert du bourg ci-dessus correspondent aux espaces non bâtis bruts qui ont été analysés :

- **81** secteurs couvrant près de **13 ha** ont été étudiés.

Un certain nombre de secteurs n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles habitations (équipements collectifs, espaces verts, enclavement...). Ainsi, l'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone agglomérée du bourg montre que d'ici 2031, au moins **83 nouveaux logements** pourraient être réalisées, sur des secteurs de renouvellement urbain, sous-densifiés ou en dents creuses.

Ce même exercice a été réalisé sur les zones agglomérées de Colomel et de La Ruée. Il a été estimé qu'au moins **24 nouveaux logements** pourraient également être réalisées, sur des secteurs de renouvellement urbain, sous-densifiés ou en dents creuses.

Ainsi, les trois zones agglomérées de BAINS-SUR-OUST peuvent potentiellement accueillir **107 nouveaux logements** sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Assurer un développement durable du territoire

Objectifs :

Objectif n°1 : préserver la trame bleue communale

Objectif n°2 : conserver l'abondante trame verte bainsoise

Objectif n°3 : sauvegarder les multiples réservoirs de biodiversité

Objectif n°4 : améliorer les performances énergétiques des constructions et développer les réseaux d'énergie

Objectif n°5 : prendre en compte le risque d'inondation

Traductions réglementaires :

1. Classement en zone naturelle de la trame bleue. Les plans d'eau, abords des cours d'eau et zones humides sont majoritairement classés en zone N. Les cours d'eau et zones humides sont identifiées en éléments de paysage à préserver.

   Les constructions sont très limitées en N.

2. Sont classés en EBC : 447 ha de boisements,

   Sont classés en éléments de paysage à préserver : 159 km de haies et talus, 573 ha de boisements.

3. Le site Natura 2000 et les réservoirs de biodiversité sont classés en zone N.
4. Les parcelles couvertes par le PPRI sont classées en zone N (à l'exception du camping classé en zone NTa).

1.2 Préserver les paysages bainsois

Objectifs :

Objectif n°1 : sauvegarder les paysages d'une commune des landes de Lanvaux à la confluence de l'Aff et de l'Oust

Objectif n°2 : matérialiser clairement les limites de l'urbanisation

Objectif n°3 : préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti remarquable

Traductions réglementaires :

1. La diversité des paysages et des usages des abords de l'Oust est maintenue. Création d'une zone N sur les sites classés et inscrits (à l'exception du camping classé en zone NTa). La ripisylve présente dans les vallons est protéger. Les vallons sont intégralement classés en zones agricole ou naturelles.
2. Les hameaux n'auront plus vocation à s'étendre. Enfin, les OAP possèdent des prescriptions en matière de protection ou d'intégration paysagères.
3. Une coupure d'urbanisation est identifiée entre les zones agglomérées du bourg et de Colomel. Les parcelles sont classées en zones A ou N et les zones urbaines ne sont pas étirées l'une en direction de l'autre.
4. Les éléments les plus remarquables du patrimoines bâti communal sont préservé au titre des éléments de paysage à préserver (79 constructions isolées et 70 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

1.3 Conforter l'activité économique

Objectifs :

Objectif n°1 : préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations

Objectif n°2 : conforter les zones d'activités existantes et développer l'attractivité du parc d'activités des portes de rennes, la Z.A. de Tournebride

Objectif n°3 : préserver le commerce de proximité

Objectif n°4 : soutenir l'activité touristique

Objectif n°5 : ne pas figer les entreprises installées en campagne

Traductions réglementaires :

1. 2 573 ha de terres sont classés en zone agricole (56 % du territoire communal). Le règlement de cette zone permet le développement de l'activité agraire.
2. Compétence de Redon Agglomération, la Z.A. de Tournebride fera l'objet d'extensions à vocation économique (10 ha). Le zone d'activités du Chêne du Moulin est légèrement réduite pour préserver les zones humides.
3. Conformément au SCoT du Pays de Redon, création d'une centralité commerciale dans les documents réglementaires du PLU. Les nouveaux commerces ne pourront s'implanter qu'à l'intérieur de ce périmètre, par ailleurs, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique ne pourront changer de destination.
4. Création de STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier/de plein air. Identification de bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet, sous conditions, d'un changement de destination (notamment en gîte).
5. Un STECAL à vocation économique (scierie Woodstone-Epaillard) a été reporté dans les documents réglementaires du PLU.

1.4 Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole

Objectifs :

Objectif n°1 : produire du logement pour satisfaire la demande

Objectif n°2 : limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

Objectif n°3 : maintenir les possibilités d'évolution des habitations situées en dehors des zones constructibles

Objectif n°4 : favoriser une diversification du parc de logements

Traductions réglementaires :

1. Le zonage délimite cinq zones constructibles à vocation d'habitat (UE, UC, 1AUE, 2AUE et AH) qui permettront l'implantation d'environ 187 nouveaux logements.
2. Le projet communal limite très fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les zones d'extensions urbaines ne concernent que 30 logements soit 16% de la production envisagée. 84% des nouveaux logements seront réalisés en densification, dans des dents creuses, par changement de destination ou remise sur le marché de logements vacants.
3. Le règlement écrit des zones A et N autorise sous conditions les extensions pour les habitations existantes ainsi que la création de nouvelles annexes. Le règlement de ces extensions et annexes est soumis pour avis à la CDPENAF.
4. Les OAP à vocation d'habitat fixent une densité minimale à respecter (15 logements par hectare au minimum). Au cours de la décennie précédente, la densité moyenne n'était que de 5 logements par hectare.
5. L'OAP n°1 comporte des prescriptions relatives à la production de logements pour les seniors. Les OAP n°1 et n°3 des prescriptions relatives à la production de logements aidés. Par ailleurs, toutes les OAP facilitent la mise en place d'une mixité des typologies de logement.

1.5 Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance

Objectifs :

Objectif n°1 : répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services

Objectif n°2 : permettre le développement des communications numériques

Traductions réglementaires :

1. Des réserves foncières ont été identifiées pour permettre la création ou l'extension d'équipements existants (terrains de sports, cimetière...).
2. Cinq emplacements réservés ont également été mis en place pour faciliter la réalisation d'équipements collectifs (Cimetière, camping, réserves incendies...).
3. Un STECAL à vocation d'équipement (aérodrome) a été reporté dans les documents réglementaires du PLU.
4. Toutes les nouvelles constructions à vocations d'habitat et d'équipements collectifs seront centralisées dans ou à proximité du centre-ville, facilitant ainsi le déploiement et l'accès au communications numériques.

1.6 Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

Objectifs :

Objectif n°1 : repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes.

Objectif n°2 : mieux mettre en valeur les entrées de ville

Objectif n°3 : sécuriser et mettre en valeur des voies

Traductions réglementaires :

1. Mise en place d'une vingtaine d'emplacements réservés en lien avec la mobilité.
2. Plus de 50 km de chemins à préserver sont reportés dans les documents réglementaires.
3. Toutes les OAP contiennent des prescriptions relatives à la mise en place de liaisons douces.

2 L'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Constat

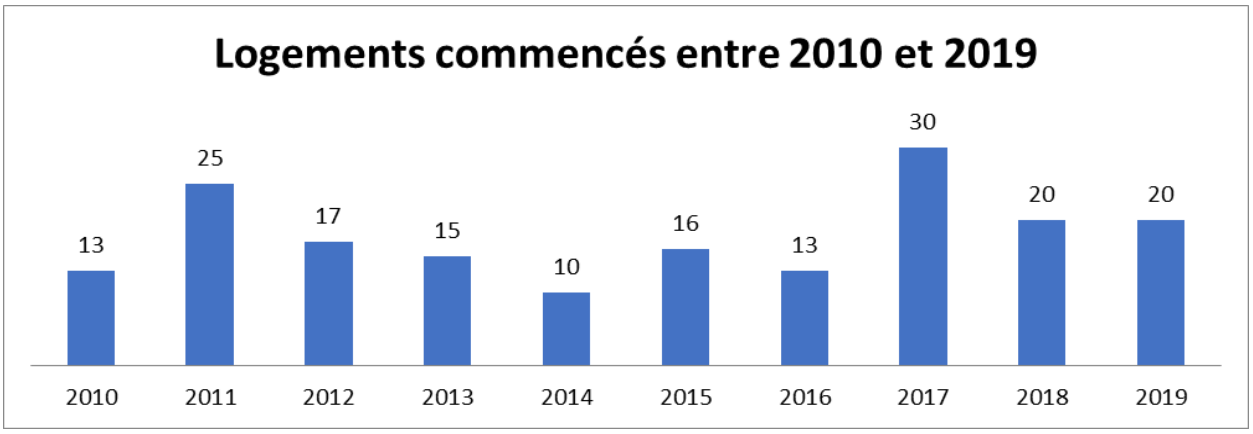
Population en 2018	3491
Population estimée en 2021	**3550**

Croissance annuelle	90-99	99-07	08-13	13-18
Bains-sur-Oust	**0,8%**	**1,2%**	**0,2%**	**0,5%**
CC	**0,2%**	**1,1%**	**1,0%**	/
Département	**0,9%**	**1,2%**	**1,1%**	/

BAINS-SUR-OUST se caractérise par une croissance démographique soutenue depuis près de 30 ans. Seule ombre au tableau, une période creuse de 4 ans entre 2008 et 2013 qui s'explique par une rétention foncière importante qui a engendré une absence d'offre en terrains à bâtir.

On peut constater que sur la période 2013-2018 le taux de croissance annuel est repartit à la hausse. Au cours de la période 2010-2019 la commune a accueilli en moyenne **18 logements** par an (source Sit@del 2).

Le taux de croissance pour la période 2018-2021 n'est pas encore disponible, cependant, si nous analysons le nombre de logements autorisés lors de la période 2018-2019 (**20 logements** par an en moyenne), nous pouvons estimer que le taux de croissance annuel sera d'environ **1%**.



La commune possède un desserrement des ménages important au cours de la dernière décennie.

Le calcul du point mort entre 2013 et 2018 révèle un besoin d'un peu moins de **20 nouveaux logements** par an uniquement pour maintenir la population communale à environ 3 500 habitants.

Au cours de cette période, le calcul du desserrement des ménages était de 17,1 logements par an.

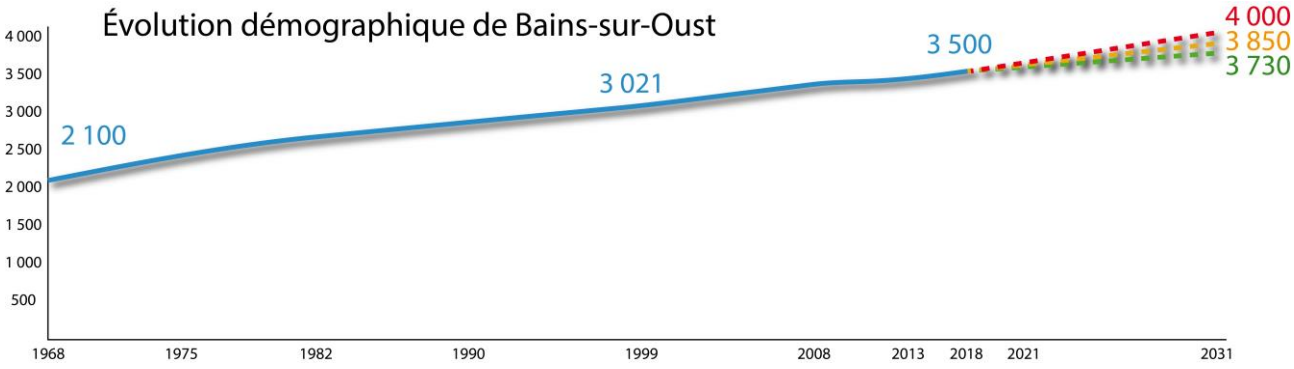
Le calcul sur une période plus longue (2008-2018) indique un desserrement de 10,9 logements par an.

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance et le desserrement des ménages entre 2008 et 2018, on peut établir différents scénarios de développement à l'horizon 2031 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5 % par an. Correspond sensiblement à la croissance démographique observée au début des années 2010. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 180 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **187 unités** (78 pour la croissance démographique + 109 pour le desserrement des ménages).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,8% par an. Cela correspond à la croissance démographique des années 90. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 300 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **239 unités** (130 pour la croissance démographique + 109 pour le desserrement des ménages).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,2% par an. Ce taux correspond à la croissance démographique observée dans les années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 450 habitants d'ici 2031. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **305 unités** (196 pour la croissance démographique + 109 pour le desserrement des ménages).

Le SCoT du Pays de Redon indique que la commune de BAINS-SUR-OUST doit être en mesure de produire 464 logements sur la période 2006-2030. Soit une moyenne de **19,3** par an.



Les trois hypothèses de croissance démographique

La commune ne souhaite pas consommer trop d'espaces agricoles ou naturelles tout permettant le renouvellement de sa population et pérenniser les équipements collectifs, dont les écoles.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°1, à savoir un objectif d'environ 3 730 habitants à l'horizon 2031.

Ce taux de croissance **potentiel** doit permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de densification (cf. page 147) et faire face à une rétention foncière particulièrement importante dans le bourg.

Ces prévisions sont également justifiées :

- une intercommunalité qui classe BAINS-SUR-OUST dans les communes les plus dynamique du Grand Redon.
- la position favorable qu'occupe la commune :
  - jouxte Redon.

- le long de la Rennes-Redon - RD 177 (présence d'un échangeur en limite de zone agglomérée).
- au cœur d'un espace champêtre et paysager de qualité (Sites classés et inscrit, nombreux boisements, vallée de l'Oust...).

- la dynamique démographique positive de l'intercommunalité et plus largement de la commune, constatée depuis trois décennies, liée au positionnement stratégique évoqué ci-dessus.
- la présence d'équipements collectifs et de commerces.
- les objectifs du SCoT applicables sur la commune.

Détail du calcul relatif aux prévisions de croissance démographique

Population estimée en 2021	**3550**		
Croissance annuelle sur 10 ans	**0,5%**	% soit	**3730**

Calcul desserrement des ménages

2008-2018	**10,9 lgts/an**
2013-2018	**17,1 lgts/an**

Répartition

Population estimée en 2031	**3730**
Population nouvelle à accueillir	**180**
Logements nécessaires démographie	**78**
Logements nécessaires desserement	**109**
Logements nécessaires sur 10 ans	**187**

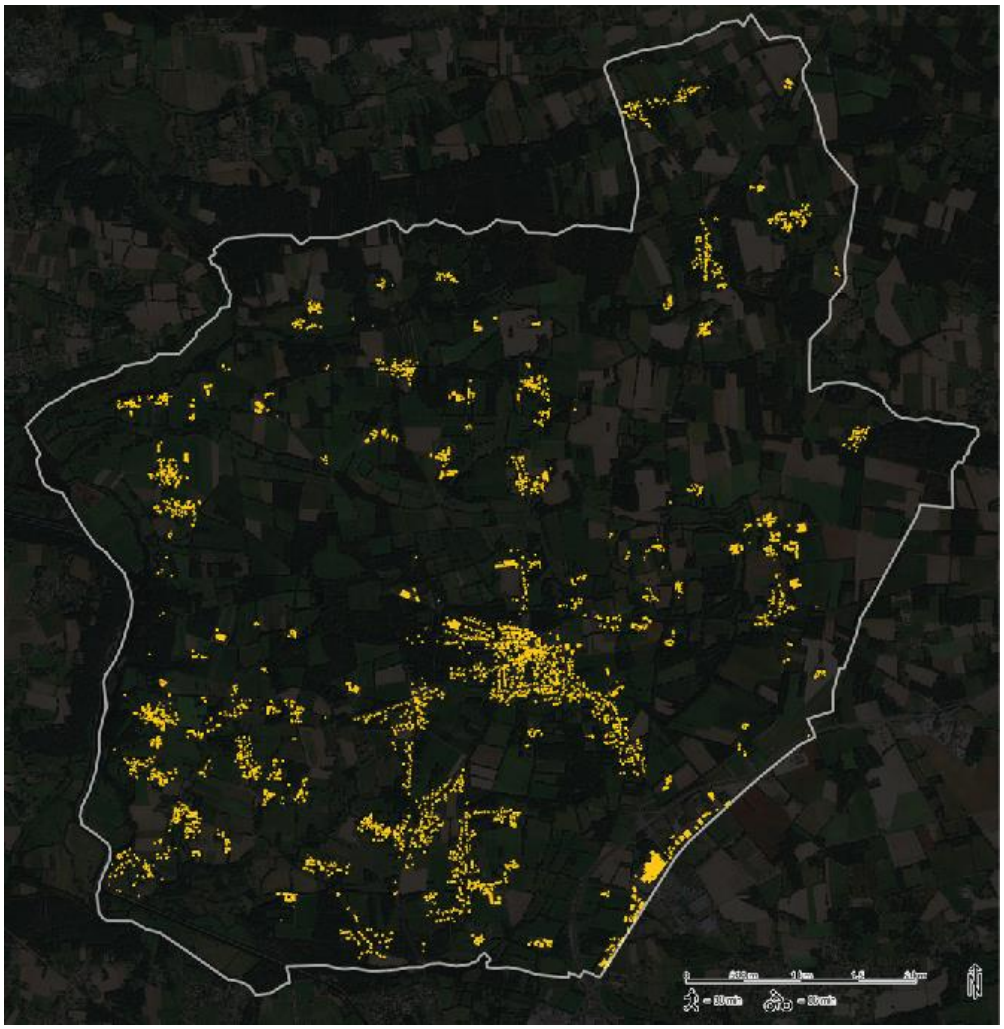
2.2 La répartition des logements

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **187** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ au sein de la zone agglomérée du bourg,
- ✓ au sein des deux zones agglomérées hors du bourg (Colomel et la Ruée),
- ✓ au sein de village,
- ✓ au sein de STECAL,
- ✓ par changement de destination,
- ✓ par remise sur le marché de logements vacants,
- ✓ en extension de la zone agglomérée.

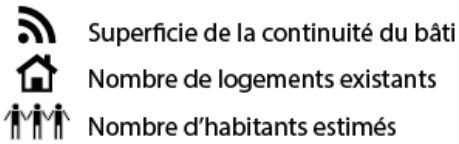
2.1.1 Hiérarchisation des entités bâties de BAINS-SUR-OUST

La commune de BAINS-SUR-OUST possède une urbanisation atypique. Le territoire communal est constellé de constructions.



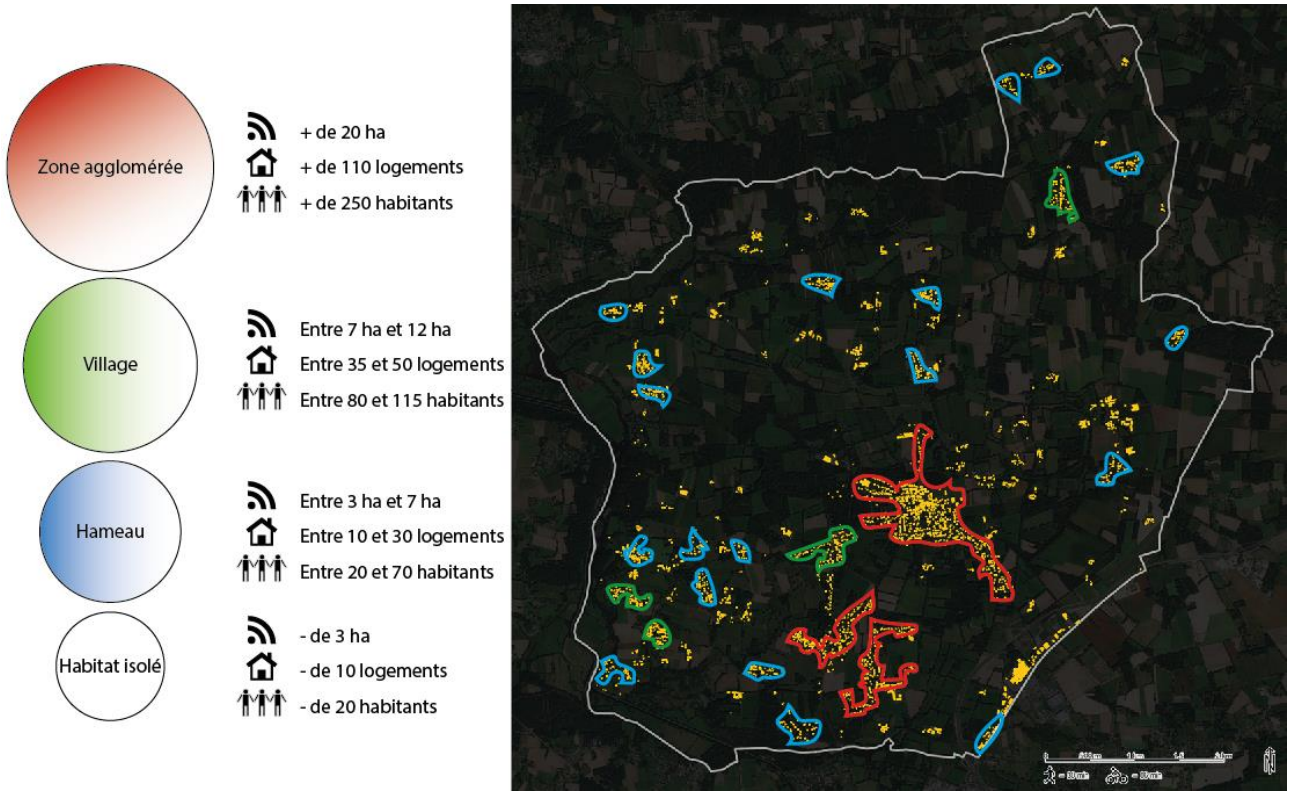
Avant d'évoquer la répartition des nouveaux logements sur le territoire bainsois, la commune a effectué un classement des entités bâties en fonction de diverses caractéristiques.

Les trois principaux critères qui ont permis ce classement sont les suivants :



Ainsi, 4 grandes catégories d'entités bâties ont été identifiées sur la commune :

- ✓ Les zones agglomérées,
- ✓ Les villages,
- ✓ Les hameaux,
- ✓ L'habitat isolé.



Les zones agglomérées (rouge)

Comme indiqué précédemment, mise à part le bourg, deux autres zones agglomérées sont identifiées :

Nom	Superficie	Logements	Bati ancien
Colomel	26 ha	120	Oui (sporadique)
La Ruée	22 ha	110	Oui

Les villages (vert)

Quatre villages ont été identifiées

Nom	Superficie	Logements	Bati ancien
Les Quatres vents	12	50	Sporadique
St-Méen	7,5	40	Oui +Chapelle
La Méhiais	6,5	35	Oui
St-Marcellin	8,5	30	Oui + Chapelle

Les hameaux (bleu)

Environ 20 secteurs ont été identifiés comme des hameaux :

Nom	Superficie	Logements	Bati ancien
Le Bléheu	7	30	Oui
La Bigoterie	7	30	Oui
Penlheur	6	30	Oui
Craon	6	30	Oui
La Beillais	5,5	30	Oui
La Derais	5,5	30	Oui
Les Touches	5	30	Oui
Les Bois	7	25	Sporadique
La Borde	5,4	25	Oui
La Bougnais	7	20	Sporadique
La Grée du Theil	4,7	20	Non
La Grée du Bléheu	4	20	Oui
La Coudraye	4	15	Sporadique
Bouêd'Hors	3,8	15	Oui
La Hameriais	3,5	15	Oui
Tournebride	3,5	10	Sporadique
La Hutais	3	10	Sporadique
Le Port Corbin	3	12	Oui

L'habitat isolé

Enfin, la commune possède de très nombreuses constructions isolées en campagne.

Une fois cette hiérarchisation effectuée, la commune à procédé à l'identification des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

2.1.2 Le scénario au fil de l'eau

Sans réviser le PLU, quel serait l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement ? Ce scénario au fil de l'eau comporte quelques incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur autorise des constructions en dehors du bourg et n'impose pas de densité élevée dans les zones à urbaniser.

Plus de **40** secteurs sont constructibles :

- ✓ Le bourg
- ✓ 2 autres zones agglomérées,
- ✓ 4 villages,
- ✓ 19 hameaux,
- ✓ 14 secteurs d'habitats isolés.

Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification de la zone agglomérée, en extension du bourg, en dehors de la zone agglomérée) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Densité très faible dans les opérations d'aménagement.
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	Consommation excessive du foncier agricole.
	Offre pléthorique de terrains à bâtir en dehors du bourg générant des déplacements supplémentaires en direction du bourg et des communes voisines (augmentation des gaz à effet de serre).
	Augmentation des déplacements non sécurisés en direction du bourg
	Absence de gestion des eaux pluviales.
	Maintien de zone constructibles le long de la RD 873 (voie à grande circulation), augmentant ainsi le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores.
	Zones constructibles en extension de hameaux pouvant générer des impacts non négligeables des nouvelles constructions dans le paysage.

2.1.3 Les différents scénarios de répartition des logements

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

1.Aucune zone d'extension urbaine

Comme indiqué précédemment, les objectifs de croissance démographique indiquent que la commune de BAINS-SUR-OUST doit implanter 187 nouveaux logements à l'horizon 2031.

La commune a envisagé un développement de l'habitat uniquement en densification. Aucune zone d'extension n'avait été envisagée.

En contrepartie, tous les villages, les hameaux et secteurs d'habitats isolés restaient constructibles (sans extension).

*NB : Dans le présent PLU, les zones agglomérées et villages sont considérés comme des zones urbaines (classement en zone U). Les hameaux et secteurs d'habitats isolés n'étant pas considérés comme des zones urbaines, ils sont classés en zone A ou N. Lorsqu'ils peuvent accueillir de nouveaux logements, ils sont donc considérés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**).*

Ce scénario présente quelques avantages pour l'activité agraire, mais beaucoup d'incidences négatives pour l'environnement.

Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification des zones agglomérées, en campagne) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre pléthorique de terrains à bâtir en dehors du bourg générant des déplacements supplémentaires en direction du bourg et des communes voisines (augmentation des gaz à effet de serre).
Mise en place d'OAP dans les grands secteurs de densification. Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	Absence de gestion des eaux pluviales dans les secteurs d'habitat les plus petits.
Aucune terre exploitée n'est consommée par de l'habitat. Très faible impact sur l'activité agraire.	Augmentation des déplacements non sécurisés en direction du bourg
Faible impact sur le paysage des nouvelles constructions. Elles sont toutes créées en densification.	Maintien de zones constructibles le long de la RD 873 (voie à grande circulation), augmentant ainsi le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores.
Mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant une meilleure gestion dans les plus grandes zones constructibles.	
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	

2.Des extensions urbaines limitées aux STECAL

Conformément à la règlementation en vigueur, la commune a souhaité rendre exceptionnelle l'identification de STECAL à vocation d'habitat.

Elle a donc reclassé en zone non constructible les 7 plus petits hameaux et les 14 secteurs d'habitats isolés.

En contrepartie, la commune envisageait le maintien des zones d'extension des villages et STECAL.

Ce scénario présente de rares avantages, mais présentent des contraintes plus fortes.

Incidences positives	Incidences négatives
Offre large en espace de vie (en densification des zones agglomérées, des villages et STECAL, en extension des villages et STECAL) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Impact sur le paysage. Les espaces en extension des villages et STECAL vont générer des co-visibilités avec le grand paysage.
Mise en place d'OAP dans les grands secteurs de densification. Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	Offre pléthorique de terrains à bâtir en dehors du bourg générant des déplacements supplémentaires en direction du bourg et des communes voisines (augmentation des gaz à effet de serre).
Mise en place d'un zonage d'assainissement des	Augmentation des déplacements non sécurisés en

eaux pluviales permettant une meilleure gestion dans les plus grandes zones constructibles.	direction du bourg
Réduction des zones constructibles le long de la RD 873 (voie à grande circulation), diminuant ainsi le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores.	Consommation importante d'espaces agricoles.
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	Absence de gestion des eaux pluviales dans les secteurs d'habitat les plus petits.

3. Des constructions limitées bourg

Bien que ce choix politique ne répondît pas à une volonté communale, un scénario interdisant de nouvelles constructions en dehors du bourg a été évoqué.

Dans ce scénario, le bourg accueillait près de la moitié des nouvelles constructions en densification. Le reste s'effectuait en extension du bourg (sur une superficie d'environ 7,5 ha).

Incidences positives	Incidences négatives
Maitrise des déplacements (100% des nouvelles constructions dans ou autour du bourg).	Consommation importante d'espaces agricoles.
Déplacements sécurisés pour les piétons en direction des équipements collectifs et commerces.	La tache urbaine encore plus étirée.
Urbanisation dans la continuité du bâti existant.	Étirement des réseaux.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	
Mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant une meilleure gestion dans les plus grandes zones constructibles.	
Réduction des zones constructibles le long de la RD 873 (voie à grande circulation), diminuant ainsi le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores.	

4. Des extensions urbaines limitées au bourg

Afin de modérer la consommation de l'espace et de maitriser les déplacements des administrés, la commune a envisagé un développement de l'habitat plus important dans ou en extension immédiate du bourg (54 % des nouvelles constructions).

Le reste est maintenu en densification des 2 autres zones agglomérées, des 4 villages et de 8 STECAL.

Ce scénario présente des avantages et quelques contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Maitrise des déplacements pour près de la moitié des nouveaux administrés (54% des nouvelles constructions dans ou autour du bourg).	Offre importante de terrains à bâtir en dehors du bourg générant des déplacements supplémentaires en direction du bourg et des communes voisines (augmentation des gaz à effet de serre).
Absence de consommation d'espace agricole en	Augmentation des déplacements non sécurisés en

campagne.	direction du bourg
Étirement des réseaux autour du bourg.	Consommation agricoles autour du bourg.
Densité plus forte que dans le scénario au fil de l'eau.	
Urbanisation qui comble de grands espaces situés dans la zone agglomérée. Cette urbanisation limite l'étalement urbain.	
Préservation des espaces naturelles (zones humides, boisements, réseau bocager...).	
Mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant une meilleure gestion dans les plus grandes zones constructibles.	
Réduction des zones constructibles le long de la RD 873 (voie à grande circulation), diminuant ainsi le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores.	

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet qui leur semblait le moins impactant pour l'activité agricole et l'environnement, à savoir le scénario n°4.

2.3 Le scénario retenu

Ce chapitre a pour objectif d'expliquer le scénario n°4, à savoir la répartition des **187** nouveaux logements.

2.3.1 De nouveaux logements au sein du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de BAINS-SUR-OUST (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'environ **79** logements.

Ces nouveaux logements pourront prendre place dans des dents creuses individuelles et des secteurs de densification.

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein de la tache urbaine.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul ou quasi-nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisons (parfois peu probables) de parcelles.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Les dents creuses individuelles

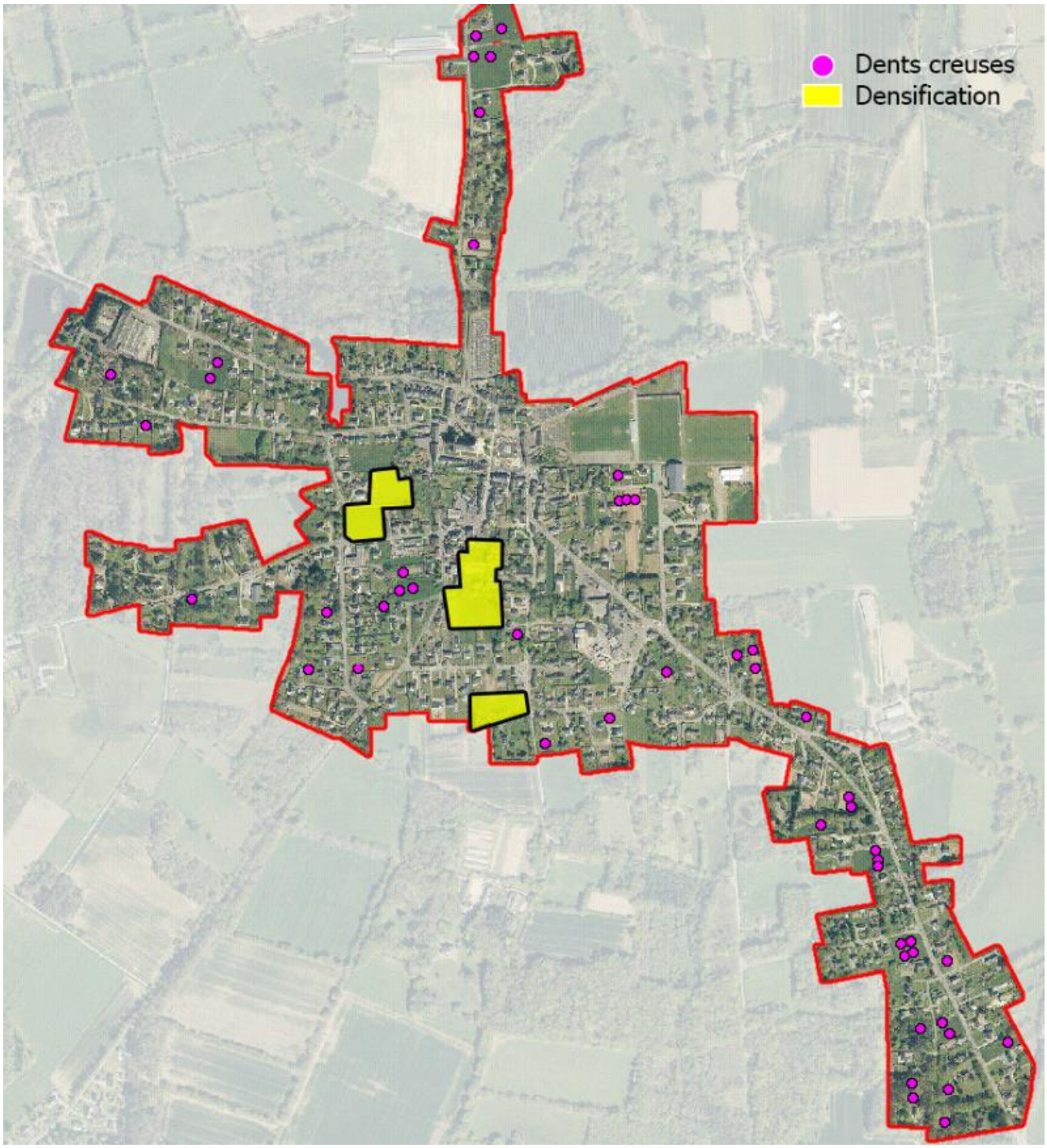
Les dents creuses correspondent à de « petites » parcelles non bâties ou sous-densifiées. Sur ces terrains, un à deux logements pourraient y voir le jour.

L'analyse des capacités de densification a identifié raisonnablement **44 nouveaux logements** en dents creuses.

Les secteurs de densification

Les secteurs de densification concernent des parcelles plus grandes que les dents creuses individuelles. Ces secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.

Au moins **35 logements** pourront prendre place sur ces secteurs. La densité minimale y sera de 15 logements par hectare.



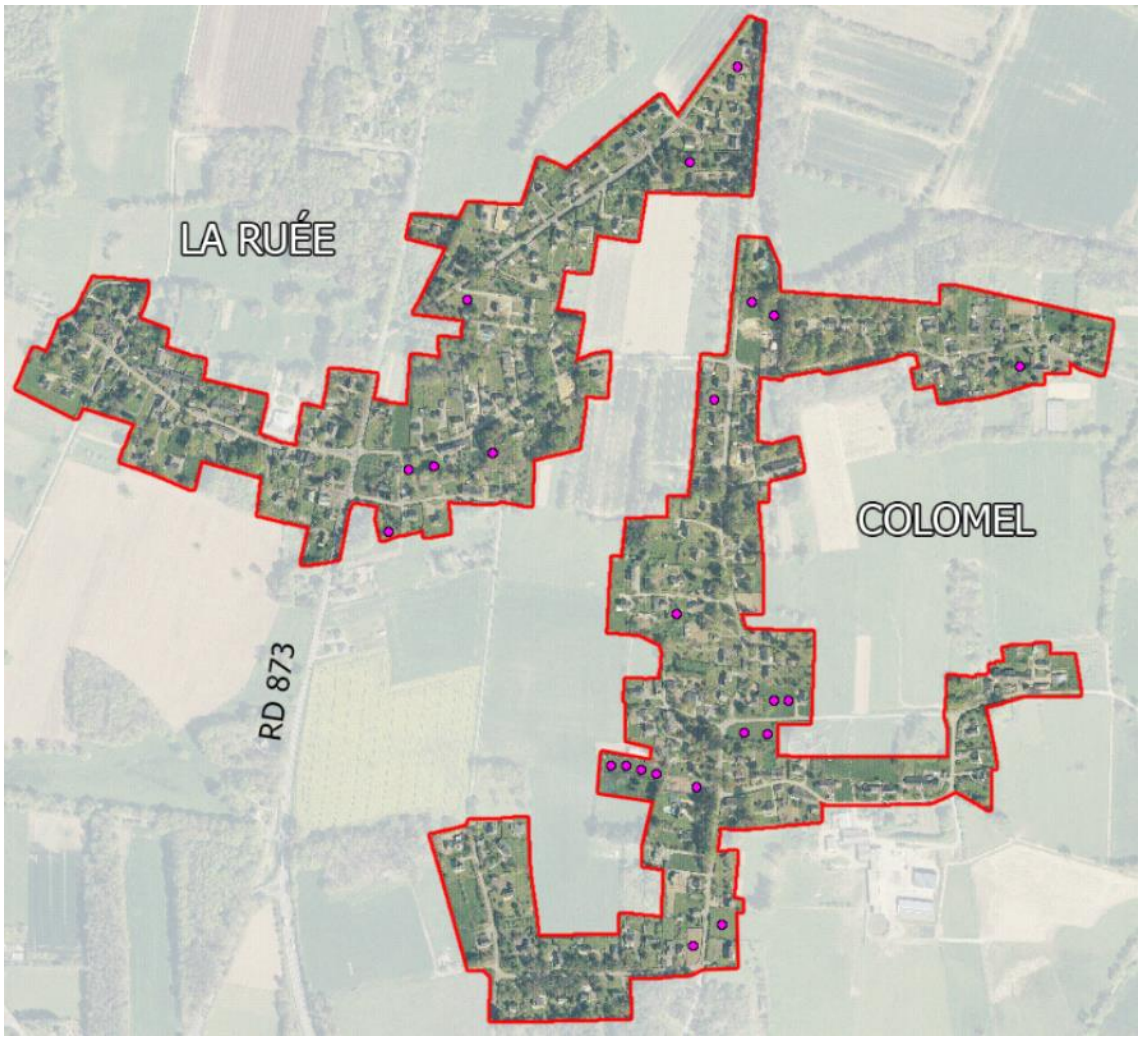
Localisation des grands secteurs de densification et des dents creuses potentielles

2.3.2 De nouveaux logements dans les autres zones agglomérées

Comme indiqué précédemment, les deux zones agglomérées de Colomel et de la Ruée resteront constructibles.

Cependant la limite de la zone urbaine sera tracée au droit des dernières constructions existantes ou autorisées.

Ainsi, environ **23 logements** nouveaux pourront voir le jour en densification dans ces deux secteurs.



Dents creuses potentielles des deux zones agglomérées

2.3.3 De nouveaux logements dans les villages

Les quatre villages de Saint-Méens, de La Halais, des Quatre vents et de Saint-Marcelin resteront également constructibles.

Comme pour les zones agglomérées, la limite de la zone urbaine sera tracée au droit des dernières constructions existantes ou autorisées.

Ainsi, environ **17 logements** nouveaux pourront voir le jour en densification dans ces quatre secteurs.

Saint-Méens

La Halais

Les Quatre vents

Saint-Marcelin

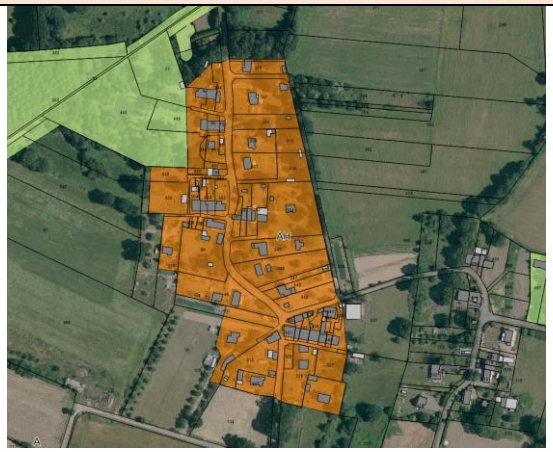
2.3.4 De nouveaux logements dans les STECAL

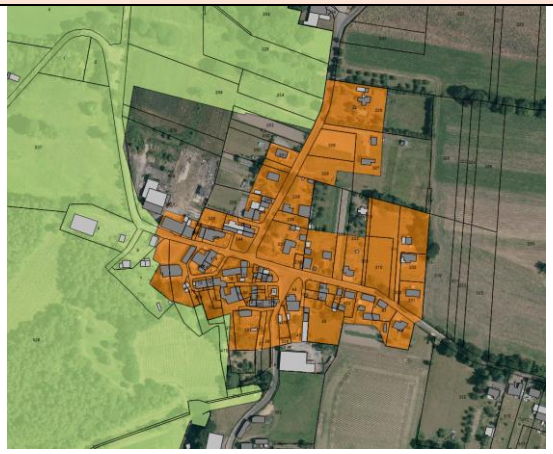
8 hameaux ont été identifiées en STECAL. Ils pourront accueillir environ **28 nouveaux logements**.

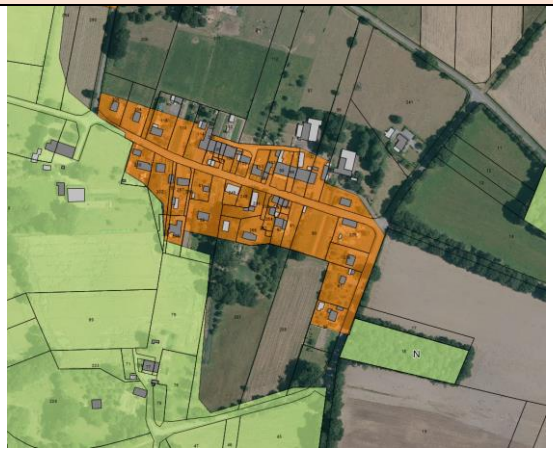
Les critères ayant contribués à leur indentification sont les suivants :

- Présence de **15 à 30 logements** agglomérés,
- Présence de **dents creuses**,
- Présence des **réseaux** (eau potable ; électricité),
- Pas de nouvelle construction à moins de 100 mètres d'une **exploitation agricole**,
- Pas de nouvelle construction en **extension** du STECAL,
- Pas de nouvelle construction sur des **terres exploitées** (aides PAC),
- Pas de nouvelles constructions sur des **zones humides**, **zones inondables**.

La Bougnais	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
20	5 000 m
Dents creuses potentielles : 7	

La Bonniais	
	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
30	3 000 m
Dents creuses potentielles : 3	

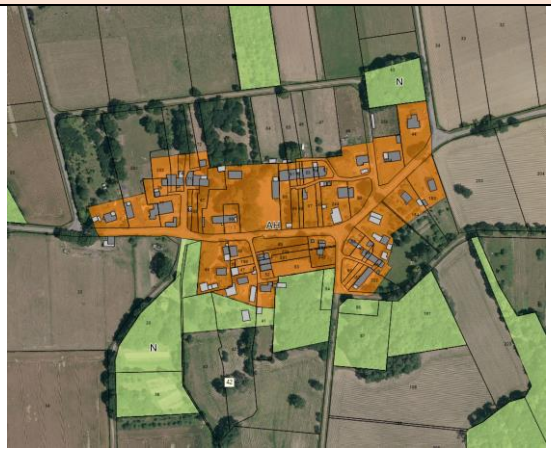
La Derais	
	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
30	3 600 m
Dents creuses potentielles : 4	

La Borde	
	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
25	3 700 m
Dents creuses potentielles : 3	

Penlheur	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
30	3 800 m
Dents creuses potentielles : 4	

Les Touches	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
30	3 500 m
Dents creuses potentielles : 4	

Le Bléheu	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
30	1 500 m
Dents creuses potentielles : 3	

Craon	
	
Nombre de logements existants	**Distance par rapport au bourg**
30	5 700 m
Dents creuses potentielles : 4	

2.3.5 De nouveaux logements par changement de destination

Conformément à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (cf Chapitre 7.2).

70 bâtiments ont été identifiés. La commune estime qu'environ 7% de ces bâtiments seront effectivement transformés en logement (soit environ **5 logements**).

2.3.6 De nouveaux logements par résorption de la vacance

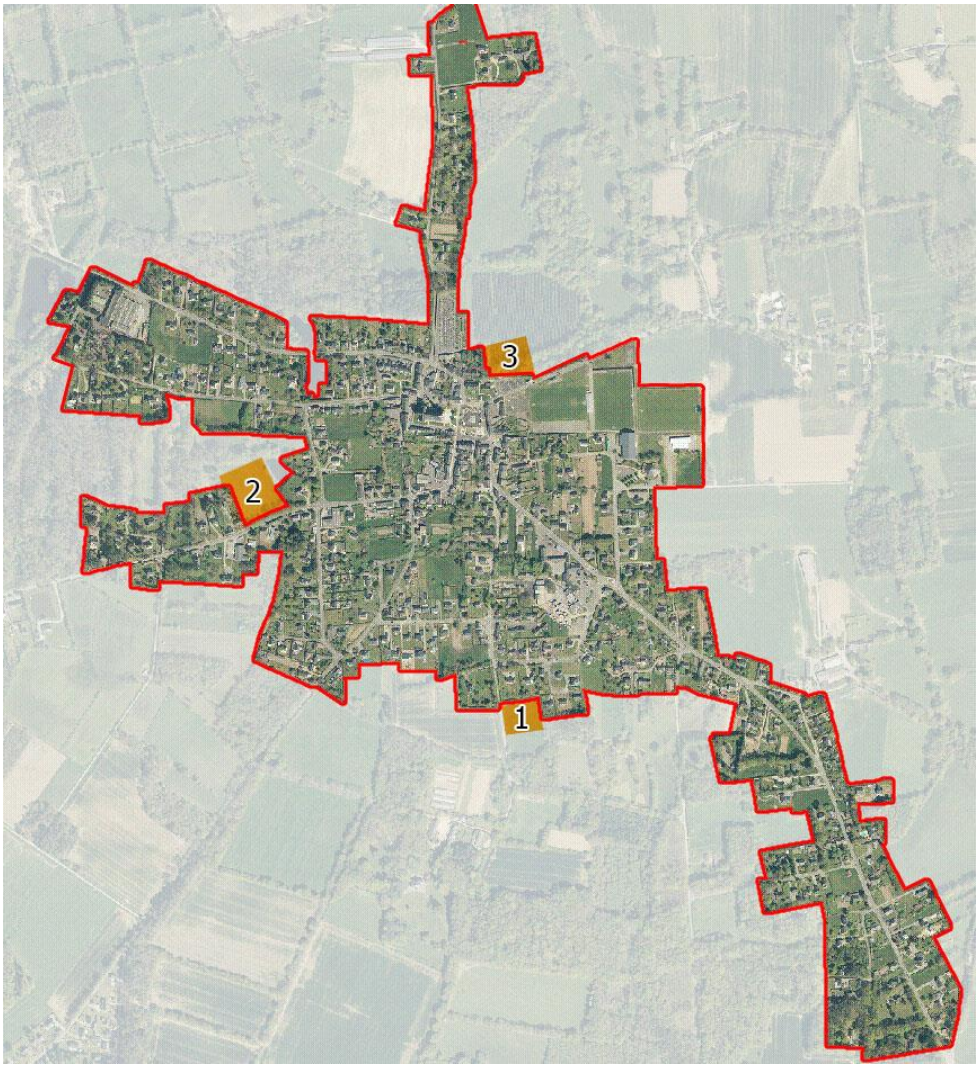
Bien que la collectivité ne maîtrise pas la vacance des logements, elle estime qu'environ **5 logements** vacants seront remis sur le marché.

2.3.7 De nouveaux logements en extension du bourg

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein des zones agglomérée, des villages et STECAL pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir trois secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité sud, nord et ouest du bourg.

Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au plus près des équipements/commerces, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



Localisation des 3 secteurs d'extension à vocation d'habitat

Secteur 1

Ce secteur possède une superficie totale d'environ 0,48 ha et accueillera au moins **7 nouveaux logements**.

Il est classé en zone 1AU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Cette parcelle est cultivée mais non inscrite au Registre Parcellaire Agricole. Le registre parcellaire graphique étant une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

Secteur 2

Ce secteur se situe à l'ouest du centre bourg.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ 1,1 ha et accueillera au moins **17 nouveaux logements.**

Il est classé en zone 1AU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Cette parcelle est cultivée mais non inscrite au Registre Parcellaire Agricole de 2017.

Secteur 3

Ce secteur se situe dans le prolongement nord du cœur de bourg.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ 0,41 ha et accueillera au moins **6 nouveaux logements**.

Il est classé en zone 1AU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Cette parcelle n'est pas cultivée.

2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

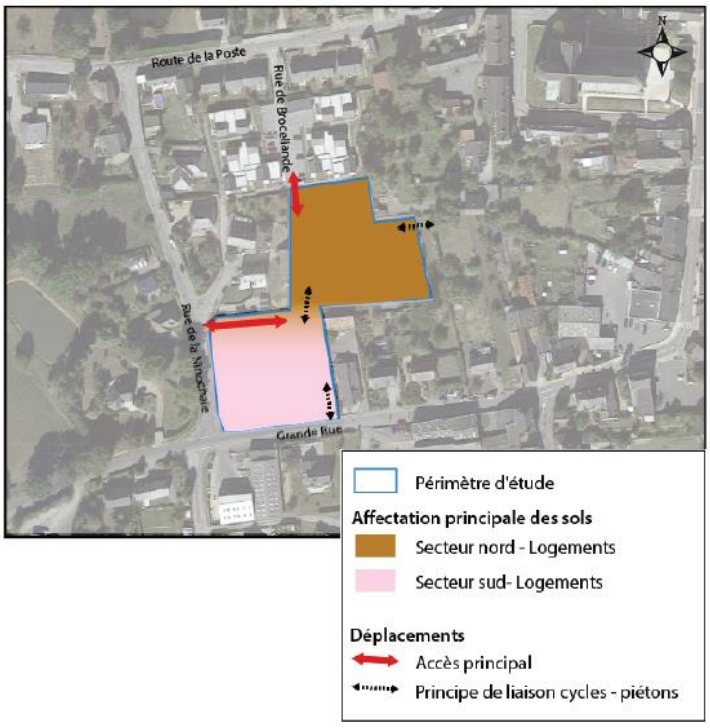
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

OAP n°1 - Secteur de Brocéliande – La Ninochais

Situé à l'ouest du centre-bourg, ce secteur, pouvant être scindé en deux entités, couvre une superficie d'environ 0,7 ha.

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 11 dont au moins 10 logements aidés.



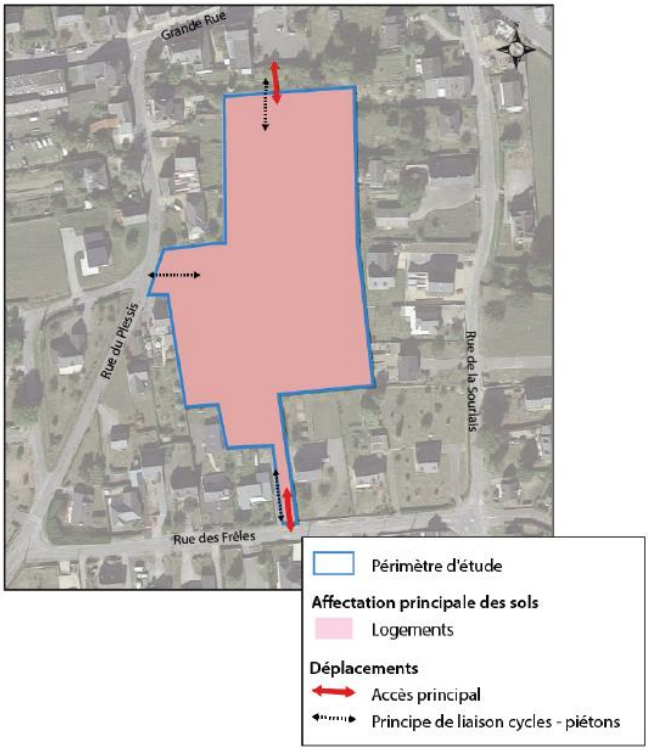
OAP n°2 - Secteur du Plessis

Situé dans la continuité sud du centre-bourg, en cœur d'îlot, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,25 ha.

Superficie constructible : 1,18 ha

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 18

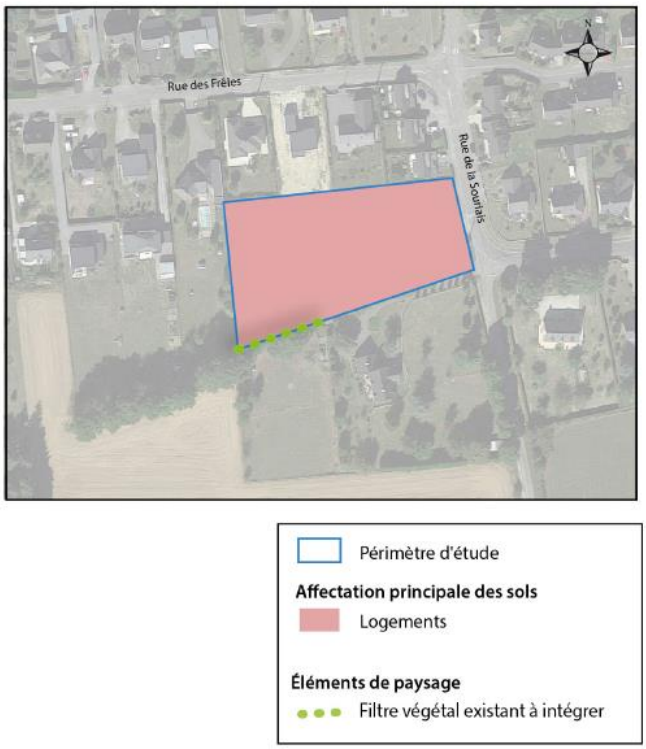


OAP n°3 - Secteur de la Souriais

Situé en limite sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,46 ha.

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 7 dont au moins 3 logements aidés.

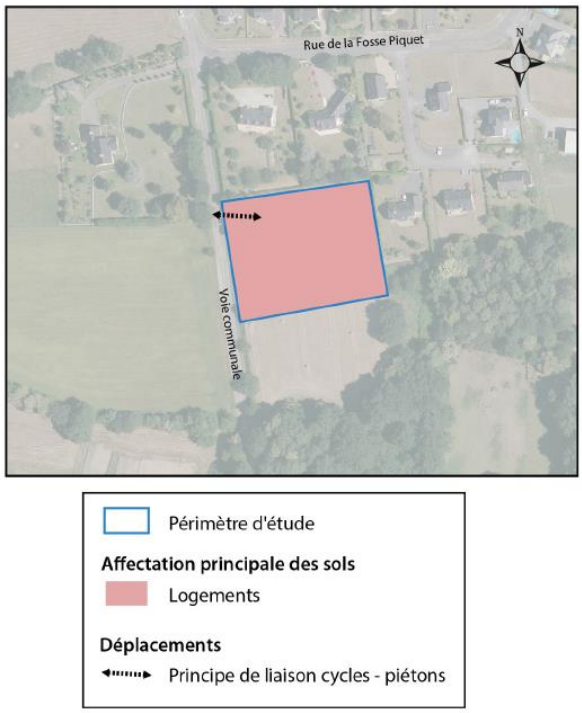


OAP n° 4 – Secteur du chemin du Plessis

Situé en extension sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,48 ha.

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 7

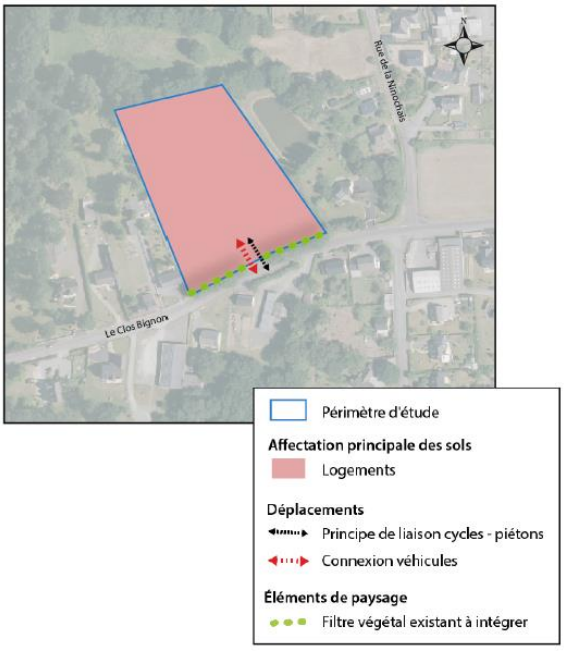


OAP n°5 - Secteur du Bignon

Situé dans la continuité ouest du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,1 ha.

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 17

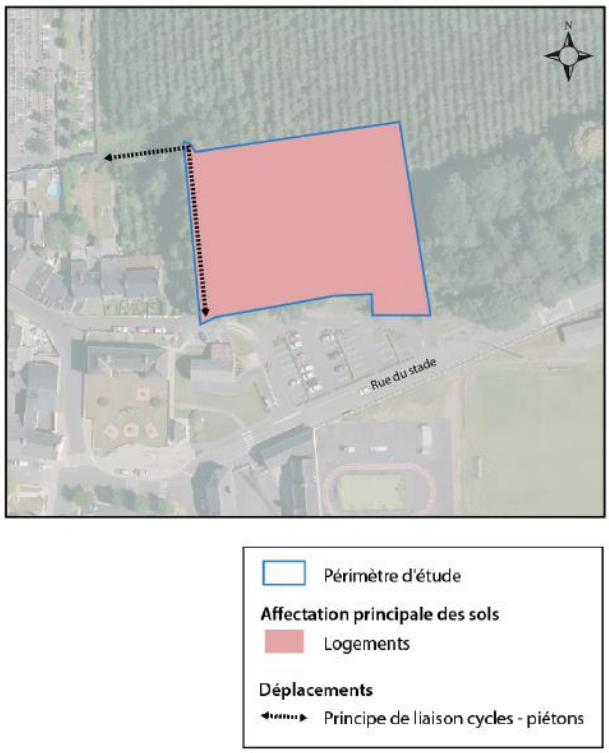


OAP n°6 - Secteur de la rue du stade

Situé dans la continuité nord-est du centre-bourg, ce secteur boisé couvre une superficie d'environ 0,41 ha.

Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.

Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 6



2.4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Construire dans la pente.
- La trame verte et bleue.
- Les déplacements.

2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

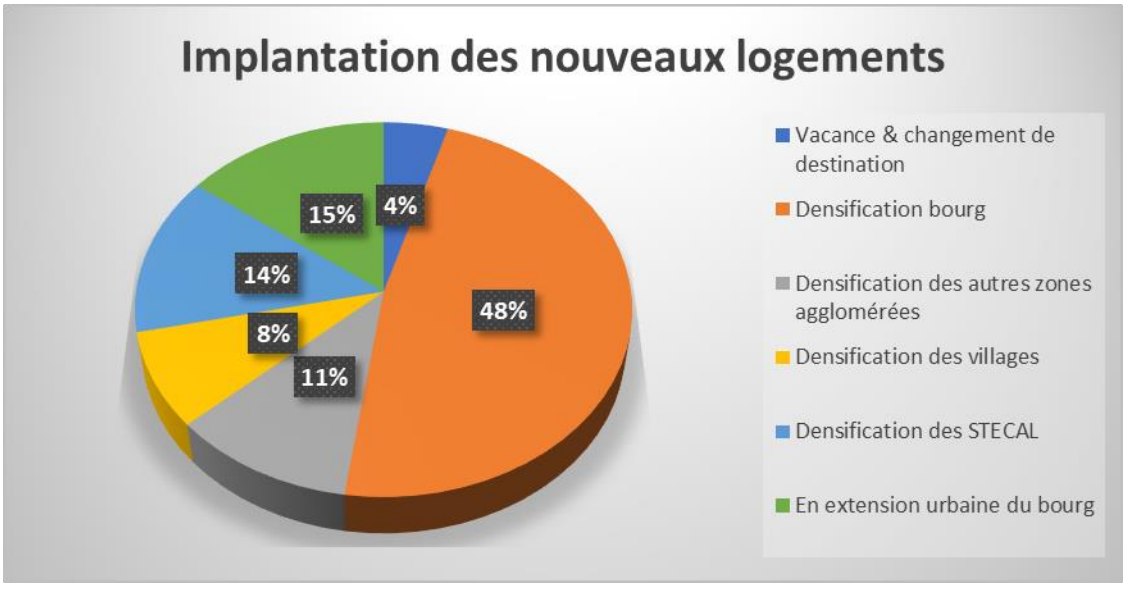
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 3 730 habitants.

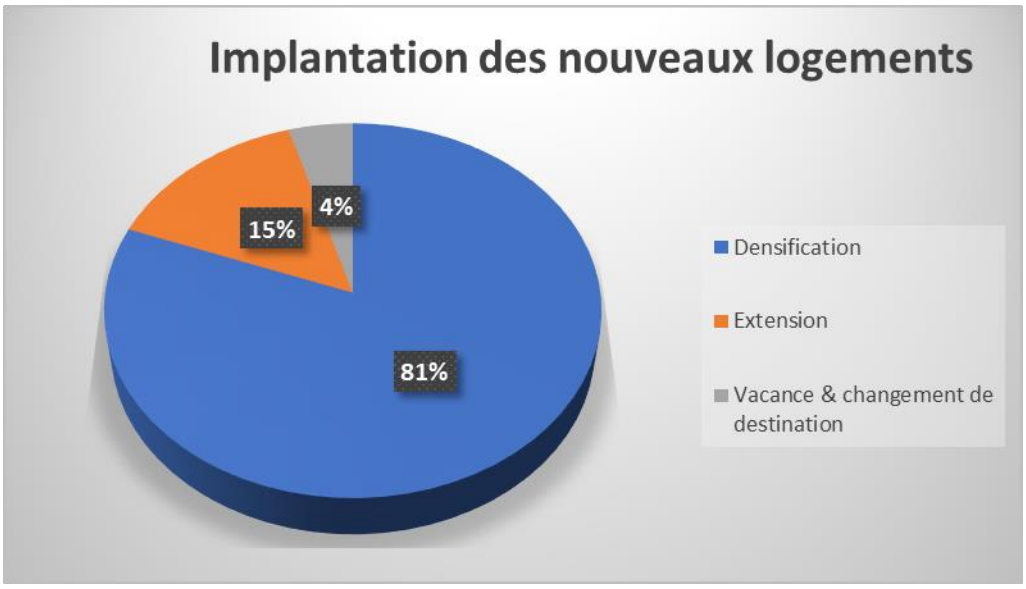
La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **187 logements** nouveaux.

		Nbr de logts
	PADD	187
Dents creuses	Bourg	44
	Autres zones agglo	23
	Villages	17
	STECAL	28
	Chgt de destination et vacance	10

	OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)	Nombre minimum de lgts aidés
Densification	1	11	0,70	15	7
	2	18	1,18	15	
	3	7	0,46	15	3
Extension	4	7	0,48	15	
	5	17	1,10	15	
	6	6	0,41	15	
		65	4,3	15,0	10

TOTAL	187





L'objectif initial de la commune de BAINS-SUR-OUST ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

3 L'activité économique

3.1 La protection de l'activité agricole

Près d'une vingtaine de sièges d'exploitations et les plus de 2 500 ha de surface agricole utile, recensés en 2010, prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit près de 2 510 ha (56% du territoire communal).

Localisation des espaces à vocation agricole

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles sur des parcelles cultivées constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ou village ne pourra s'étendre, contrairement au précédent PLU. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de BAINS-SUR-OUST souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans les enveloppes urbaines actuelles.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 15 logements par hectare, contre 5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

3.2 Les zones à vocation économique

3.2.1 Le Parc d'Activités Porte de Rennes - Tournebride

L'urbanisation du secteur de Tournebride, le long de la RD 177, s'est développée à travers plusieurs zones artisanales sous maîtrise d'ouvrage publique et quelques projets privés, au gré de permis d'aménager.

Les zones actuelles ne disposant plus à moyen terme de foncier suffisant pour accueillir les entreprises, une zone d'aménagement différée (ZAD) a été mise en place dès 2011 en vue de réserver les terrains enclavés entre la nouvelle 2x2 voies et la RD 177 actuelle pour l'extension de la zone économique dénommée Porte de Rennes - Tournebride.

La Communauté de Communes du Pays de Redon (CCPR) a engagé une politique territoriale visant à améliorer ses actions en matière de développement économique, notamment à travers l'élaboration en 2010 d'un schéma territorial de ses différentes zones d'activités économiques.

Celui-ci a permis de définir un cadre d'actions prenant en compte les opportunités et les besoins des communes, garantissant ainsi une différenciation de l'offre, mais aussi et surtout un maillage équilibré en tout point du territoire de la CCPR.

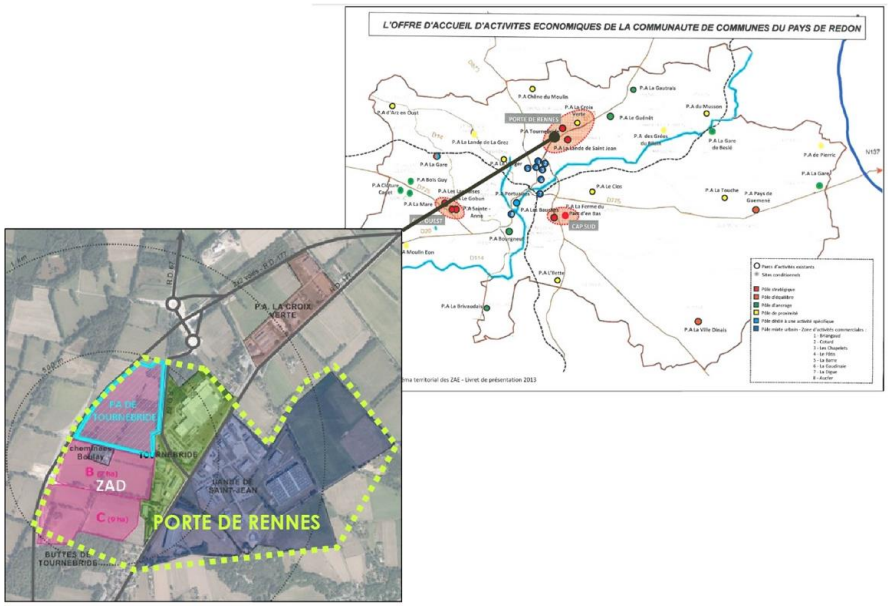
Le schéma territorial a catégorisé les parcs d'activités existants ou futurs en 4 entités :

- Les pôles stratégiques.
- Les pôles d'équilibre ou d'ancrage.
- Les pôles de proximité.
- Les pôles urbains mixtes.

La zone d'activités communale de « Tournebride » est réunie avec la zone intercommunale de « La Lande de Saint-Jean » au sein du pôle stratégique dénommé « Porte de Rennes ».

Le projet d'extension s'inscrit dans le développement de ce pôle stratégique qui ne dispose plus aujourd'hui de foncier suffisant pour répondre à la demande.

L'ouverture de la 2x2 voies Redon/Rennes début 2014 a offert une opportunité de développer le pôle économique dans le prolongement du parc existant, en bénéficiant de l'effet vitrine apporté par la nouvelle voie express.

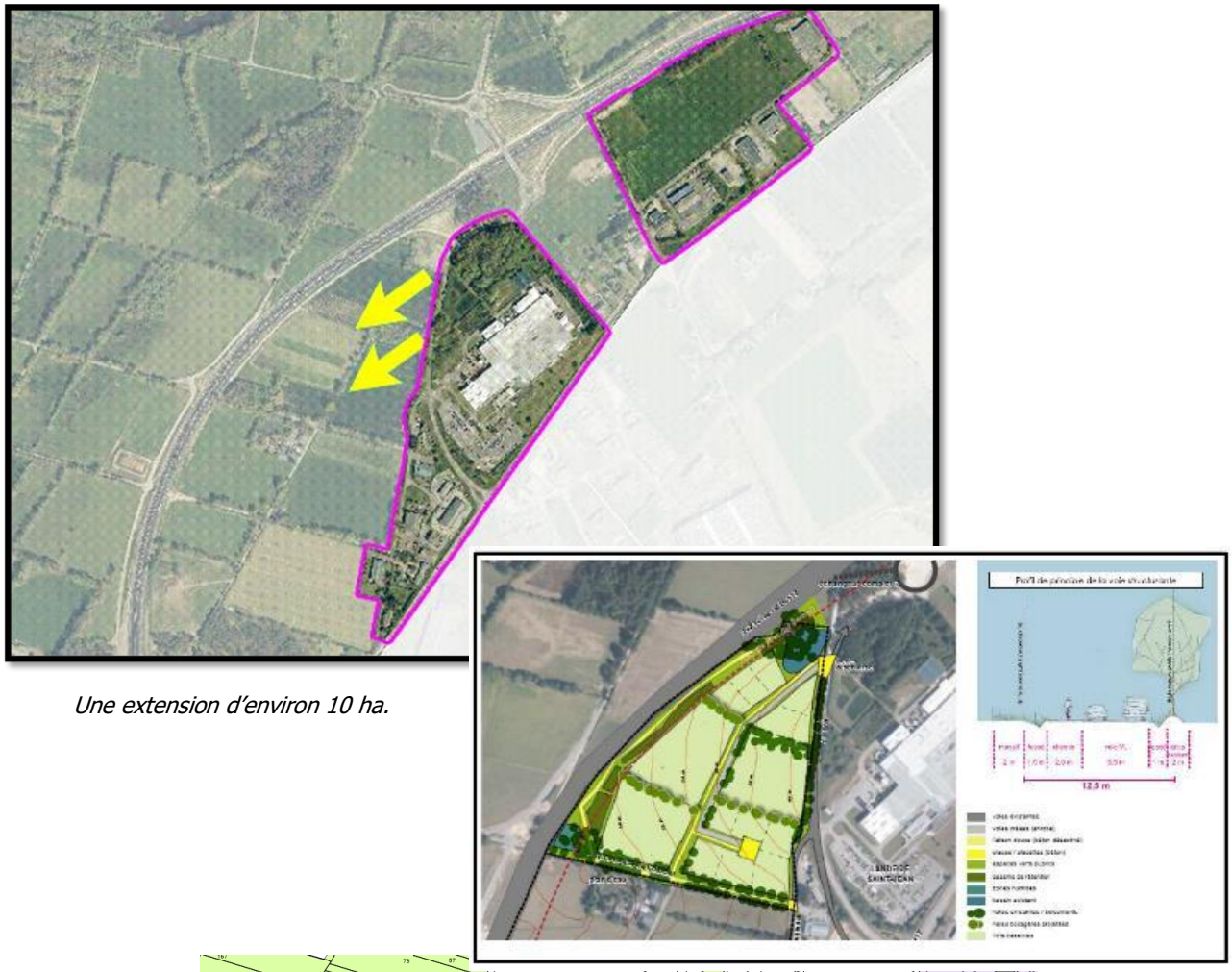


L'aménagement d'un nouveau parc d'activités sur le site de Tournebride est cohérent au regard du schéma territorial des zones d'activités économiques de la CCPR : il est inscrit dans le programme d'extension du site existant dénommé « Porte de Rennes ».

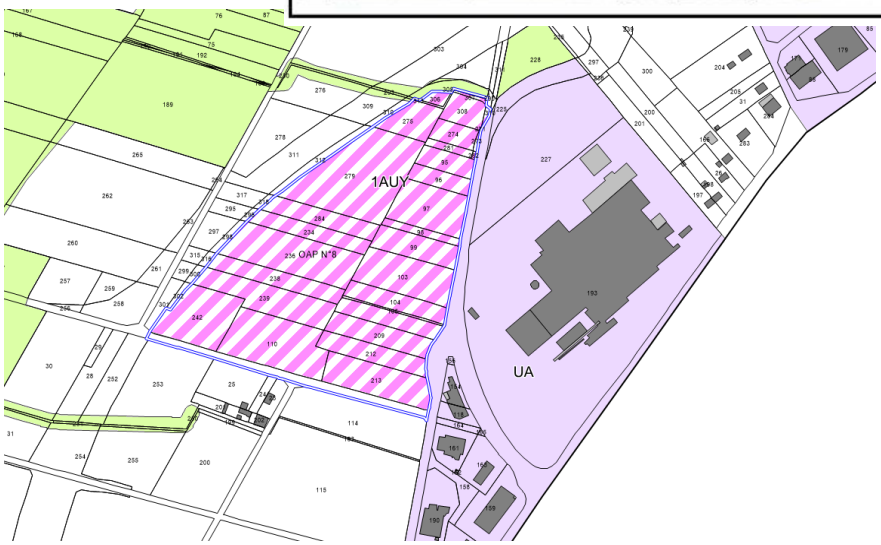
Initialement envisagé sur 25 ha à moyen terme, le projet portera sur 10 ha.

Une mise en compatibilité du PLU en vigueur a permis de classer en zone 1AUy cette nouvelle zone d'extension.

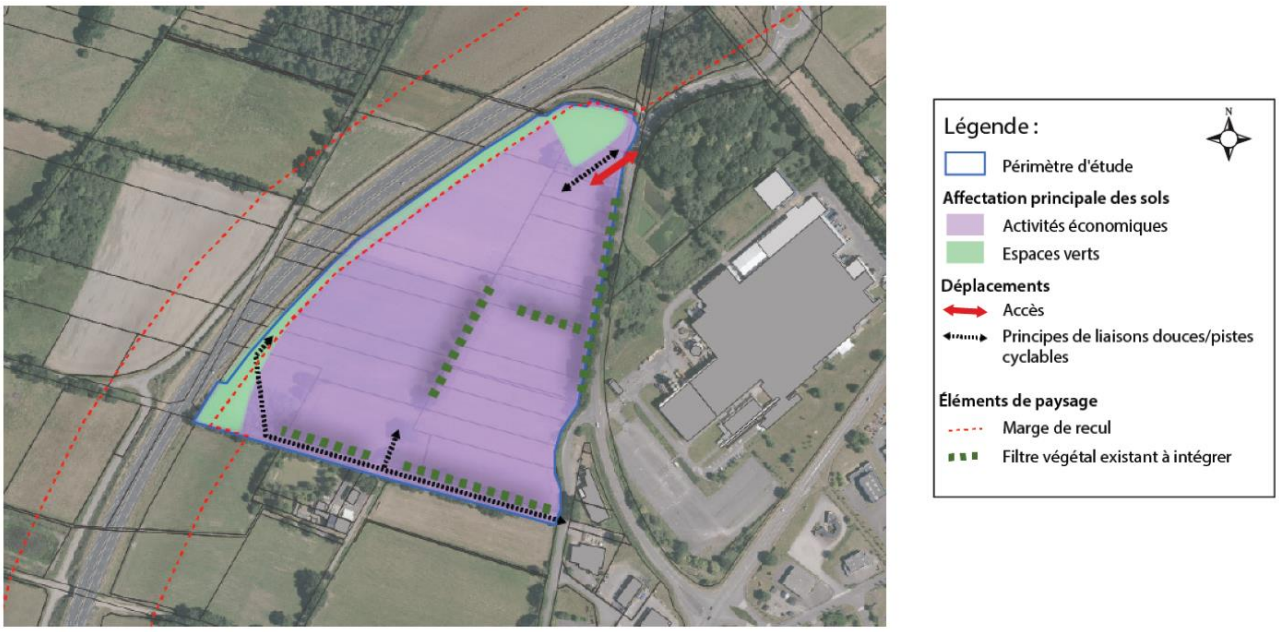
Le présent PLU reporte cette zone d'extension qui a par ailleurs fait l'objet d'une DUP.



Une extension d'environ 10 ha.



Extrait du zonage



Orientation d'aménagement et de programmation n°8

Parallèlement à la mise en compatibilité du PLU pour créer cette zone d'extension, une étude loi Barnier a été réalisée sur ce site pour permettre de réduire la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 177.

Ainsi, les prescriptions issues de cette étude sont reportées dans le règlement écrit et l'OAP n°8.

3.2.2 La zone d'activités du Chêne du Moulin

La zone d'activités du Chêne du Moulin est confortée dans sa vocation à recevoir de nouvelles activités économiques. Les entreprises en place pourront également s'étendre.

Le périmètre de cette zone a été réduit pour prendre en compte l'inventaire des zones humides. Ainsi, près de 2 ha de zones d'activités (en rouge ci-dessous) ont été reclassés en zones naturelles. Les zones humides inventoriées sont protégées au titre des éléments de paysage à préserver.

3.2.3 La création d'un STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

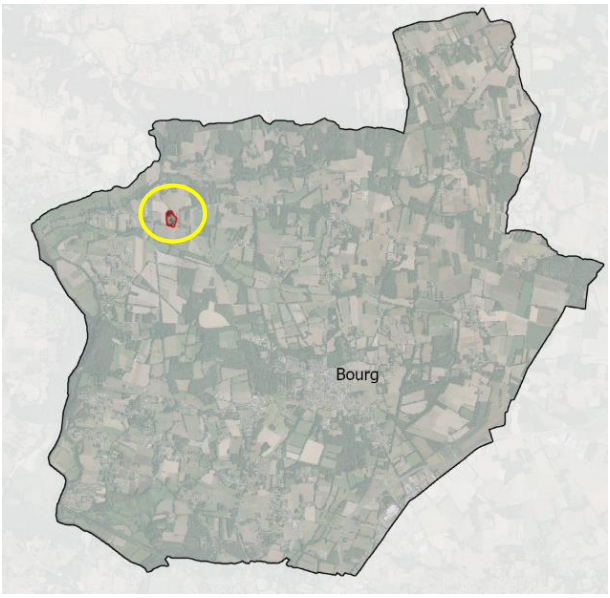
Une seule entreprise à vocation économique est concernée par un STECAL.

L'objectif est de conforter cette entreprise installée en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en lui permettant d'évoluer.

STECAL de La Ferme Neuve

Zonage PLU : AE

Activités : **Scierie - Commerce**



Entreprise : WOODSTONE

Statut : SASU Société par actions simplifiée à associé unique

Date de reprise : 04/2014

N°SIRET : 801 721 184 00019

Dirigeant : BEWWOD

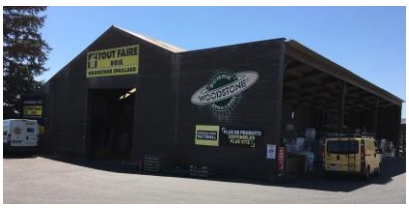
Siège : La Ferme Neuve

Surface du STECAL : 2,5 ha

Surface concernée par l'entreprise : 2,5 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 2,5 ha est situé à environ 3,5 kilomètres au nord-ouest de la zone agglomérée.

Il couvre une scierie faisant également magasin.



Sont autorisés :

- Exploitation forestière

- Industrie

- Entrepôt
- Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

- La hauteur maximale des extensions ou constructions autorisées ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut.

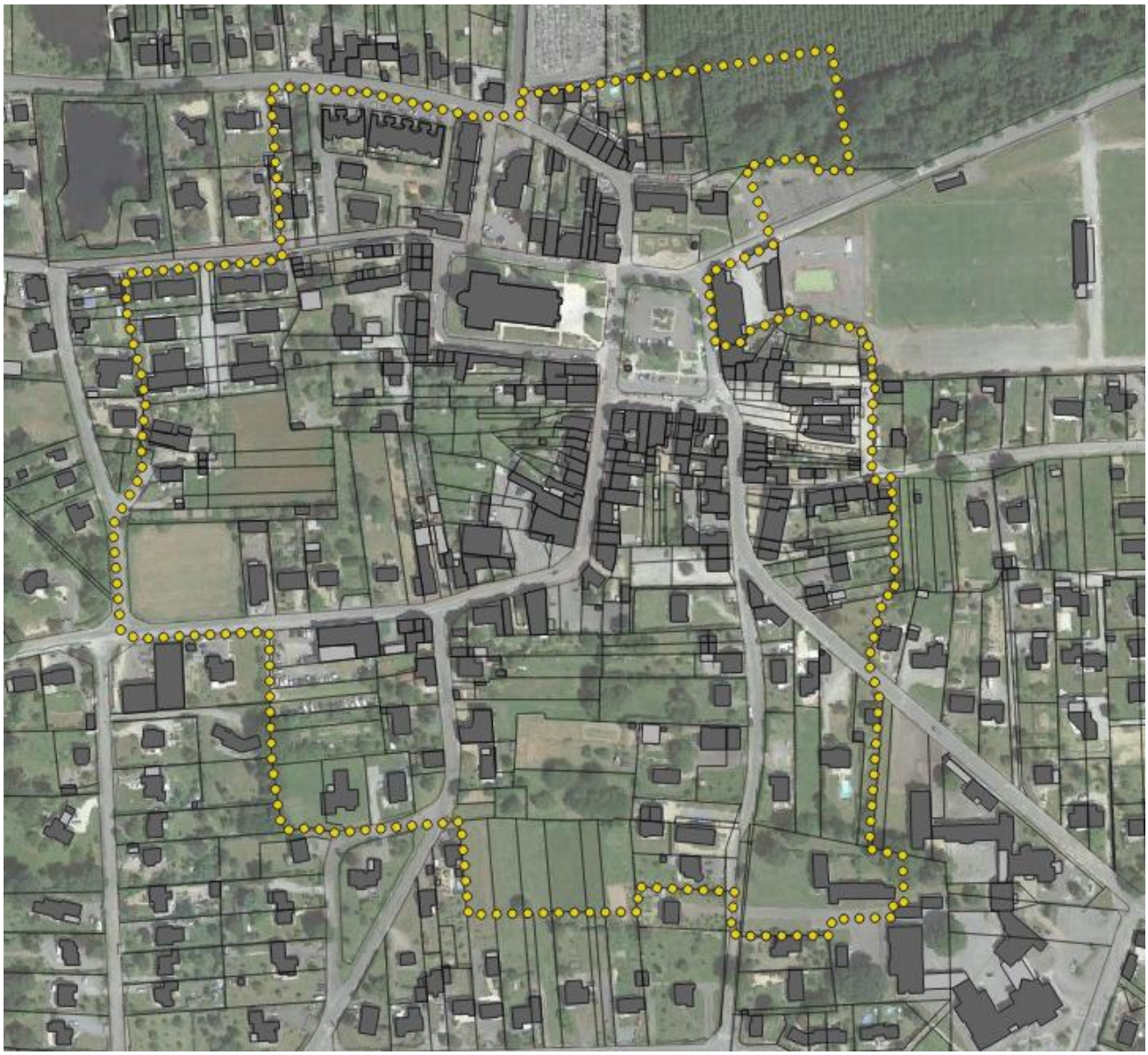
L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

3.3 La dynamique commerciale

3.3.1 La centralité commerciale

Conformément au SCoT du Pays de Redon, des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du centre-bourg.

Les commerces de détails ont pour vocation à être accueilli dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est interdit.



Localisation de la centralité commerciale

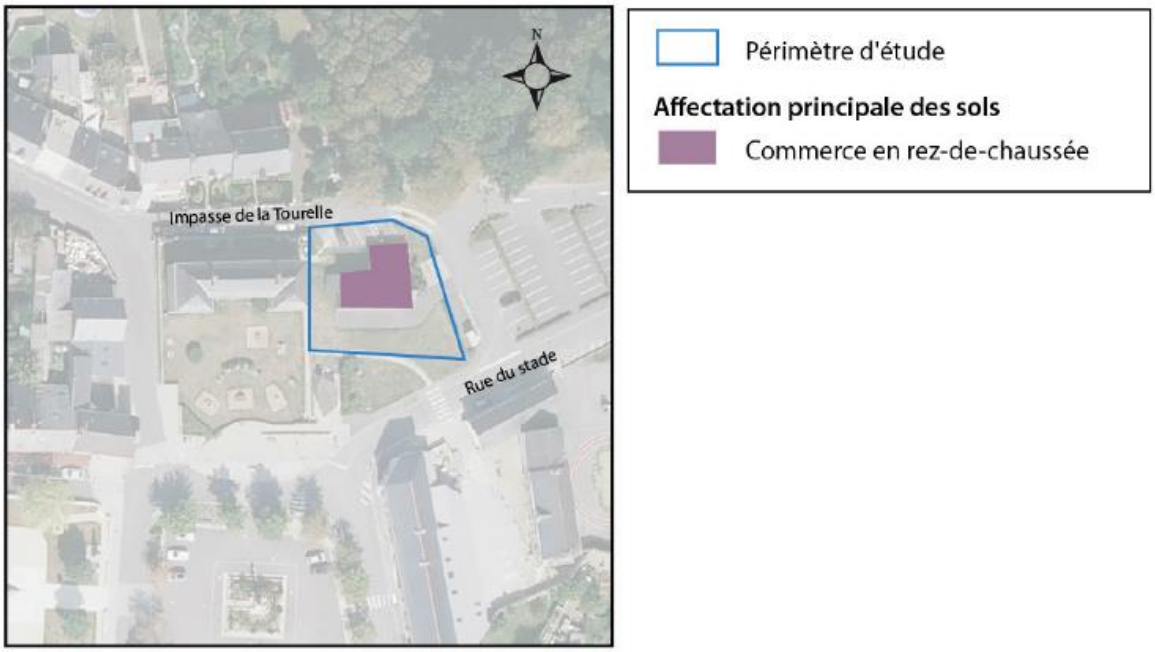
La fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans la centralité. Au sein de cette centralité, le développement est libre et sans contraintes.

3.3.2 Une OAP commerciale

La commune a souhaité mettre en place une OAP commerciale sur une construction implantée en cœur de bourg, impasse de la Tourelle. Cette construction ne possède actuellement aucun usage.

Un rez-de-chaussée devant être réaménagé en commerce

Cette OAP stipule que dans le cadre d'une réhabilitation de cette construction, le rez-de-chaussée devra impérativement avoir une vocation commerciale.

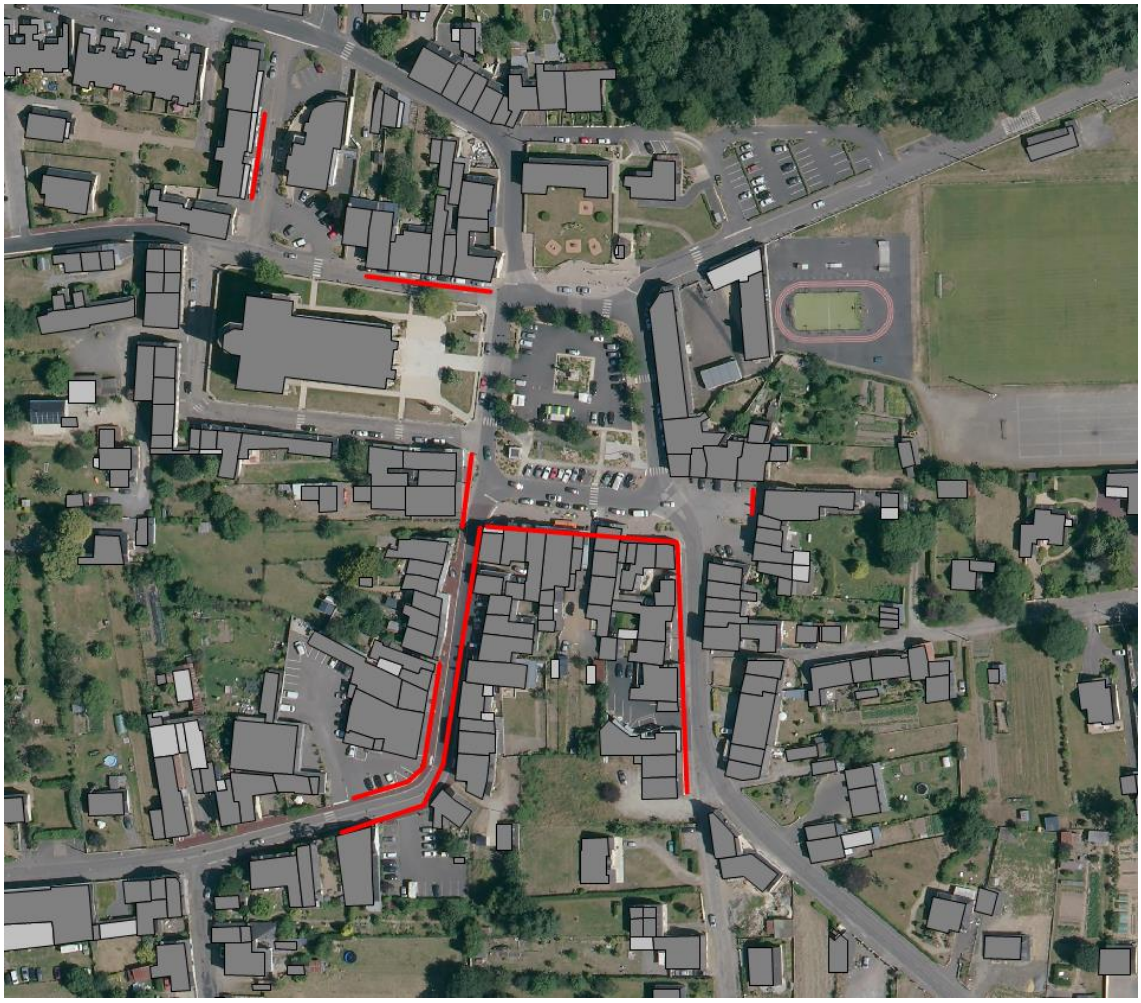


3.3.3 Les linéaires commerciaux

Participant pleinement à l'animation du centre-ville, les commerces en rez-de-chaussée d'immeuble situés le long des linéaires commerciaux reportés dans le règlement graphique sont préservés et leur changement de destination est interdit.

Cet outil concerne les rues suivantes :

- ✓ Grande Rue,
- ✓ Place Nominoë,
- ✓ Rue de la Poste,
- ✓ Place de la Mairie.



Localisation des linéaires commerciaux à préserver

3.4 L'activité touristique

Le cadre verdoyant communal ainsi que la vallée de l'Oust participent au dynamisme touristique du Pays de Redon.

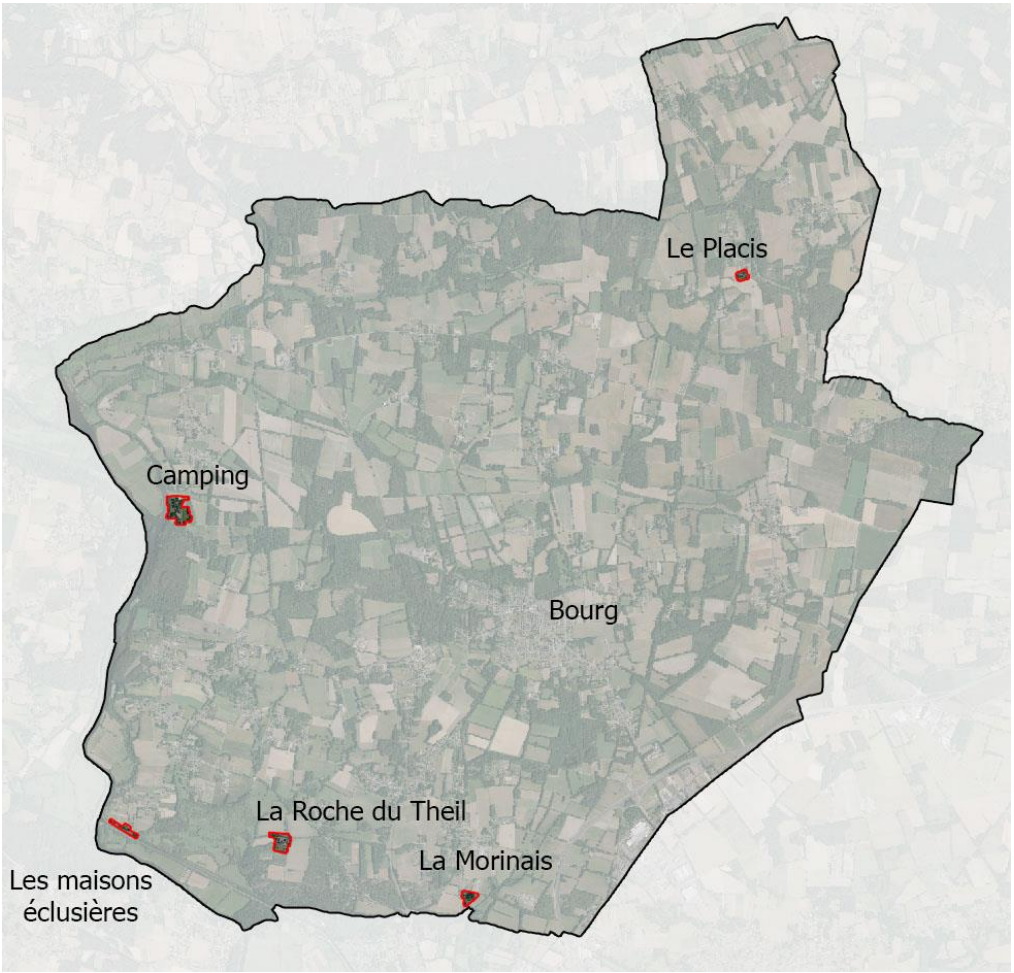
La commune souhaite confirmer le tourisme comme composante de l'économie locale.

Cela passe par le maintien et le développement :

- du camping municipal,
- d'un site naturel de baignade dans l'Oust,
- de l'offre hôtelière (camping, gîtes...),
- de l'offre en loisirs de plein air,
- ...

A ce titre, le PLU identifie cinq STECAL à vocation de loisirs et d'hébergement hôtelier/de plein air.

Enfin, en zones A et N, des constructions ayant une ancienne vocation agricole ont été identifiées. Elles pourront, sous conditions, changer de destination pour devenir des gîtes.



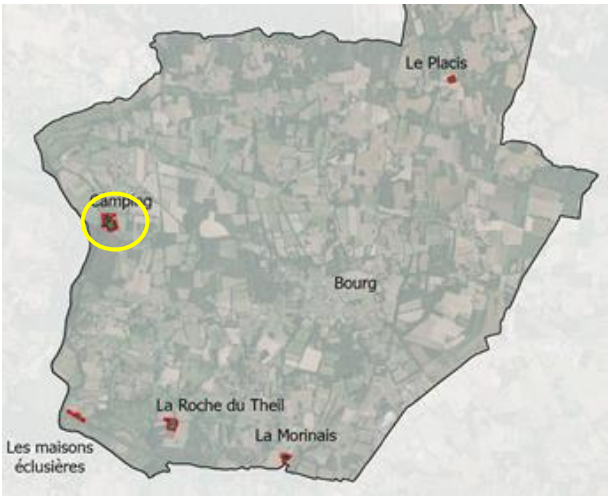
Localisation des cinq STECAL

L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ces STECAL.

STECAL du Camping

Zonage PLU : NTa

Activités : **Camping municipal**



Surface du STECAL : 3,1 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 3,1 ha est situé sur les bords de l'Oust à environ 4 kilomètres à l'ouest de la zone agglomérée.

Le camping municipal doit continuer à accueillir des touristes. Le STECAL permet sous conditions de construire de nouveaux bâtiments.

Sont autorisés :

- Restauration

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Hébergement hôtelier et touristique

- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).

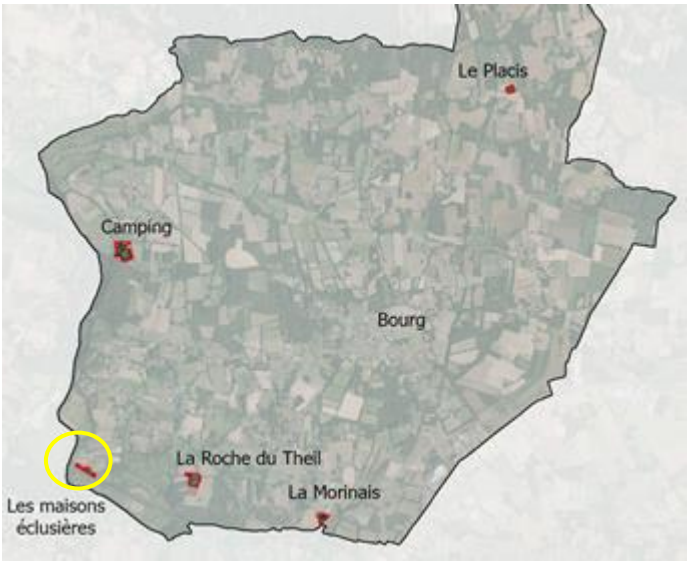
- Les constructions nouvelles et/ou extensions des constructions existantes seront limitées à 500 m² d'emprise au sol totale.

- Hauteur maximale des nouvelles constructions et extensions : 7 mètres au point le plus haut.

STECAL des maisons éclusières

Zonage PLU : NTb

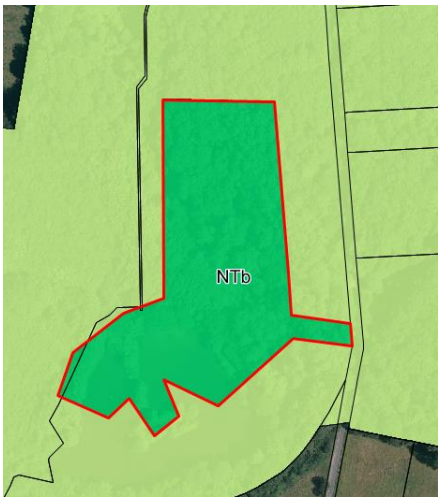
Activités : **Valorisation touristique des maisons éclusières**

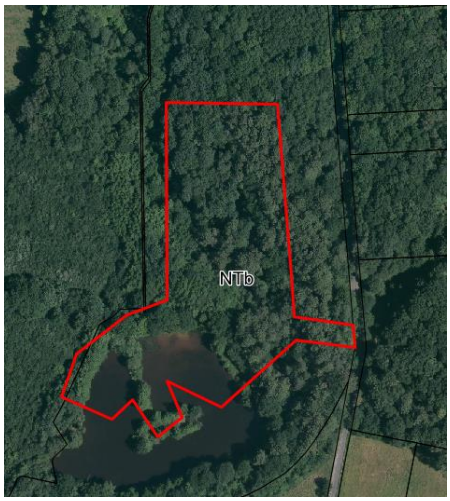


Surface du STECAL : 0,47 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 4 700 m² est situé à environ 4,5 kilomètres au sud-ouest de la zone agglomérée.

Sur ce secteur se situent deux anciennes maisons de cantonniers faisant partie du patrimoine fluvial régional. A ce titre la Région Bretagne n'envisage pas la destruction de celles-ci mais plutôt leur réhabilitation. Dans cette optique, Redon Agglomération et la Région ont lancé en 2022 un appel à projets « Valorisation touristique des maisons éclusières » afin de trouver des porteurs de projets.





Sont autorisés :

- Restauration

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Hébergement hôtelier et touristique

- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).

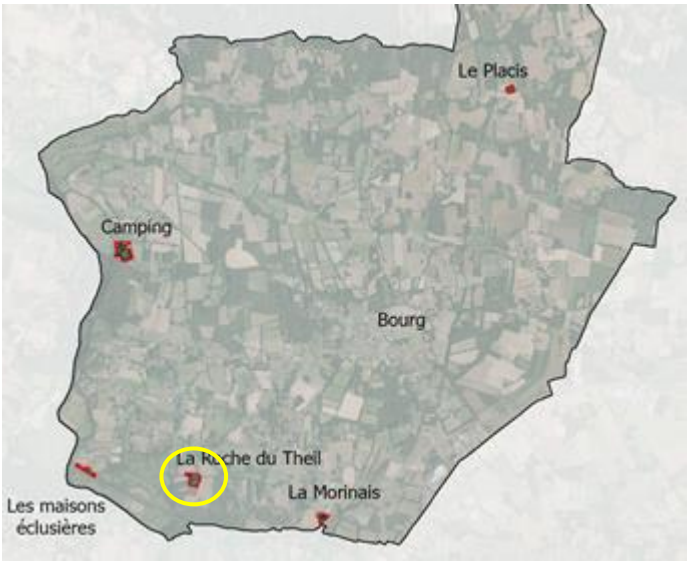
- Les constructions nouvelles et/ou extensions des constructions existantes seront limitées à 500 m² d'emprise au sol totale.

- Hauteur maximale des nouvelles constructions et extensions : 7 mètres au point le plus haut.

STECAL de la Roche du Theil

Zonage PLU : AT

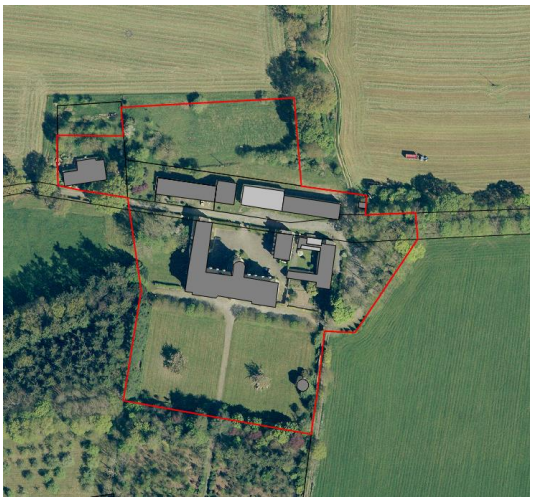
Activités : **Séminaire, séjours spirituel (6 salles, 1 restaurant, 79 chambres).**



Surface du STECAL : 2,6 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 2,6 ha est situé à environ 4 kilomètres au sud-ouest de la zone agglomérée.

Il couvre un site historique, spécialisé dans les séminaires et les séjours spirituels.



Sont autorisés :

- Restauration

- Hébergement hôtelier et touristique

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage. Les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).

- Les constructions nouvelles et extensions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

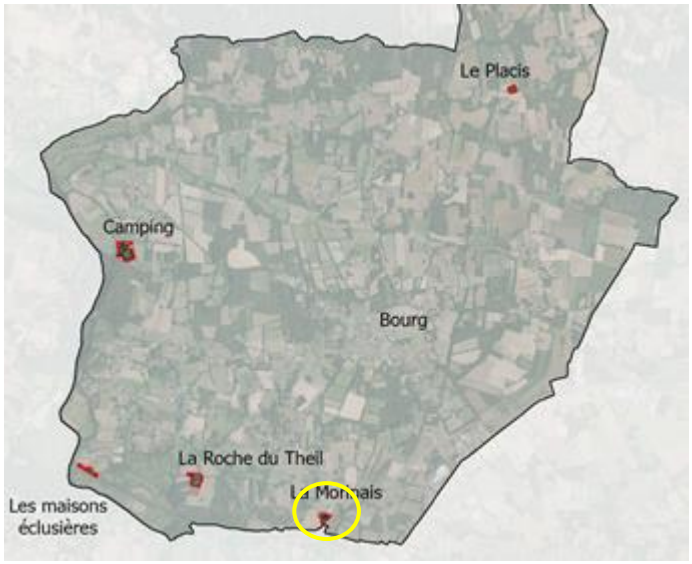
- Hauteur maximale des nouvelles constructions et extensions : 7 mètres au point le plus haut.

- Hauteur maximale des extensions : Ne doit pas excéder la hauteur de la construction sur laquelle elle viendrait se jouxter.

STECAL de la Morinais

Zonage PLU : AT

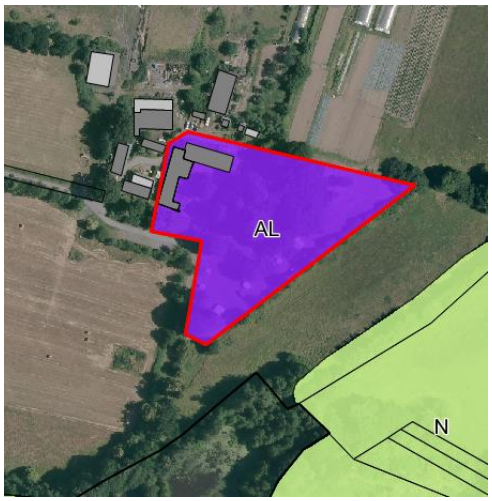
Activités : Restaurant - **Ferme auberge - Camping**



Surface du STECAL : 1 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 1 ha est situé à environ 3 kilomètres au sud de la zone agglomérée. Il jouxte la commune de Redon.

Il couvre une ferme auberge qui fait restauration, gîte et camping.



Sont autorisés :

- Restauration

- Hébergement hôtelier et touristique

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage. Les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).

- Les constructions nouvelles et extensions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

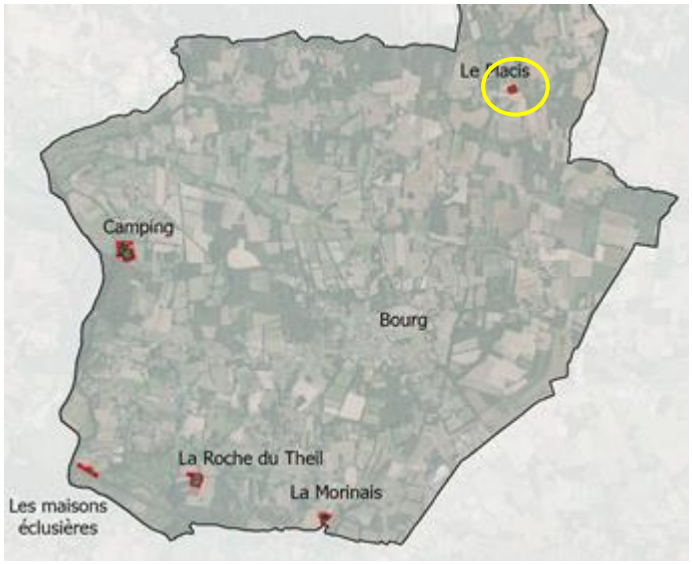
- Hauteur maximale des nouvelles constructions et extensions : 7 mètres au point le plus haut.

- Hauteur maximale des extensions : Ne doit pas excéder la hauteur de la construction sur laquelle elle viendrait se jouxter.

STECAL du Placis

Zonage PLU : AT

Activités : Restauration - **Gîtes hébergement de plein air**



Surface du STECAL : 0,7 ha

Ce STECAL, d'une superficie de 0,7 ha est situé à environ 5 kilomètres au nord de la zone agglomérée.

Il couvre restaurant qui fait également gîte.

Sont autorisés :

- Restauration

- Hébergement hôtelier et touristique

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage. Les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).

- Les constructions nouvelles et extensions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

- Hauteur maximale des nouvelles constructions et extensions : 7 mètres au point le plus haut.

- Hauteur maximale des extensions : Ne doit pas excéder la hauteur de la construction sur laquelle elle viendrait se jouxter.

4 Le cadre de vie

4.1 La création d'équipements collectifs

La commune de BAINS-SUR-OUST est une des communes les plus dynamiques du Grand Redon. Comme indiqué précédemment, la commune va accueillir de nouveaux habitants au cours des 10 prochaines années. Les besoins en équipements vont donc également s'accroitre.

De plus, la commune possède la particularité d'accueillir de nombreuses festivités et rassemblement à l'échelle intercommunale.

A ce titre, la commune doit conforter ses zones d'équipements et anticiper les besoins futurs.

4.1.1 Le scénario au fil de l'eau

Le précédent PLU avait identifié des zones UE qui permettaient de recevoir des équipements collectifs. Toutes ces zones n'ont pas été urbanisées.

La principale zone UE, située à l'est du bourg, possède plusieurs équipements sportifs et sert également aux rassemblements et manifestations du secteur de Redon nord.

Zones UE dans le PLU en vigueur

6,5 ha sont actuellement occupés et 8 ha ne sont pas urbanisés.

Les incidences relatives à ce scénario au fil de l'eau sont les suivantes :

Incidences positives	Incidences négatives
Terrains de sports implantés dans la continuité est de la zone agglomérée, très proche du centre bourg. Les déplacements sont limités.	Consommation d'espaces agricoles (8 ha pas encore urbanisés).
Implantation de nouveaux équipements possible. La construction d'équipements sur la commune limitera les déplacements vers d'autres communes mieux équipées et une hausse des émissions de gaz à effet de serre.	Exploitation agricole présente à moins de 100 mètres de la zone UE sud.
Réserves foncières permettant de maintenir les rassemblements et manifestations sur le site.	
Stagnation ou faible augmentation des rejets en eaux usées.	
Stagnation ou faible augmentation des besoins en eaux potable.	

Des réserves foncières trop importantes et un la proximité avec l'exploitation agricole sud rendent ce scénario peu opportun.

4.1.2 Le scénario alternatif d'utilisation des équipements

1.Suppression de la réserve foncière

Dans un premier temps, la commune a brièvement évoqué la suppression des 8 ha de réserve foncière.

Incidences positives	Incidences négatives
Préservation de l'espace agricole.	Absence de nouveaux équipements collectifs pouvant générer des déplacements vers les communes voisines (augmentation des déplacements et des gaz à effet de serre).
Moindre impact sur l'exploitation sud.	Absence totale de nouvelle zone d'équipements.
Moindre artificialisation des sols.	
Préservation des paysages.	

Ce scénario ne permet plus à la commune de créer de nouveaux équipements collectifs.

2.Réduction de la réserve foncière

Dans un second temps, la commune a souhaité maintenir une réserve foncière mais en réduisant l'emprise de la zone d'extension.

Incidences positives	Incidences négatives
Création de nouveaux équipements collectifs dans la continuité de la zone agglomérée. Les déplacements générant des gaz à effet de serre seront contenus.	Consommation d'espace agricole.

Réduction de la consommation des espaces agricoles.	Augmentation des rejets en eaux usées.
Eloignement de la réserve foncière par rapport à l'exploitation agricole sud.	Augmentation des besoins en eau potable.
	Imperméabilisation des sols.

La collectivité a souhaité mettre en place ce scénario.

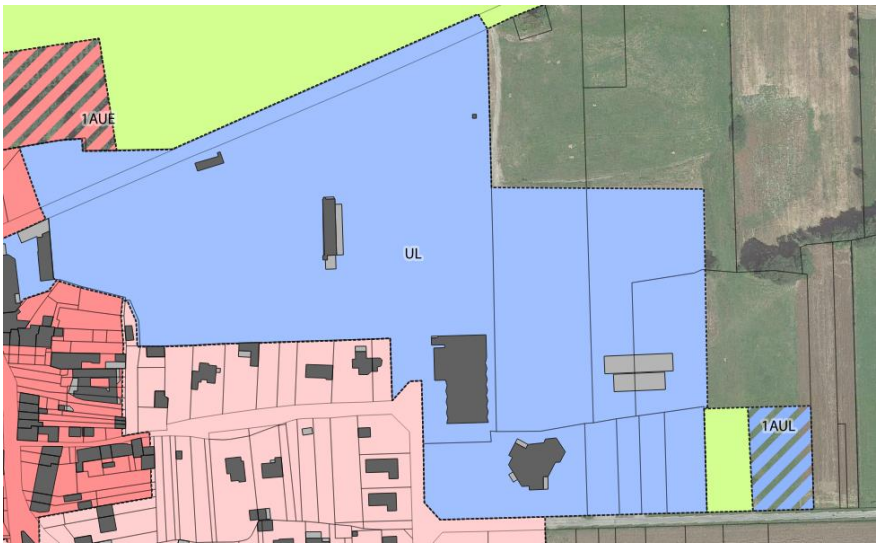
4.1.3 Le scénario retenu

Etant donné les perspectives de croissance démographique, la commune se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipements. C'est pourquoi une zone à urbaniser à vocation d'équipements est prévue, dans la continuité est du bourg. Cependant, cette zone sera éloignée de l'exploitation agricole sud.

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation jouxte les équipements sportifs existants. Il doit permettre la réalisation petits équipements et faciliter l'organisation de manifestations et rassemblements à l'échelle intercommunale.

Il occupe une partie de la parcelle YA 62p pour une superficie d'environ 0,2 ha.

Il est classé en zone 1AUL et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Extension à vocation d'équipements (1AUL)

Impact sur l'activité agricole :

Cette parcelle communale n'est pas exploitée.

4.2 Des emplacements réservés pour la réalisation de nouveaux équipements collectifs

Le PLU anticipe les nouveaux besoins en équipements collectifs. Ces équipements doivent permettre d'étendre des équipements existants (camping, cimetière), d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales ou d'assurer une meilleure défense incendie.

A ce titre plusieurs emplacements réservés ont été mis en place.

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation d'équipements, la commune a inscrit 18 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	Agrandissement du cimetière	COMMUNE	4159
4	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	COMMUNE	5544
15	Ouvrage incendie	COMMUNE	332
16	Ouvrage incendie	COMMUNE	376
20	Equipement collectif	COMMUNE	3179
28	Ouvrage incendie	COMMUNE	320
29	Ouvrage incendie	COMMUNE	409
30	Ouvrage incendie	COMMUNE	373
31	Ouvrage incendie	COMMUNE	439
32	Ouvrage incendie	COMMUNE	405
33	Ouvrage incendie	COMMUNE	375
34	Ouvrage incendie	COMMUNE	238
35	Ouvrage incendie	COMMUNE	394
36	Ouvrage incendie	COMMUNE	375
37	Ouvrage incendie	COMMUNE	355
38	Ouvrage incendie	COMMUNE	424
39	Ouvrage incendie	COMMUNE	433
40	Ouvrage incendie	COMMUNE	443

ER n°1 : cet emplacement permet une extension du cimetière.

ER n°4 : cet emplacement permet la création d'un ouvrage relatif à la gestion des eaux pluviales (Rue de la Ninochais).

ER n°15, 16, 28 à 40 : ces emplacements permettent la création d'ouvrages relatifs à la défense incendie.

ER n°20 : cet emplacement permet une extension du camping municipal.

4.3 Un STECAL à vocation d'équipements collectifs

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

4.3.1 Localisation

Un STECAL à vocation d'équipement collectif a été identifié sur la commune de BAINS-SUR-OUST, pour une superficie totale d'environ 4,2 ha. Il s'agit de l'aérodrome de Redon-Bains-sur-Oust.

L'objectif est de conforter cet établissement installé en limite communale Est.

Localisation du STECAL de l'aérodrome

4.3.2 Règlement applicable

Le règlement applicable est celui de la zone AA. Cette zone est destinée aux constructions en lien avec l'aérodrome et l'aéro-club.

Ainsi, les sous-destinations suivantes sont autorisées :

Commerce et activité de service

- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt

Les extensions et/ou les nouvelles constructions sont limitées à 2 000m² d'emprise au sol.

Hauteurs maximales autorisées : 9 mètres au point le plus haut.

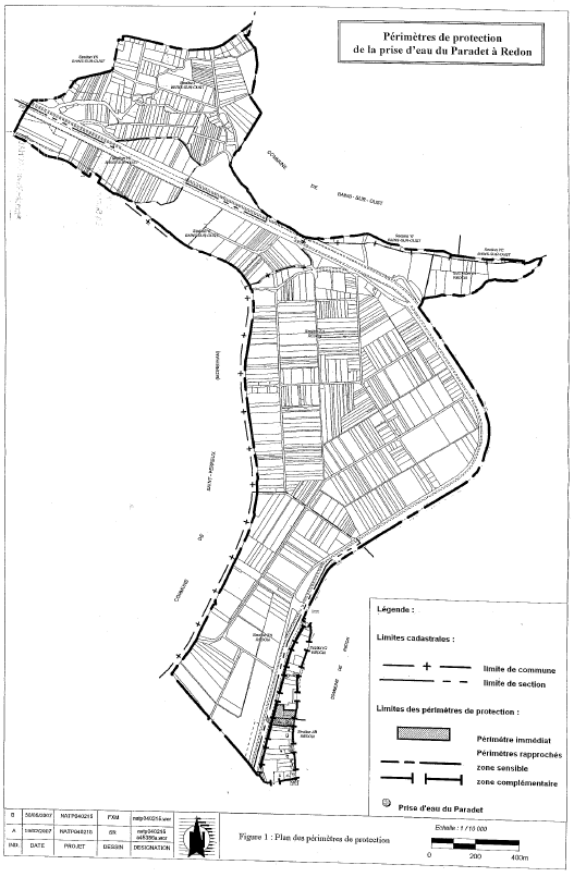
4.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

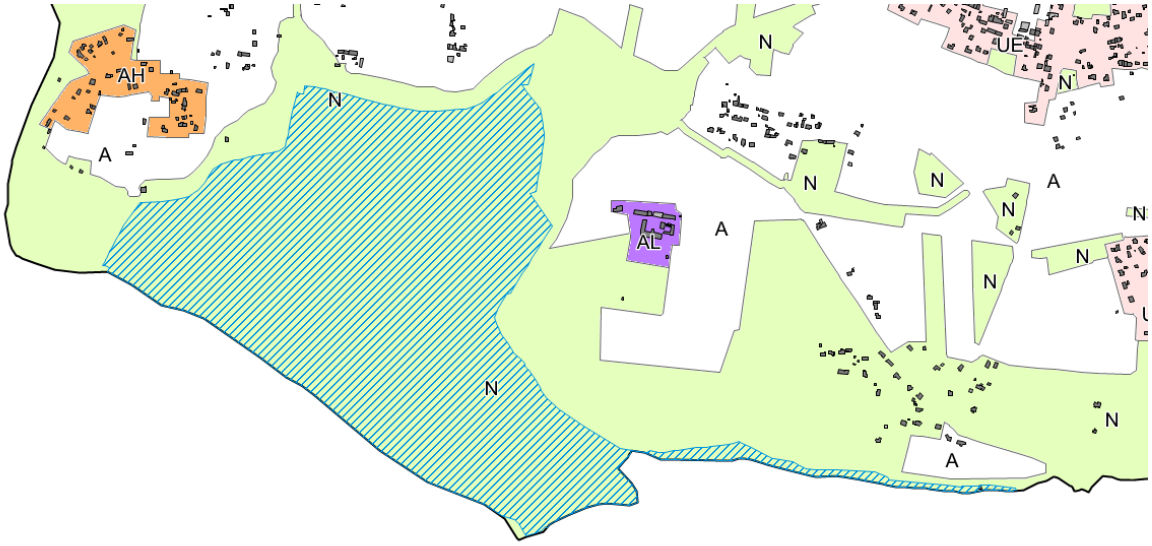
4.4 La prise en compte de la prise d'eau du Paradet

La commune est partiellement couverte par le périmètre de la protection de la prise d'eau du Paradet (arrêté préfectoral du 28 octobre 2008).

Le règlement écrit et le règlement graphique de la zone naturelle (N) intègrent cette servitude.



Source SMG 35



Périmètre de captage

5 La mobilité

Plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser la diversification des modes de déplacement.

5.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 22 emplacements réservés au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²
2	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	227
3	Aménagement pour stationnement	COMMUNE	427
5	Aménagement de voirie	COMMUNE	439
6	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	456
7	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	15
8	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	496
9	Aménagement pour stationnement	COMMUNE	344
10	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	5108
11	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	253
12	Aménagement de voirie	COMMUNE	537
13	Aménagement de voirie	COMMUNE	2853
14	Aménagement de voirie	COMMUNE	37
17	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	2138
18	Aménagement de voirie	DEPARTEMENT	3094
19	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	12561
21	Aménagement pour stationnement	COMMUNE	11757
22	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	9797
23	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	3179
24	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	204
25	Aménagement pour liaison douce	COMMUNE	852
26	Aménagement de voirie	DEPARTEMENT	940
27	Aménagement de voirie	COMMUNE	19

ER n°2 : cet emplacement permet de créer une jonction entre la rue du Stade et le cimetière.

ER n°3 : cet emplacement permet de créer du stationnement rue de la Grée du Bourg.

ER n°5 : cet emplacement permet de créer une nouvelle voie dans l'OAP n°1.

ER n°6 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre l'OAP n°1 et la rue de l'Église.

ER n°7 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre les équipements sportifs et la rue du Rampono.

ER n°8 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le los du Bignon et le chemin communal sud-ouest du bourg.

ER n°9 : cet emplacement permet d'augmenter l'aire de stationnement rue Marcellin Champagnet.

ER n°10 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et Colomel.

ER n°11 : cet emplacement permet de conforter une liaison douce à la Rouardais.

ER n°12 : cet emplacement permet l'aménagement et la mise en sécurité du carrefour de la Guérivais.

ER n°13 : cet emplacement permet la création d'une nouvelle voie entre la ZA de Tournebride et le giratoire de la bretelle de la RD 177.

ER n°14 : cet emplacement permet de sécuriser la circulation entre la Croix Verte et l'ancienne RD.

ER n°17 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et le site de l'île aux Pies (secteur de la ZA du Chêne du Moulin).

ER n°18 : cet emplacement permet la mise en sécurité du carrefour entre la RD 873 et la RD 60 (secteur de la ZA du Chêne du Moulin).

ER n°19 : cet emplacement permet de créer une liaison douce entre le bourg et le site de l'île aux Pies.

ER n°21 : cet emplacement permet de créer une aire naturelle de stationnement (secteur de l'île aux Pies).

ER n°22 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur du Clos Doré).

ER n°23 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de la Grande Epine).

ER n°24 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de Guihenre).

ER n°25 : cet emplacement permet de prolonger une liaison douce le long de l'Oust (secteur de la Pature de la Grognée).

ER n°26 : cet emplacement permet la mise en sécurité du carrefour entre la RD 873 et la RD 60 (secteur de Bénette).

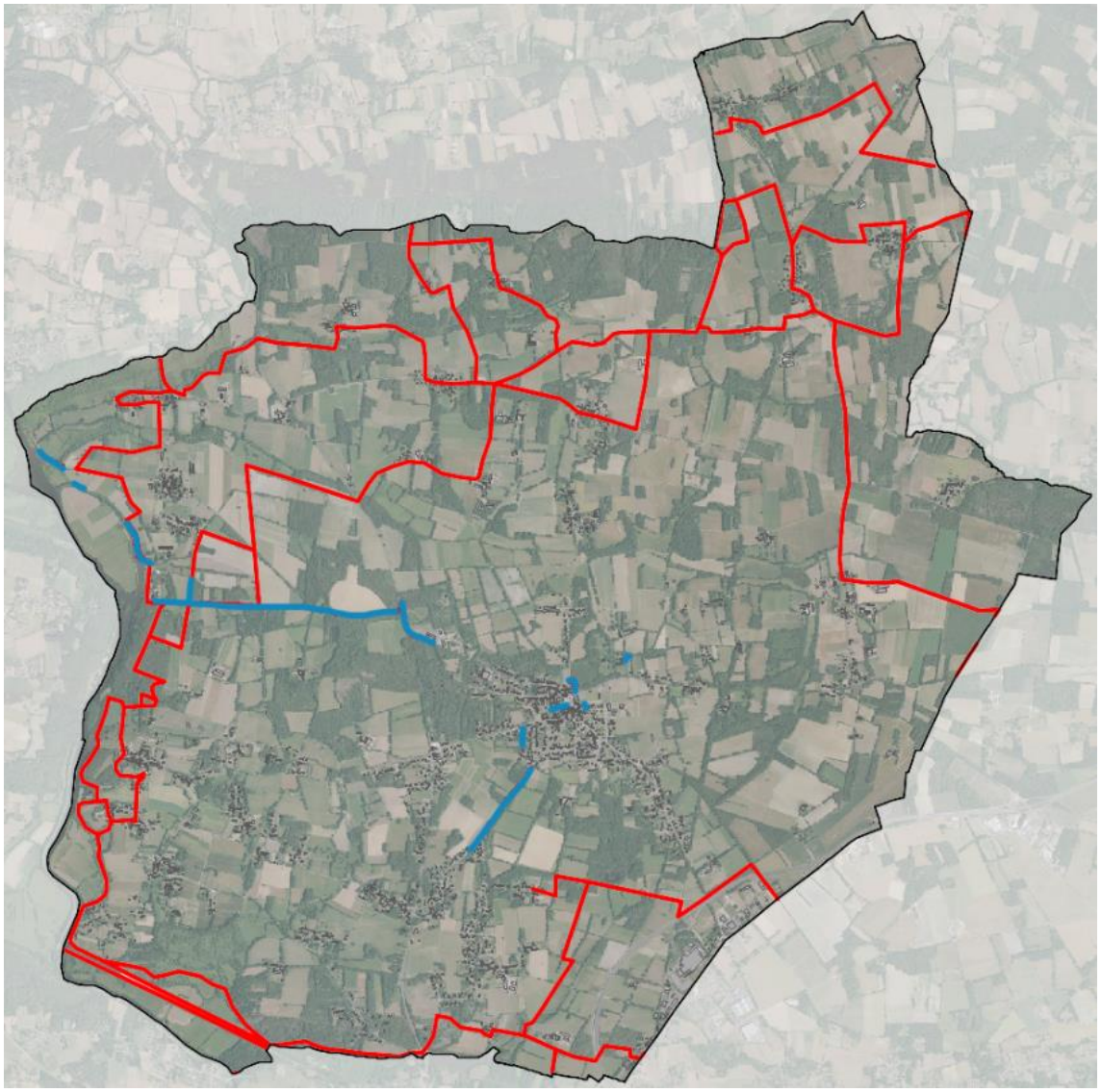
ER n°27 : cet emplacement permet à la collectivité de maitriser le foncier situé sur la voirie (secteur des Touches).

5.2 Les cheminements doux à créer ou à conserver

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de BAINS-SUR-OUST.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage **53 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



En rouge : Localisation des cheminements doux à préserver

En bleu : Localisation des emplacements réservés pour piétons/cyclistes

6 La biodiversité

Tout au long de la procédure de révision du PLU, la commune de BAINS-SUR-OUST s'est souciée de la prise en compte et de la préservation de la biodiversité (animale et végétale).

Cette prise en compte affichée dans le PADD se traduit pas divers outils mis en place dans les règlements écrits et graphiques :

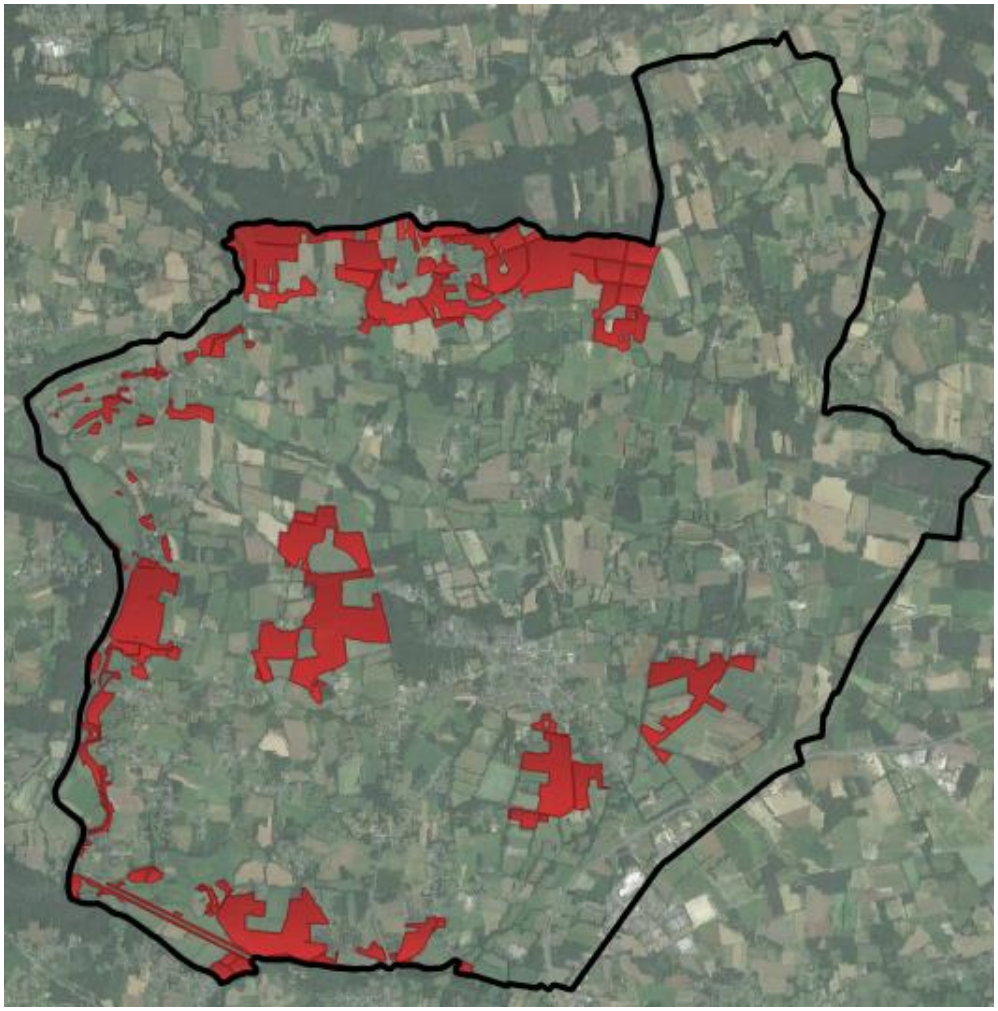
- ✓ Les Espaces Boisés Classés,
- ✓ Les éléments de paysage à préserver.

6.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans le PLU.

Ces espaces ont été identifiés dans les réservoirs de biodiversité et dans les périmètres de protection ou préservation (captage, Natura 2000, site classé/inscrit...).

Ainsi, le PLU protège **447 ha** de boisements au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



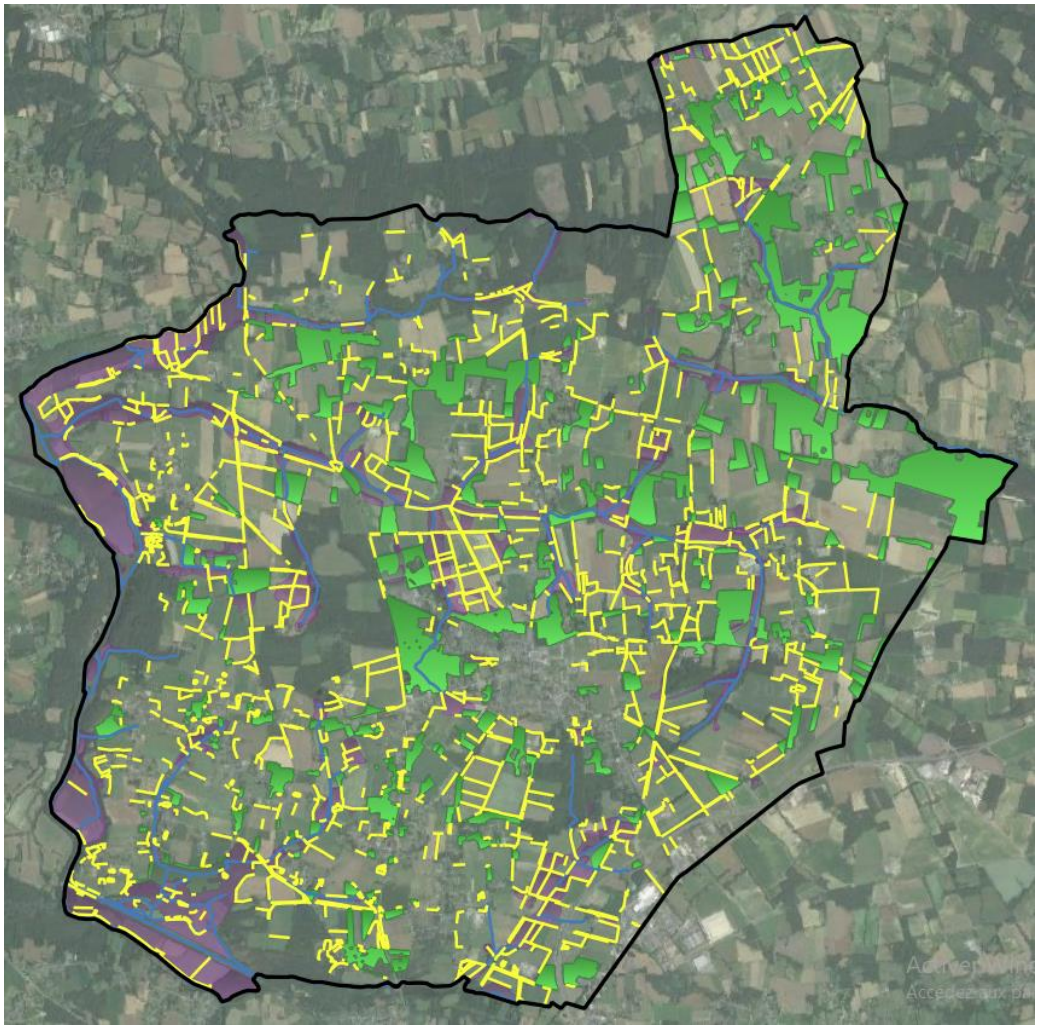
Localisation des 447 ha d'EBC

6.2 Les éléments de paysage à protéger (le patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit

- de 483 ha de **zones humides**.
- de **tous les cours d'eau**.
- De 159 km de **haies** et **talus**.
- De 573 ha de **boisements** (hors secteurs classés en EBC).



Vert : Boisements

Jaune : Haies et talus

Bleu : Cours d'eau

Violet : Zones humides

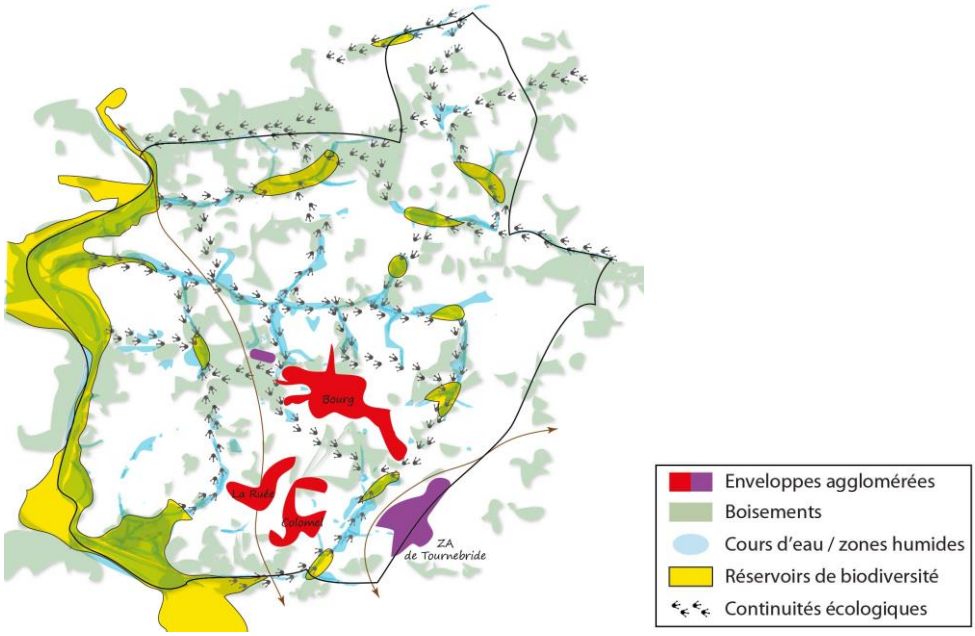
Ces éléments méritent d'être protégées car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

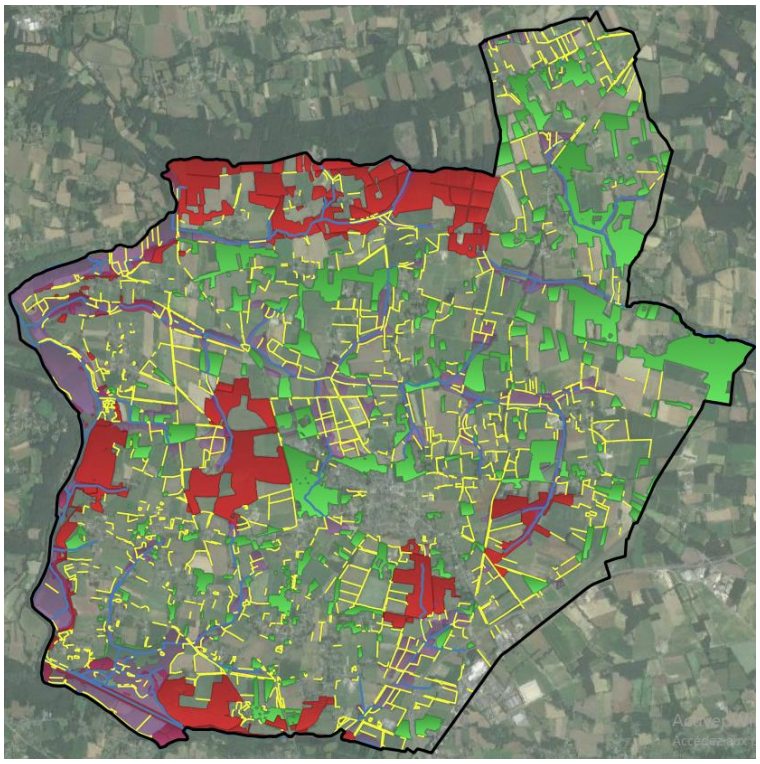
6.3 La préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

Les outils précédemment cités participent pleinement à l'identification, la sauvegarde et la remise en état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Dans le PLU de BAINS-SUR-OUST, ces outils sont couplés avec deux zonages permettant une meilleure prise en compte de ces éléments remarquables : De vastes zones naturelles (N) et agricole (A).



Extrait du PADD



Traduction règlementaire (EBC ; Zones humides ; Cours d'eau, boisements et haies en éléments de paysage).

Par ailleurs les abords des cours d'eau sont systématiquement classés en zone N (avec au minimum une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges).

Exemple de protection des abords des cours d'eau (classement en zone N)

7 Les paysages

7.1 La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de BAINS-SUR-OUST.

Pour cela, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, **79 constructions** sont protégées. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique. Elles apparaissent également dans l'annexe n° 6.4 Annexe petit patrimoine.

A cela, il faut ajouter les **70 constructions** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est donc un total de **149 constructions** qui sont identifiées dans le PLU.

LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

N° sur plan	Nom de l'élément paysager remarquable	Lieu	Référence cadastrale
1	Eglise « St Jean Baptiste + Puits	Place Nominoë	MN n° 62 - 63
2	Calvaire + puits	Place Nominoë	MN n° 64
3	Manoir de la Fosse Piquet (sauf les dépendances) + Puits + Four	La Fosse Piquet	YA n° 311
4	Calvaire de Penlheur	Penlheur	YR n° 9

Extrait de l'annexe petit patrimoine

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

7.2 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de BAINS-SUR-OUST ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **70 constructions**, situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- ✓ Seules les constructions en pierre peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situé en zone humide peuvent être identifiées.
- ✓ Seules les constructions n'étant pas situé en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique.

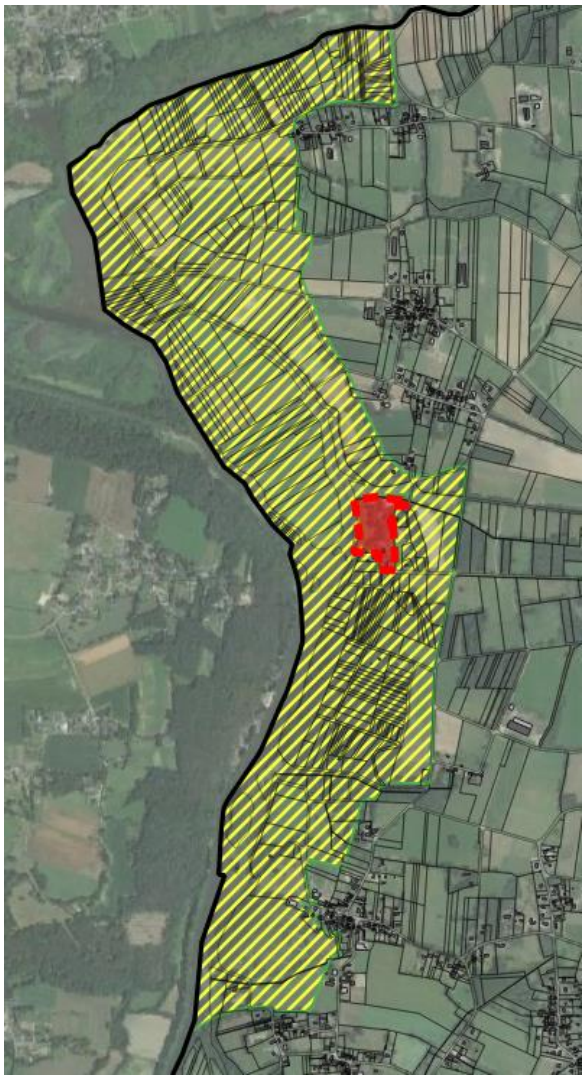
Construction n°5 – La Rouardais

Construction n°51 – La Galinais

7.3 Les sites classés et inscrits

Le **site classé** présent sur le territoire communal est très majoritairement classé en zone N (naturelle protégée)

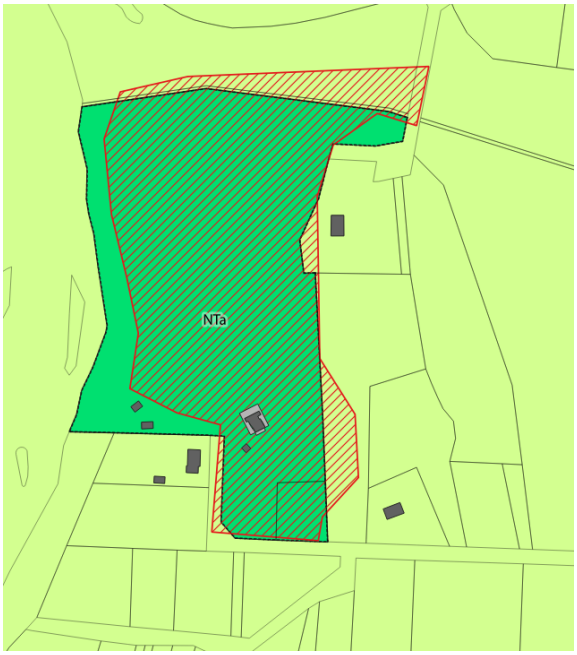
Site classé : ILES AUX PIES (secteur hachuré)



Seule une petite zone NTa (camping municipal) se superpose au site classé. Cet espace est déjà aménagé en camping. Aucune extension du camping ne sera autorisée.

Le **site inscrit** présent sur le territoire communal est également très majoritairement classé en zone N (naturelle protégée)

Site inscrit : TROIS ENSEMBLES BORDANT LE SITE DE L'ILE AUX PIES (secteur hachuré)



Seule le camping municipal (NTa) se superpose partiellement au site inscrit.

CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

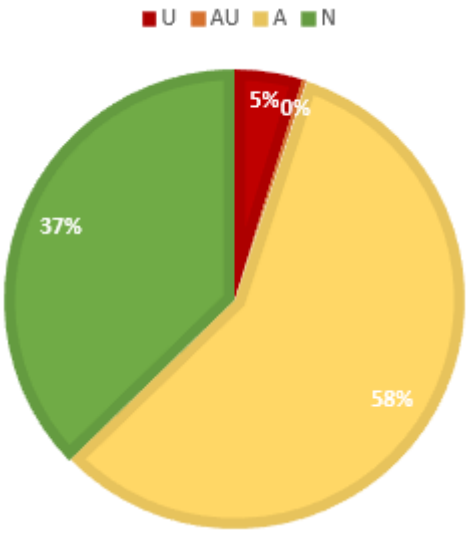
1 Les différentes zones du PLU

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 17 zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 4 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL, 1AUY et 2AUE
- ✓ 7 zones agricoles : A, AC, AA, AH, AE, AT et ATS.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NT.



Zones urbaines	**212,6**	**4,76%**
UC	9,1	0,20%
UE	154,3	3,46%
UL	9,5	0,21%
UA	39,7	0,89%
Zones à urbaniser	**14,2**	**0,32%**
1AUE	2,7	0,06%
1AUL	0,2	0,00%
1AUY	10,1	0,23%
2AUE	1,2	0,03%
Zones agricoles	**2573,7**	**57,67%**
A	2517,6	56,41%
AC	2,4	0,05%
AA	4,2	0,09%
AH	42	0,94%
AE	2,3	0,05%
AT	4,3	0,10%
ATS	0,9	0,02%
Zones naturelles	**1662,5**	**37,25%**
N	1659	37,17%
NT	3,5	0,08%
	4463	**100,00%**

2 Justifications et objectifs des différentes zones

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ **de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger…) ;**
- ✓ **des équipements existants ;**
- ✓ **des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité et les documents supérieurs.**

2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'activité économique (UE) et une zone à vocation d'équipements collectifs (UL).

Zones UC et UE

La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du centre-ville. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg ainsi que les zones agglomérées et villages implantés dans la campagne bainsoise. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles

avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le centre bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zones UC et UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	**UC et UE** Habitation Commerce et activités de service Artisanat et commerce de détail (sous conditions – centralité commerciale) Restauration Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.

	Bureau	
Interdiction et limitation	**UC et UE** Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat. Application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.	Réduire les risques de nuisances. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Mixité fonctionnelle et sociale	**UC** Règles relatives aux changements de destination des commerces existants et à l'implantation des nouveaux commerces **UC et UE** Règles relatives à l'implantation des nouveaux commerces dans la centralité	Renforcer la centralité commerciale
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	**UC** • Hauteur maximale : 9 gouttières et 12 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. **UE** • Hauteur maximale : 7 mètres à la gouttières et 10 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. **UC** • Implantation : Par rapport aux voies : implantation à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification. **UE** • Implantation : Par rapport aux voies : Retrait d'au moins 3 mètres. **UC et UE** Par rapport aux limites séparatives : Limite ou recul de 1,90 mètre. Règles spécifiques pour les annexes.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Préserver l'intimité en limitant les vues directes sur les propriétés voisines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**UC et UE** Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches

		environnementales.
Traitement environnement al et paysager	**UC et UE** Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	**UC et UE** Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UA

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les ZA du Chêne du Moulin ainsi que le PA de Tournebride.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Logement (sous conditions) Artisanat et commerce de détail (sous conditions) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Favoriser l'installation d'activités sur la commune Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la centralité. Ne plus autoriser de logement de fonction mais une loge de gardiennage.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant les commerces.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la centralité.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation : Par rapport aux voies : Recul d'au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 5 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la défense incendie.
Qualité urbaine, architecturale,	Harmonie générale de la construction. Règles d'aspect pour les toitures et parements	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités

environnementale et paysagère	extérieurs. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la gestion des eaux de pluie.

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Hébergement Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Autoriser la loge de gardiennage.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La commune de BAINS-SUR-OUST possède trois zones 1AU, urbanisable immédiatement (1 à vocation principale d'habitat - 1AUE, 1 à vocation économique - 1AUY et 1 à vocation d'équipements collectifs – 1AUL) et une zone 2AUE à vocation d'habitat urbanisable à plus long terme.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE et 2AUE

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux logements.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUE en UE.

L'objectif de la zone 2AUE étant d'accueillir des logements à moyen ou long terme.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces dans la centralité et d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec l'habitat.	Réduire les risques de nuisances.

	Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 10 mètres au point le plus haut. • Implantation des constructions : Par rapport aux voies : Retrait d'au moins 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 1,9 mètres. Règles spécifiques pour les annexes	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles relatives aux clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour les logements individuels et collectifs. Règles pour le stationnement des vélos.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces dans le centre-ville. Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Les objectifs des règles applicables en zone 2AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et	Seules sont autorisées la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au	Favoriser un aménagement

limitation	fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique	cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Interdiction des plantes invasives.	Planter de.s essences locales
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.

Zone 1AUY

L'objectif du règlement de la zone 1AUY est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouvelles entreprises.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUY en UA.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUY

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Logement (sous conditions) Artisanat et commerce de détail (sous conditions) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Locaux et bureaux accueillant du public des	Favoriser l'installation d'activités sur la commune Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la

	administrations publiques et assimiles Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de sante et d'action sociale Autres équipements recevant du public Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	centralité. Ne plus autoriser de logement de fonction mais une loge de gardiennage.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Règles spécifiques concernant les commerces. Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.	Limiter les conflits d'usage en zones d'activités. Restreindre le développement commercial en dehors de la centralité. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 15 mètres au point le plus haut. • Implantation des constructions : Par rapport aux voies : Au-delà des marges de recul des RD 177 et RD 67. En recul de 5 mètres des autres voies. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à au moins 3 mètres ou 5 mètres en fonction des destinations.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Adapter le recul en fonction de la destination des constructions (prise en compte des risques).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles d'aspect pour les toitures et parements extérieurs. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie.

		Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUL

L'objectif du règlement de la zone 1AUL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux équipements collectifs.
- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUL en UL.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Logements (sous conditions) Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Permettre l'implantation de nouveaux équipements collectifs. Autoriser la loge de gardiennage.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnement	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture

ale et paysagère		contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnement al et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU comporte six zones agricoles :

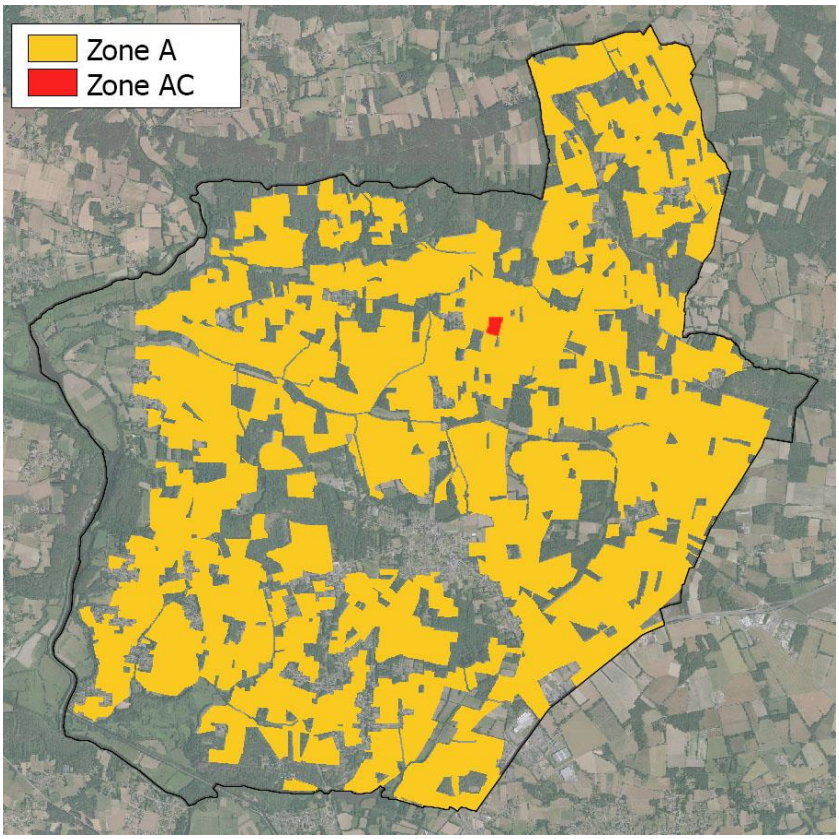
- ✓ La zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole. Elle comporte un sous-secteur AC (ancienne carrière) qui autorise les installations photovoltaïques.
- ✓ La zone AH qui couvre les STECAL à vocation d'habitat.
- ✓ La zone AA qui couvre les STECAL de l'aérodrome.
- ✓ La zone AE qui couvre les STECAL à vocation économique.
- ✓ La zone AT qui couvre les STECAL à vocation touristique.

Zone A

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les autres constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit. Elle comporte un sous-secteur AC (ancienne carrière) qui autorise les installations photovoltaïques.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.
- Préserver les zones humides.



Les objectifs des règles applicables en zones A et AC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole et forestière. Habitations (sous conditions). Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont interdite toutes installations ou constructions non prévues au paragraphe précédent et non autorisée sous conditions. Sont autorisées, sous conditions, les logements de fonction, la restauration de bâtiments existants, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Sont également autorisées les extensions des habitations ainsi que la construction de nouvelles annexes sous conditions. **AC** Est autorisée l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques au sol.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre des évolutions modérées sur les habitations existantes tout en préservant le caractère agricole de la zone. Permettre une réutilisation de l'ancienne carrière.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Emprise au sol : Pour les habitations : Extension autorisée en fonction de l'emprise au sol existante. 60 m² pour les nouvelles annexes. 150 m² pour les logements de fonction. • Hauteur maximale : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 7 m à l'égout, 10 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • Implantation : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - Activité agricole : en limite ou en retrait. - Logements : 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait d'au moins 3 mètres.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.

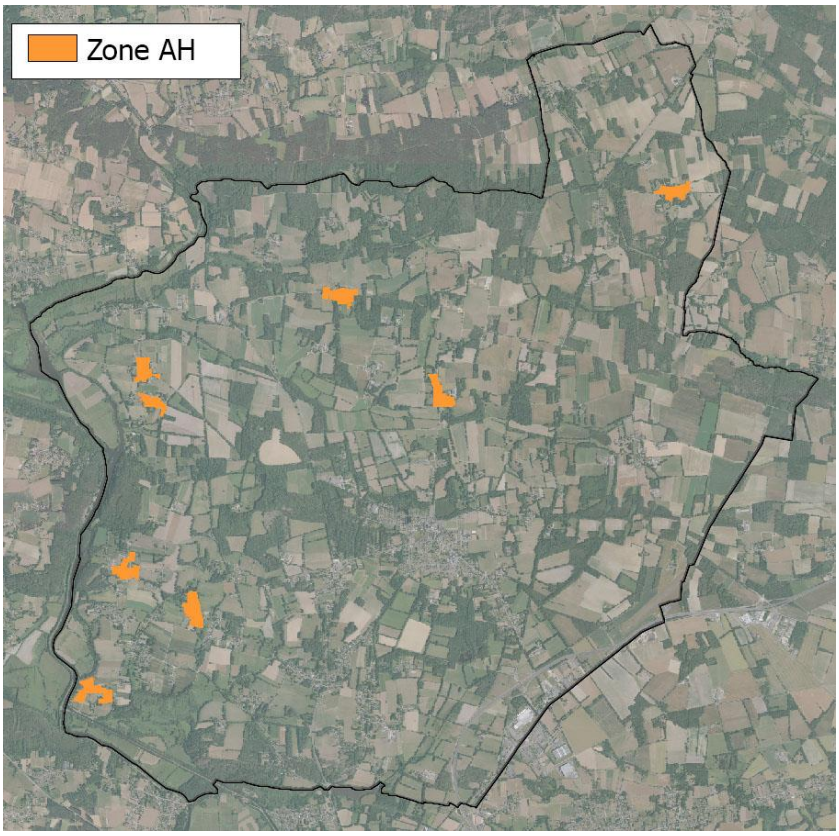
	L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préservation du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement doit être perméable.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Limiter le ruissellement des eaux pluviales.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AH

La zone AH est située dans des secteurs à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation d'habitat.

L'objectif du règlement de la zone AH est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Permettre la densification des STECAL par de nouveaux logements en dents creuses.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes.



Les objectifs des règles applicables en zone AH

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Logement Hébergement Restauration Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Permettre l'implantation de nouveaux logements en densification. Permettre la création de gîtes. Permettre l'installation de restaurant par densification.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux destinations autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 10 m au point le plus haut. • Implantation : Par rapport aux voies : Recul d'au moins 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à 1,9 mètre.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Densifier les hameaux.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier

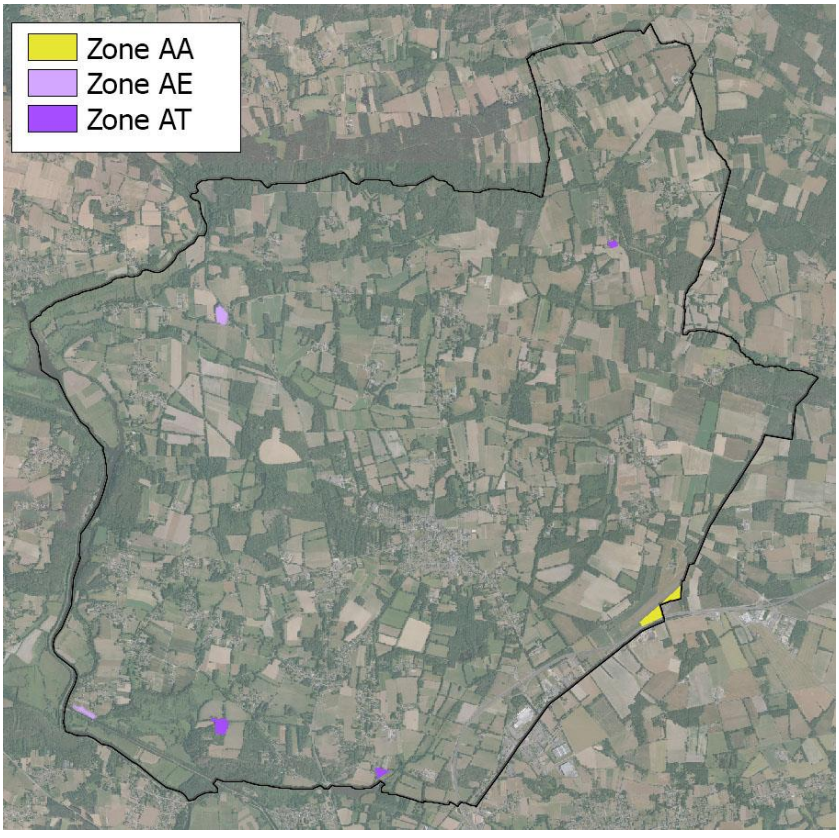
paysagère		l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnement al et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AA

La zone AA est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre le STECAL de l'aérodrome.

L'objectif du règlement de la zone AA est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités liée à l'aérodrome.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes.



Les objectifs des règles applicables en zone AA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Entrepôt	Pérenniser l'aérodrome.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Emprise au sol : Emprise au sol totale de 2 000m². • Hauteur maximale : 9 m au point le plus haut. • Implantation : Par rapport aux voies : Au-delà des marges de recul.	Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées. Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AE

La zone AE est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre le STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AE est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation forestière Industrie Bureau	Pérenniser l'activité installée en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Emprise au sol : Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. • Hauteur maximale : 9 m au point le plus haut. • Implantation : Par rapport aux voies : Recul d'au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : les extensions doivent s'implanter soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.	Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées. Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les	Les conditions d'accès doivent permettre une	Permettre une bonne défense

voies	desserte facile et sécurisée.	incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AT

La zone AT est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation de tourisme (hébergement/de plein air, restauration).

L'objectif du règlement de la zone AT est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AT

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Restauration Hébergement hôtelier et touristique	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Protéger l'activité agricole.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Emprise au sol : Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. • Hauteur maximale : 7 m au point le plus haut. • Implantation : Par rapport aux voies : Au-delà des marges de recul. Par rapport aux limites séparatives : les extensions doivent s'implanter soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.	Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées. Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Traitement environnement al et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

2.4 La zone naturelle et forestière N

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Le règlement du PLU comporte deux zones naturelles :

- ✓ La zone N couvre les boisements, les abords des cours d'eau, le périmètre de captage d'eau potable, la zone inondable, le site Natura 2000, tout ou partie du site classé et du site inscrit, de nombreuses zones humides et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de BAINS-SUR-OUST.

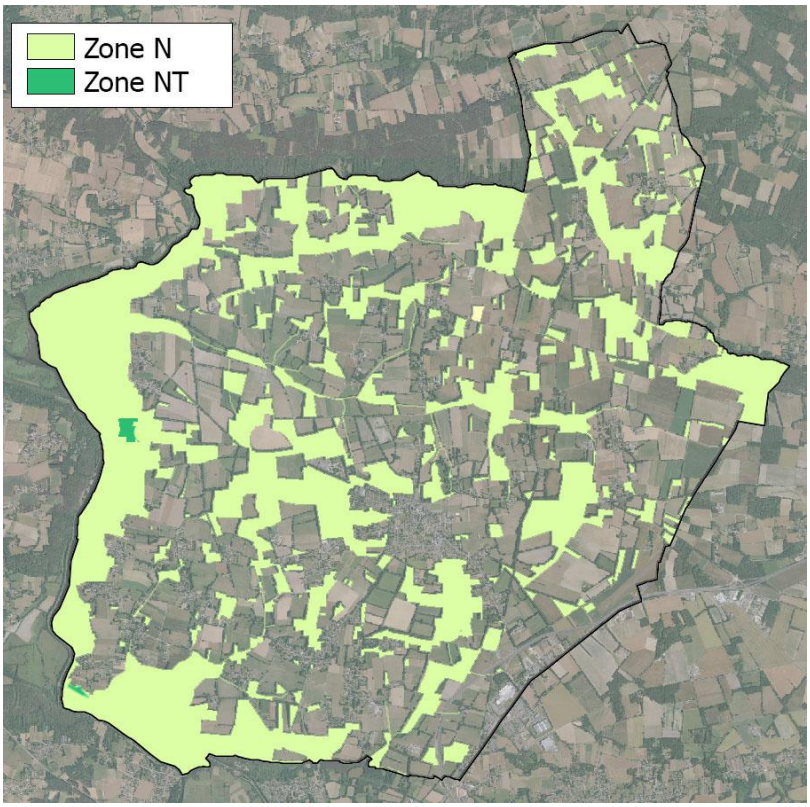
  Les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont autorisées.

- ✓ La zone NT qui couvre les STECAL à vocation touristique.

Zone N

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage naturel de la zone.
- Permettre une évolution modérée des habitations existantes
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.
- Préserver les zones humides
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver la ressource en eau
- Prendre en compte le risque inondation



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitations forestières Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous conditions) Habitation (sous conditions)	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. Sont autorisées, sous conditions, les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes, la restauration de bâtiments, le changement de destination, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.	Préserver les espaces naturels. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Emprise au sol : Pour les habitations : Extension autorisée en fonction de l'emprise au sol existante. 60 m² pour les nouvelles annexes. 150 m² pour les logements de fonction. • Hauteur maximale : La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée. La hauteur maximale des logements : 7 m à l'égout, 10 m au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • Implantation : Par rapport aux voies départementales : Implantation au-delà des marges de recul. Par rapport aux autres voies : - Activité agricole : en limite ou en retrait. - Logements : 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Implantation en retrait d'au moins 3 mètres. L'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Assurer une bonne visibilité sur la voirie. Préserver les espaces naturels.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Préservation du patrimoine bâti.

paysagère		
Traitement environnement al et paysager	Recommandation d'espèces peu allergisantes.	Planter des essences locales et peu allergisantes.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zone NT

La zone NT est située dans un secteur à dominante naturel, elle couvre les STECAL à vocation de tourisme (loisirs, hébergement de plein air).

L'objectif du règlement de la zone NT est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

Les objectifs des règles applicables en zone NT

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Commerce et activité de service Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique	Pérenniser les activités installées dans ces espaces naturelles.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Préserver les espaces naturelles.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Emprise au sol : 500 m² • Hauteur maximale : 7 m au point le plus haut.	Limiter la consommation d'espace en dehors des zones agglomérées. Limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage naturel de la commune. Favoriser une latitude d'implantation pour les

		constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager		
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturelles

CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET ÉVOLUTION DU PLU

1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de BAINS-SUR-OUST lors de la dernière décennie, une analyse des constructions commencées entre 2010 et 2019 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet également un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	179	36
Activité économique	/	3

Entre 2010 et 2019, la commune s'est développée en accueillant 179 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 36 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 5 logements par hectare.

Le développement économique a engendré l'artificialisation de 3 ha.

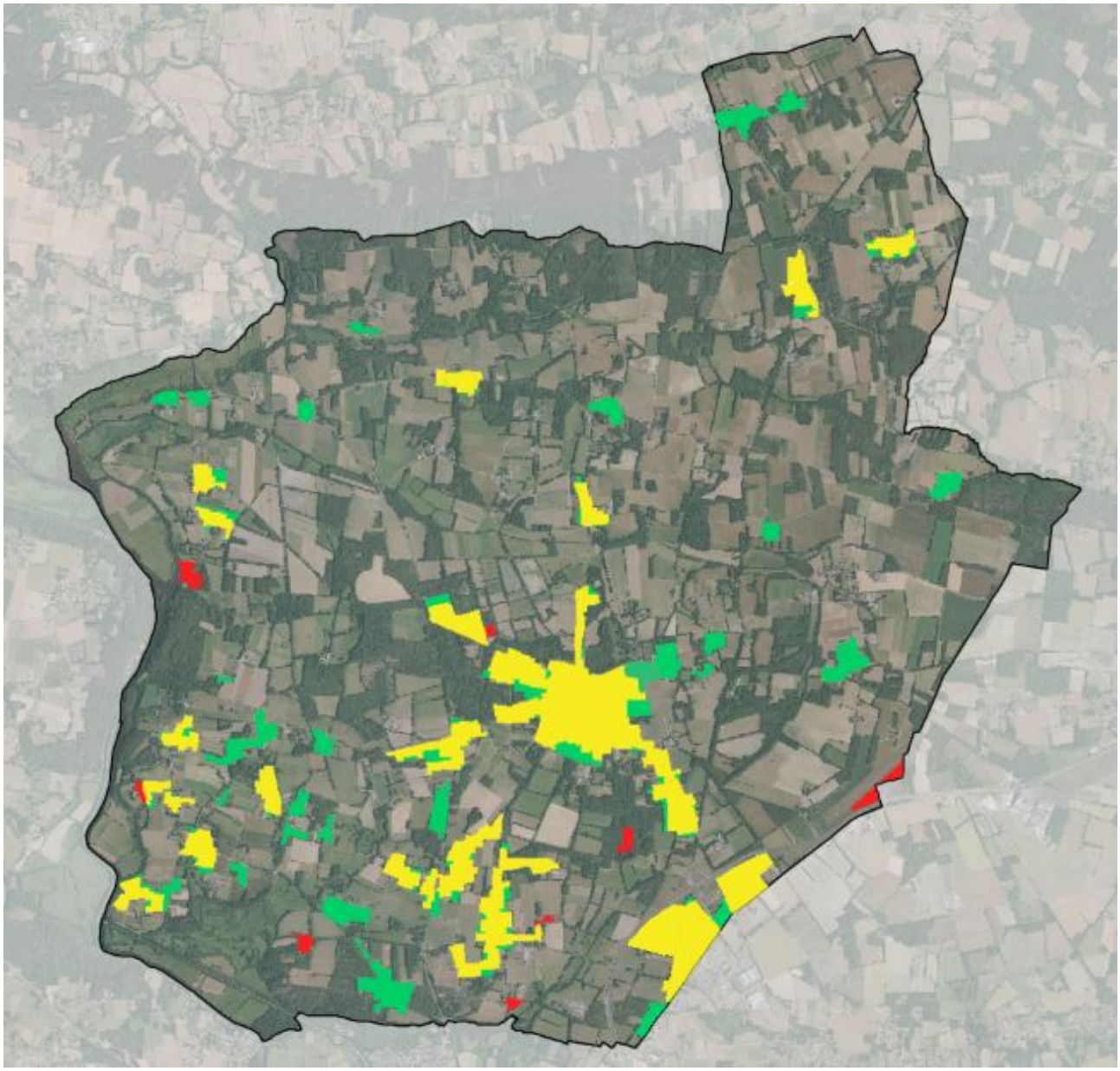
2 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont grandement diminuées par rapport au précédent PLU.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans les zones constructibles du PLU de BAINS-SUR-OUST.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle). Nous pouvons constater que les extensions de la zone agglomérée sont très largement diminuées et que de nombreux secteurs constructibles en campagne ne le sont plus.

En rouge apparaissent les secteurs devenus constructibles. Ils correspondent aux STECAL à vocation de tourisme, d'économie et de l'aérodrome. Enfin, ils correspondent également à des ajustements mineurs.



Jaune : Zones constructibles conservées

Rouge : Nouvelles zones constructibles

Vert : Nouvelles zones agricoles ou naturelles

Évolution des surfaces

Ancien PLU		Nouveau PLU		
Espace à vocation d'habitat				**Évolution**
Uca	8	UC	9,1	
Ucm	34,63	UE	154,3	
Ucp	17,47	AH	42	
Uha	31,09			
Uhp	212,2			
1AU	17,47	1AUE et 2AUE	3,9	
	320,86		209,3	**-111,56 ha**
Espace à vocation d'équipements collectifs				
Ue	15,33	UL	9,5	
		1AUL	0,2	
	15,33		9,7	**-5,63 ha**
Espace à vocation économique				
UY	41,71	UA	39,7	
1AUY	10,1	AE	2,3	
		1AUY	10,1	
	51,81		52,1	**+0,29 ha**
Espace naturel touristique				
Npe	31,22	NT	3,5	
		AT et ATS	5,2	
	31,22		8,7	**-23,52 ha**
Espace agricole				
A	2938	A	2573	**-365 ha**
Ancienne carrière				
Npc	2,4	AC	2,4	**0 ha**
Aérodrome				
Npa	18,58	AA	4,2	**-14,38 ha**
Espace naturel				
Nps	403,5	N	1659	
Npp	683,7			
Npb	22,79			
	1109,99		1659	**+549,01 ha**

Nous pouvons constater que le présent PLU retire un peu plus de **111 ha** de zones constructibles à vocation d'habitat (U et AU) par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 187 logements supplémentaires.

Les zones d'équipements collectifs et économiques diminuent très légèrement (-5,34 ha au total).

L'espace agricole diminue essentiellement au profit de la zone naturelle (classement en zone naturel des sites inscrits et classés, du site Natura 2000, des secteurs couverts par le PPRi et le périmètre de captage).

La superficie des zones U diminue de **41%** par rapport au précédent PLU

La superficie de la zone AU diminue de **48,5%** par rapport au précédent PLU.

Les zones N strictes augmentent **49,5%** par rapport au précédent PLU.

CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de BAINS-SUR-OUST ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

1 L'impact sur le site Natura 2000

Un site Natura 2000 est recensé à l'ouest du territoire communal.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de BAINS-SUR-OUST a fait l'objet d'une évaluation environnementale tout au long de la procédure de révision.

1.1 Marais de Vilaine

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

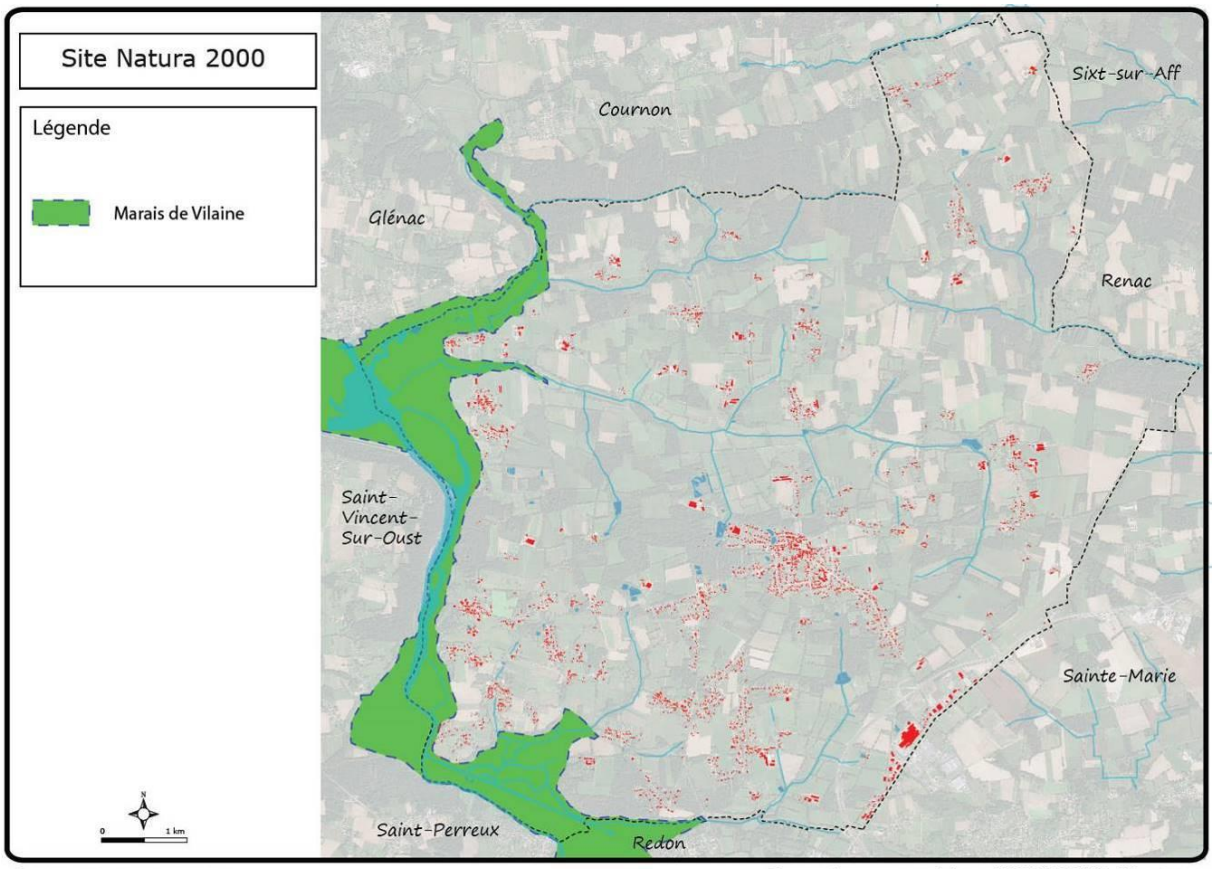
La commune de BAINS-SUR-OUST est située sur un périmètre Natura 2000. Le site Natura 2000 présent sur le territoire communal est situé à l'extrémité ouest de la commune : il s'agit du site **« Marais de Vilaine ».**

Caractéristiques du site

Vaste plaine d'inondation (de la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

Le périmètre du site Natura 2000 "Marais de Vilaine" s'étend sur 10 891 hectares et concerne deux régions (Bretagne et Pays de la Loire), trois départements (Morbihan, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique) pour 28 communes.

La commune de BAINS-SUR-OUST est couverte sur près de **310 ha** par ce site, soit environ 7% de son territoire.



Qualité et importance

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "Marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

Vulnérabilité

La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à hélophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttal, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

Habitats d'intérêt communautaire

1410 - Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi),

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae),

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea,

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition,

3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion,

3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.,

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix,

6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae),

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin,

7110 - Tourbières hautes actives,

7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle,

8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii,

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion).

Espèces d'intérêt communautaire

- ✓ Mammifères
  - 1304 Rhinolophus ferrumequinum,
  - 1303 Rhinolophus hipposideros,
  - 1308 Barbastella barbastellus,
  - 1321 Myotis emarginatus,
  - 1324 Myotis myotis,
  - 1355 Lutra lutra,
  - 1323 Myotis bechsteinii.
- ✓ Invertébrés
  - 1084 Osmoderma eremita,
  - 1088 Cerambyx cerdo,
  - 1044 Coenagrion mercuriale,
  - 1041 Oxygastra curtisii.
- ✓ Poissons
  - 1095 Petromyzon marinus,
  - 1096 Lampetra planeri,
  - 1102 Alosa alosa,
  - 1103 Alosa fallax,
  - 1106 Salmo salar,
  - 1163 Cottus gobio.
- ✓ Plantes
  - 1831 Luronium natans.

1.2 Le site Natura 2000 sur BAINS-SUR-OUST

1.2.1 Objectifs généraux du site

OBJECTIFS GENERAUX	HABITATS DIRECTEMENT CONCERNES (et codes Natura 2000 correspondant)	ESPECES CONCERNEES
Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique	Milieux aquatiques (3130-4 ; 3150-1 ; 3150-2 ; 3150-3 ; 3150-4 ; 3110-1 ; 3260-3)	Loutre ; chauves-souris ; poissons migrateurs ; chabot ; lamproie de planer et libellules
Préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues	Prairies humides arrière-littorales (1410-3) ; Prairies humides oligotrophes (6410-6 ; 6410-7 ; 6410-8 ; 6410-8 ; 6410-9) et Prairies humides eutrophes à hautes herbes (6430-1 ; 6430-4 ; 6430-7)	Loutre et chauves-souris
Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire	Milieux aquatiques (3130-4 ; 3150-1 ; 3150-2 ; 3150-3 ; 3150-4 ; 3110-1 ; 3260-3); Boisements humides (91EO-1 ; 91EO-8 ; 91EO-11) ; Tourbières (7110-1 ; 7120-1 ; 7140-1) ; Lande humide (4020-1) ; Prairies humides eutrophes à hautes herbes en formation linéaire (6430-4)	Loutre ; chauves-souris ; poissons migrateurs ; chabot ; lamproie de planer, libellules, coléoptères

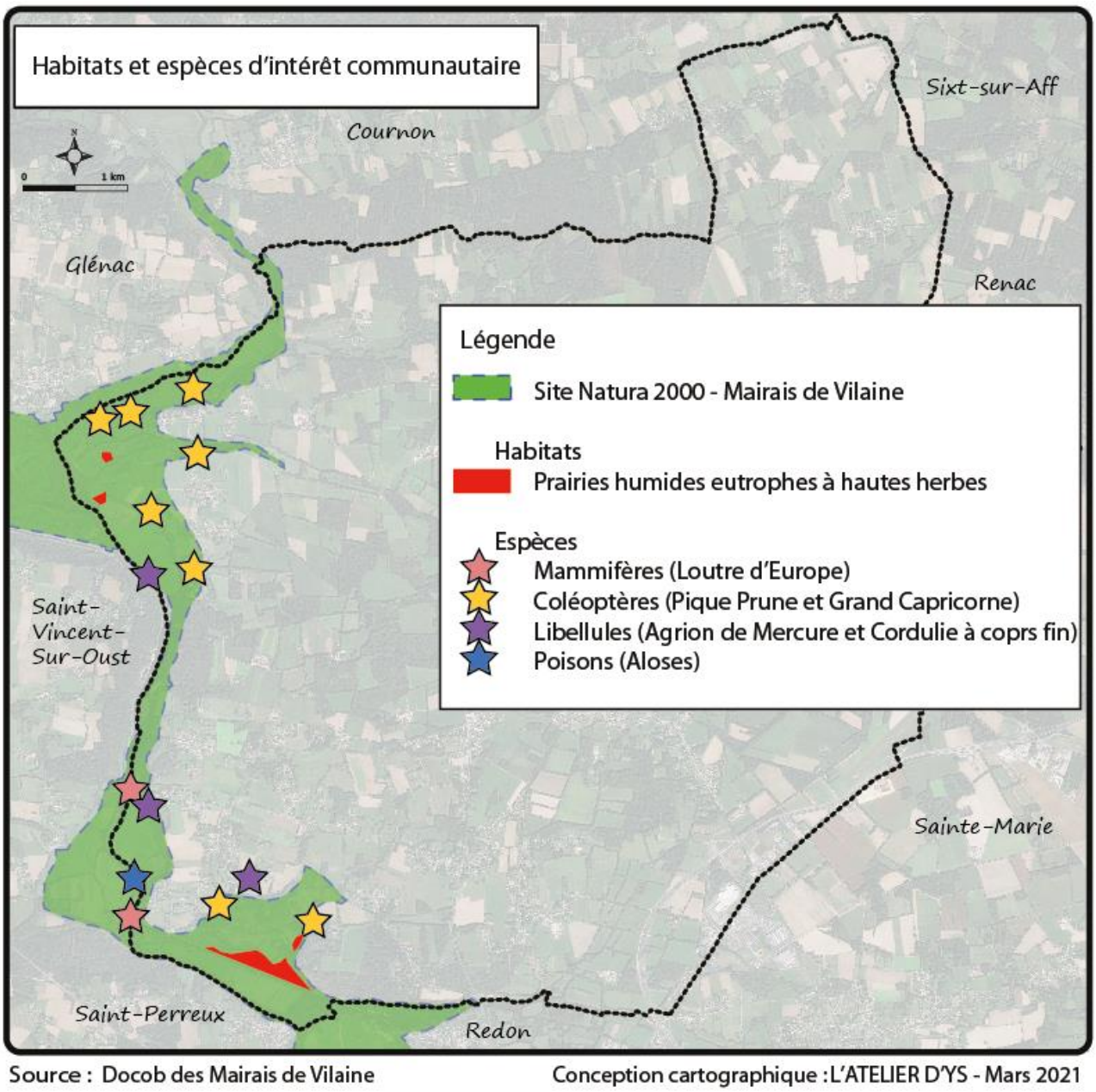
Seuls un **habitat naturel d'intérêt communautaire** est présent sur BAINS-SUR-OUST, à savoir :

- ✓ De rares prairies humides eutrophes à hautes herbes dans la vallée du l'Oust,

De même seules quelques **espèces** ont été recensées sur le territoire communal, à savoir :

- ✓ La présence de Loutre est attestée par le recensement d'épreintes et excréments, en particulier au sud-ouest du territoire, non loin du barrage de la Potinais.
- ✓ Le Grand capricorne et le Pique Prune (coléoptères) sont très probablement présents dans la vallée de L'Oust.
- ✓ L'Agrion de Mercure est probablement présent sur de rares sites au sud-ouest de la commune et une station de récolte de la Cordulie à corps fin est présente sur l'Ile aux Pies.
- ✓ Enfin, une frayère à Aloses a été identifiée non loin du barrage de la Potinais.

Les documents d'objectif ne mettent pas en avant de potentialité particulière pour les chauves-souris.



Source : Docob des Mairais de Vilaine Conception cartographique :L'ATELIER D'YS - Mars 2021

1.2.2 Objectifs de gestion et de conservation

Les prairies humides eutrophes à hautes herbes

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Eutrophisation des eaux (risque de prédominance d'espèces davantage nitrophiles) ;
- ✓ Aménagements hydrauliques tendant à réduire ou à supprimer les inondations dans le lit majeur ;
- ✓ Risque de déstructuration d'habitats avec la prolifération d'espèces végétales invasives (Ludwigia grandiflora) ;
- ✓ Fermeture du milieu par développement des ligneux ;
- ✓ Plantation de peupleraies.

Objectifs de gestion

- ✓ Soutenir et conforter les pratiques agricoles de fauche et de pâturage extensif ;
- ✓ Assurer un régime minimum des crues ;
- ✓ Contrôler le développement de la jussie en milieu terrestre ;
- ✓ Convertir les peupleraies en prairies.

Objectifs de conservation

- ✓ Maintenir ces milieux ouverts ;
- ✓ Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux ;
- ✓ Conservation de cette mosaïque d'habitats.

La loutre

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Mortalité accidentelle sur voie routière en particulier ;
- ✓ Destruction des milieux aquatiques et autres zones humides ;
- ✓ Pollution de l'eau ;
- ✓ Diminution du stock piscicole et de sa diversité ;
- ✓ Déconnexion entre les zones humides ;
- ✓ Dérangement par des activités humaines.

Objectifs de gestion

- ✓ Aménager les ponts et passages sous les axes routiers et ferroviaires afin d'éviter les accidents là où le risque est important ;
- ✓ Assurer l'entretien et la restauration du réseau hydrographique et la ripisylve en tenant compte de la biodiversité ;
- ✓ Faire respecter la réglementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant de la Vilaine ;
- ✓ Favoriser la reconversion des cultures en prairies ;
- ✓ Optimiser la connexion entre les populations régionales.

Objectifs de conservation

- ✓ Préserver la qualité de l'eau ;
- ✓ Conserver une mosaïque d'habitats humides ;
- ✓ Conserver des zones de quiétude ;
- ✓ Conserver, voire rétablir, la continuité du réseau hydrographique ;
- ✓ Maintien d'une population sédentaire sur le site (régularité d'indices de présence).

Les coléoptères

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Elimination des arbres morts, des chênes dépérissant et sénescents ;
- ✓ Absence d'entretien des haies ou émondage inadapté ;
- ✓ Rupture de plus de 100 m dans les linéaires bocagers autour des stations connues.

Objectifs de gestion

- ✓ Adopter un entretien des formations bocagères (taille en têtard notamment) favorable aux insectes d'intérêt communautaire répertoriés sur le site ;
- ✓ Assurer le renouvellement des haies et des boisements de chênes en intégrant la conservation des arbres sénescents ou dépérissant.

Objectifs de conservation

- ✓ Conserver les formations bocagères arborées et arbres isolés ;
- ✓ Conserver les arbres sénescents, dépérissant ou morts sauf en cas de risque de sécurité publique ;
- ✓ Maintenir ces espèces dans le site.

Les libellules

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Pollution des eaux (eutrophisation, charges organiques, pesticides…) ;
- ✓ Etiages trop sévères accentues par d'éventuels pompages ;
- ✓ Enfrichement des berges ;
- ✓ Entretien trop sévère des cours d'eau (recalibrage, éradication de la ripisylve) ;
- ✓ Dépérissement de l'aulne (le phytophtora en est principalement la cause sur le site).

Objectifs de gestion

- ✓ Adopter un entretien des petits affluents des marais préservant la biodiversité ;
- ✓ Faire respecter la règlementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur les petits affluents.

Objectifs de conservation

- ✓ Préserver la qualité de l'eau ;
- ✓ Préserver la ripisylve des petits affluents des marais ;
- ✓ Conserver les aulnes en bordure des canaux et affluents ;
- ✓ Maintenir cette espèce dans le site.

Les poisons

Vulnérabilité sur le site

- ✓ Pollution des eaux ;
- ✓ Présence d'ouvrages hydrauliques empêchant la libre circulation des poissons migrateurs ;
- ✓ Présence de micro-ouvrages sur les petits affluents limitant le déplacement de poissons migrateurs (saumon atlantique et lamproie marine) et la colonisation d'autres poissons comme le chabot et la lamproie de planer ;
- ✓ Colmatage des fonds des petits cours d'eau ;
- ✓ Modification des habitats en amont des micro-ouvrages.

Objectifs de gestion

- ✓ Aménager les ouvrages hydrauliques, sur les axes de migration, pour les rendre franchissables par les espèces d'intérêt communautaire ;
- ✓ Effacer sur les petits affluents, les ouvrages et micro-ouvrages bloquant la circulation des poissons d'intérêt communautaire ;

- ✓ Assurer l'entretien et la restauration du réseau hydrographique en préservant la biodiversité ;
- ✓ Eviter les pompages ;
- ✓ Faire respecter la réglementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant.

Objectifs de conservation

- ✓ Préserver la qualité de l'eau ;
- ✓ Préserver les zones de frayère ;
- ✓ Conserver, voire rétablir, la continuité du réseau hydrographique ;
- ✓ Maintenir ces espèces sur le site.

1.3 L'impact du projet de PLU sur le site Natura 2000

1.3.1 L'impact sur l'habitat protégé

Les prairies humides eutrophes à hautes herbes

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Soutenir et conforter les pratiques agricoles de fauche et de pâturage extensif	- De par son classement en zone naturelle, l'intégrité des prairies humides est préservée. - Les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions (habitat, activités économiques, équipements collectifs…) se situent en dehors des habitats protégés. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole, avec des prescriptions limitantes très strictement toute construction. - A horizon 12 ans, il est prévu le raccordement maximum de 124 logements supplémentaires sans risque de saturation de l'unité de traitement du bourg. En ce qui concerne le hameau de Penlheur, il est prévu dans le cadre de la révision du PLU le raccordement de 7 logements supplémentaires. Au vu de son fonctionnement, ces raccordements supplémentaires ne risquent pas d'entrainer la saturation de l'unité de traitement.
Assurer un régime minimum des crues	
Contrôler le développement de la jussie en milieu terrestre	
Convertir les peupleraies en prairies	
Maintenir ces milieux ouverts	
Maintenir les conditions hydrologiques de ces milieux	
Conservation de cette mosaïque d'habitats	

1.3.2 L'impact sur les espèces protégées

La loutre

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Aménager les ponts et passages sous les axes routiers et ferroviaires afin d'éviter les accidents là où le risque est important	- De par son classement en zone naturelle, l'ensemble du réseau hydrographique (cours d'eau et berges) est préservé. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole, avec des prescriptions limitant très strictement toute construction. - Les continuités écologiques communales permettant les connexions entre les populations de loutres ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole. - Les stations d'épuration du bourg et de Penhleur sont suffisamment dimensionnées pour accueillir de nouvelles constructions.
Assurer l'entretien et la restauration du réseau hydrographique et la ripisylve en tenant compte de la	

biodiversité	
Faire respecter la réglementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant de la Vilaine	
Favoriser la reconversion des cultures en prairies	
Optimiser la connexion entre les populations régionales	
Préserver la qualité de l'eau	
Conserver une mosaïque d'habitats humides	
Conserver des zones de quiétude	
Conserver, voire rétablir, la continuité du réseau hydrographique	
Maintien d'une population sédentaire sur le site (régularité d'indices de présence)	

Les coléoptères

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Adopter un entretien des formations bocagères (taille en têtard notamment) favorable aux insectes d'intérêt communautaire répertoriés sur le site	- Les disposition générales du PLU ne vont pas à l'encontre de l'entretien des formations bocagères. - Tous les boisements sont classés en zone naturelle en vue de leur protection. - Les continuités écologiques communales permettant les connexions ont été identifiées et préservées par un classement en zone naturelle ou agricole. - 447 ha de boisements sont préservés au titre des espaces boisés classés. - 573 ha de boisements et 159 km de haies et talus sont préservés au titre des éléments de paysage.
Assurer le renouvellement des haies et des boisements de chênes en intégrant la conservation des arbres sénescents ou dépérissant	
Conserver les	

formations bocagères arborées et arbres isolés	
Conserver les arbres sénescents, dépérissant ou morts sauf en cas de risque de sécurité publique	
Maintenir ces espèces dans le site	

Les libellules

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Adopter un entretien des petits affluents des marais préservant la biodiversité ;	- Les cours d'eau et les abords des cours d'eau sont préservés règlementairement. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole, avec des prescriptions limitantes très strictement toute construction. - 447 ha de boisements sont préservés au titre des espaces boisés classés. - 573 ha de boisements et 159 km de haies et talus sont préservés au titre des éléments de paysage. - Tous les boisements sont classés en zone naturelle en vue de leur protection.
Faire respecter la règlementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur les petits affluents.	
Préserver la qualité de l'eau	
Préserver la ripisylve des petits affluents des marais	
Conserver les aulnes en bordure des canaux et affluents	
Maintenir cette espèce dans le site	

Les poissons

OBJECTIFS	MESURES DU PLU
Aménager les ouvrages hydrauliques, sur les axes de migration, pour les rendre franchissables par les espèces d'intérêt communautaire	- Les cours d'eau et les abords des cours d'eau sont préservés règlementairement. - Les zones humides, ayant un rôle régulateur et épurateur dans le cycle de l'eau et des flux trophiques, sont préservées en ce sens qu'elles sont recensées et situées en zone naturelle ou agricole, avec des prescriptions limitantes très strictement toute construction. - Les stations d'épuration du bourg et de Penhleur sont suffisamment dimensionnées pour accueillir de nouvelles constructions.
Effacer sur les petits affluents, les ouvrages et micro-ouvrages bloquant la circulation	

des poissons d'intérêt communautaire	
Assurer l'entretien et la restauration du réseau hydrographique en préservant la biodiversité	
Eviter les pompages	
Faire respecter la réglementation existante sur l'eau et œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin-versant	
Préserver la qualité de l'eau	
Préserver les zones de frayère	
Conserver, voire rétablir, la continuité du réseau hydrographique	
Maintenir ces espèces sur le site	

1.3.3 Le règlement du PLU au sein du site Natura 2000

Le périmètre Natura 2000 est entièrement classé en zone N.

Sur l'ensemble de la commune, la zone N couvre le site Natura 2000, la ZNIEFF, le PPRI, une très large majorité du site classé et du site inscrit ainsi que de nombreuses zones humides implantées à proximité des continuités écologiques. C'est une zone naturelle stricte qui n'autorise pas de constructions nouvelles.

2 Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

		Enjeux environnementaux						
		Milieux naturels et biodiversité	**Ressource en eau**	**Sols et sous-sols**	**Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel**	**Risques**	**Nuisances et bruit**	**Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques**
Orientations du PADD	**A-1**	++	++		+	+		
	A-2	++	+	+	++	+	+	++
	A-3	++	+	+	++	+	+	+
	A-4							+
	A-5				+	++		
	B-1	+	+	+	++	+		
	B-2	+		+	++			
	B-3				++			
	C-1			+			-/+	
	C-2	-		-	-			-
	C-3				+		+	+
	C-4	-			++			-
	C-5	-		-/+	-		-	-
	D-1	--	-	--	-		-	-
	D-2	-/+		-/+	-/+		-	-
	D-3	-	-	-	-/+		-	-
	D-4			+	+			+
	E-1	-	-	-	-/+			
	E-2				+			
	F-1	-		-	++	+	+	+
	F-2				+	+		
	F-3				+	+		

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations C-2, C-5, D-1 et D3 qui sont les suivantes :

- C-2 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU PARC D'ACTIVITES DES PORTES DE RENNES, LA Z.A. DE TOURNEBRIDE
- C-5 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE
- D-1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE LA DEMANDE
- D-3 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'EVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DES ZONES CONSTRUCTIBLES

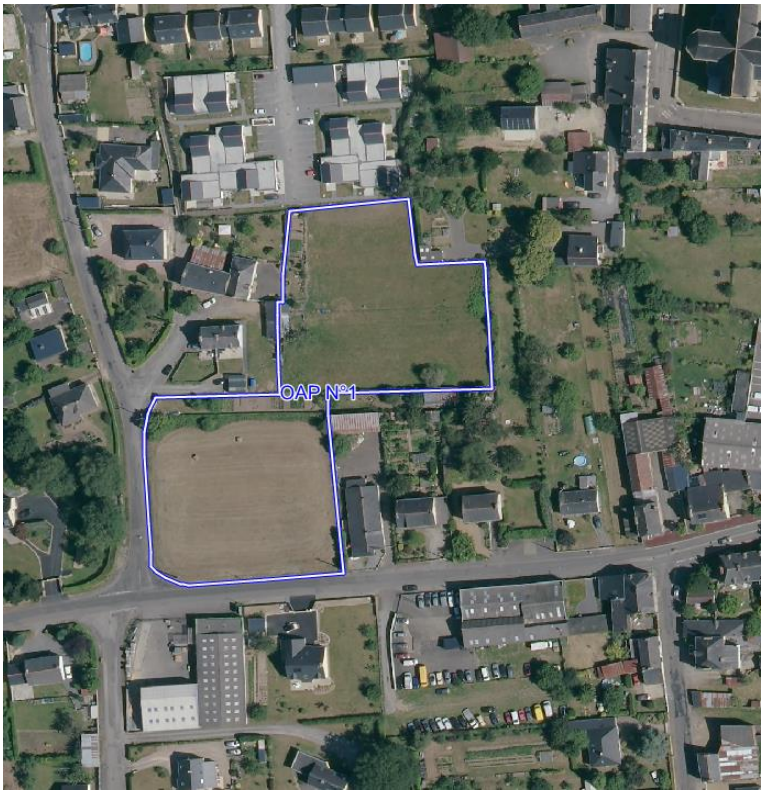
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement

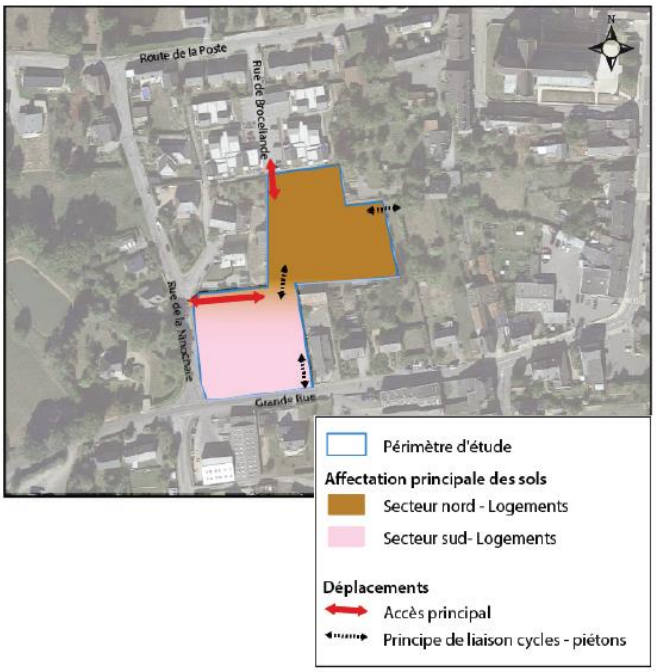
Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

3.1 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat

En termes d'habitat, le PLU ne prévoit que 15% des nouveaux logements en extension du bourg. Néanmoins, la richesse biologique de ces milieux est relativement faible, leur urbanisation n'entrainera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

L'analyse ci-après a été effectuée sur l'ensemble des zones à urbaniser (zone 1AUE) à vocation d'habitat, quelles soient en densification ou en extension du bourg.

Zone 1AUE – OAP n°1	
	
Occupation du sol	Potagers privés Prairies urbaines
Présentation du site et enjeux	
Situé à l'ouest du centre-bourg, ce secteur, pouvant être scindé en deux entités, couvre une superficie d'environ 0,7 ha. Le secteur nord devrait accueillir des logements pour seniors.	



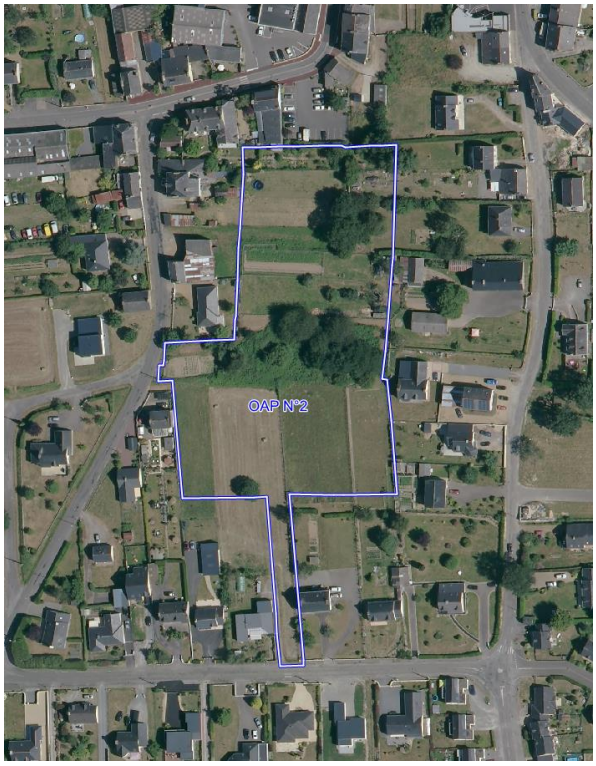
Incidences du projet de PLU

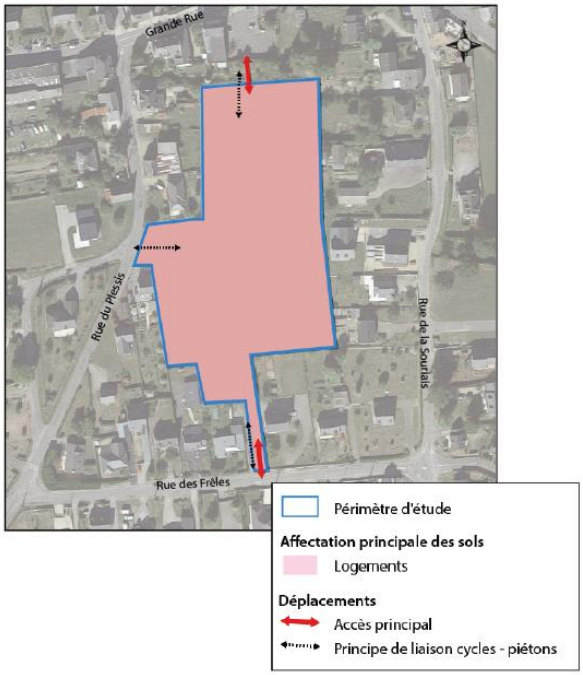
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé en cœur de bourg).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
	• Construction de nouveaux logements dans la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.	

	• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	

Zone 2AUE – OAP n°2	
	
Occupation du sol	Potagers privés Prairies urbaines
Présentation du site et enjeux	
Situé dans la continuité sud du centre-bourg, en cœur d'îlot, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,25 ha.	



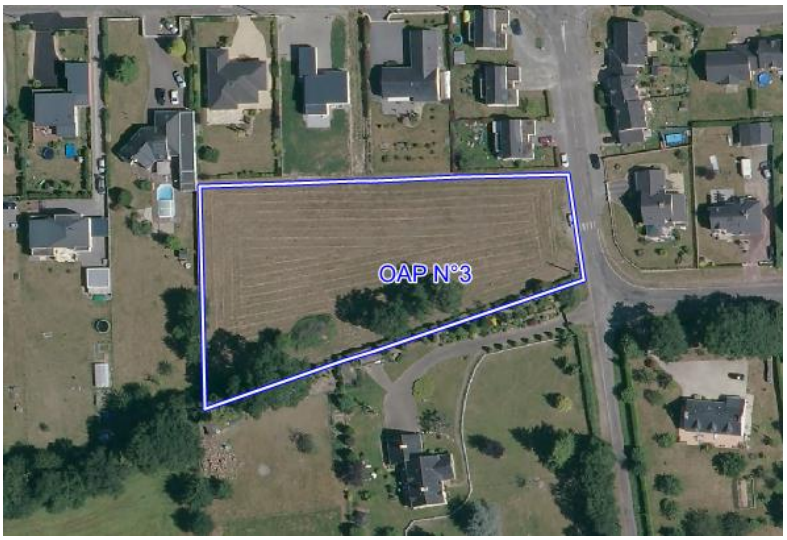
Incidences du projet de PLU

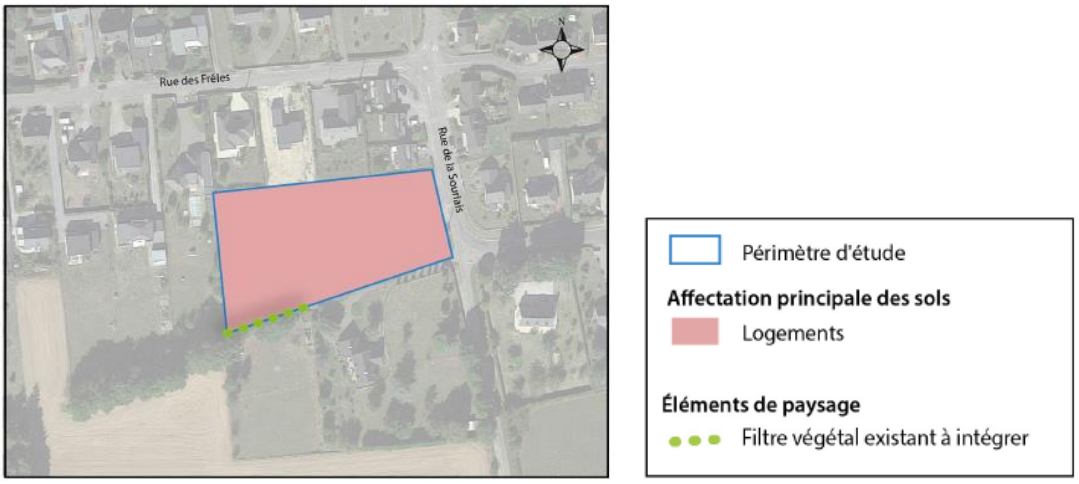
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé au cœur du tissu urbain).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
	• Classement du secteur en zone 2AU. • Construction de nouveaux dans la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation	

	d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	

Zone 1AUE – OAP n°3	
	
Occupation du sol	Prairie non exploitée
Présentation du site et enjeux	
Situé en limite sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,46 ha. Il est situé à l'écart des réservoirs de biodiversité mais à une centaine de mètres au nord d'une continuité écologique.	



Incidences du projet de PLU

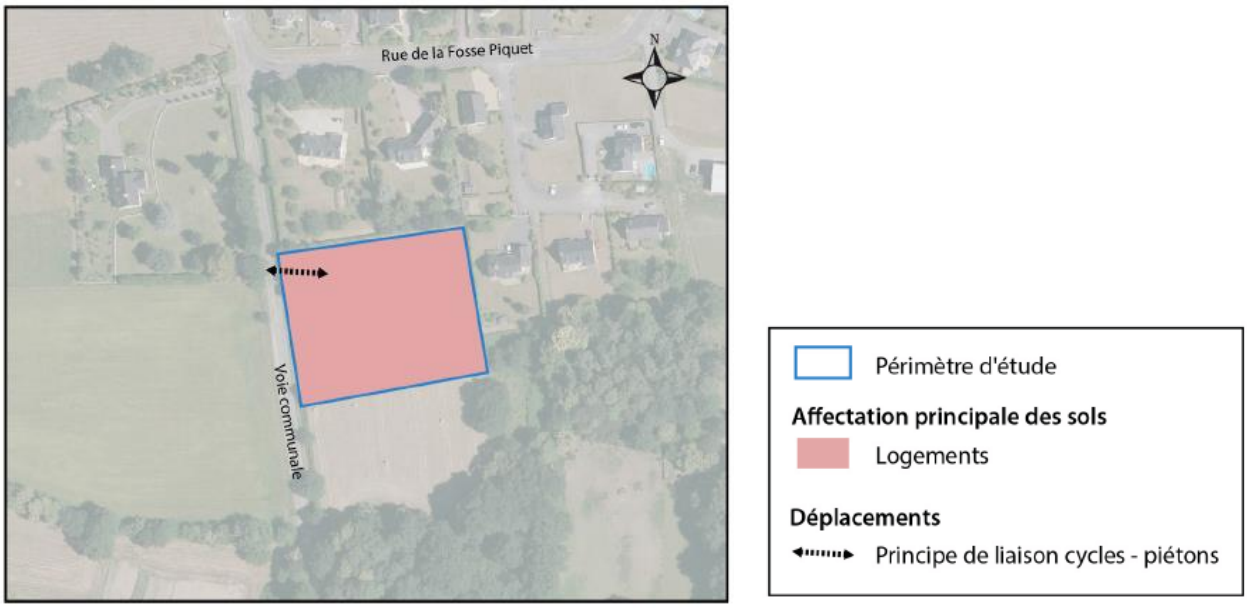
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé dans le tissu urbain).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
• Les haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l'OAP.	• Construction de nouveaux logements dans la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.	

	• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	

Zone 1AUE – OAP n°4	
Occupation du sol	Parcelles cultivées
Présentation du site et enjeux	
Situé en extension sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,48 ha. Il est situé à l'écart des réservoirs de biodiversité mais à une centaine de mètres au nord d'une continuité écologique.	



Incidences du projet de PLU

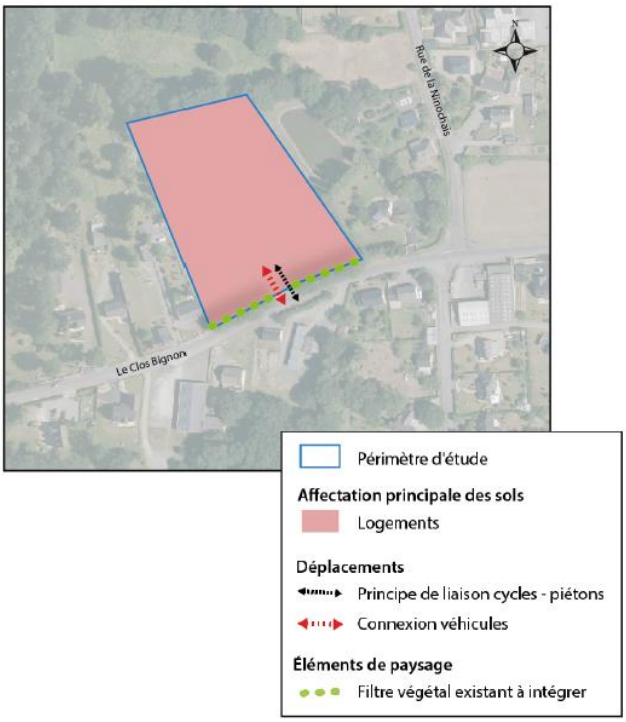
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur encadré par des constructions ou des boisements).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
• Les haies périphériques ne sont pas impactées par l'OAP.	• Construction de nouveaux logements à proximité immédiate de la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant	

	une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	

Zone 1AUE – OAP n°5	
Occupation du sol	Parcelles cultivées
Présentation du site et enjeux	
Situé dans la continuité ouest du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,1 ha. Il est situé à l'écart des réservoirs de biodiversité.	



Incidences du projet de PLU

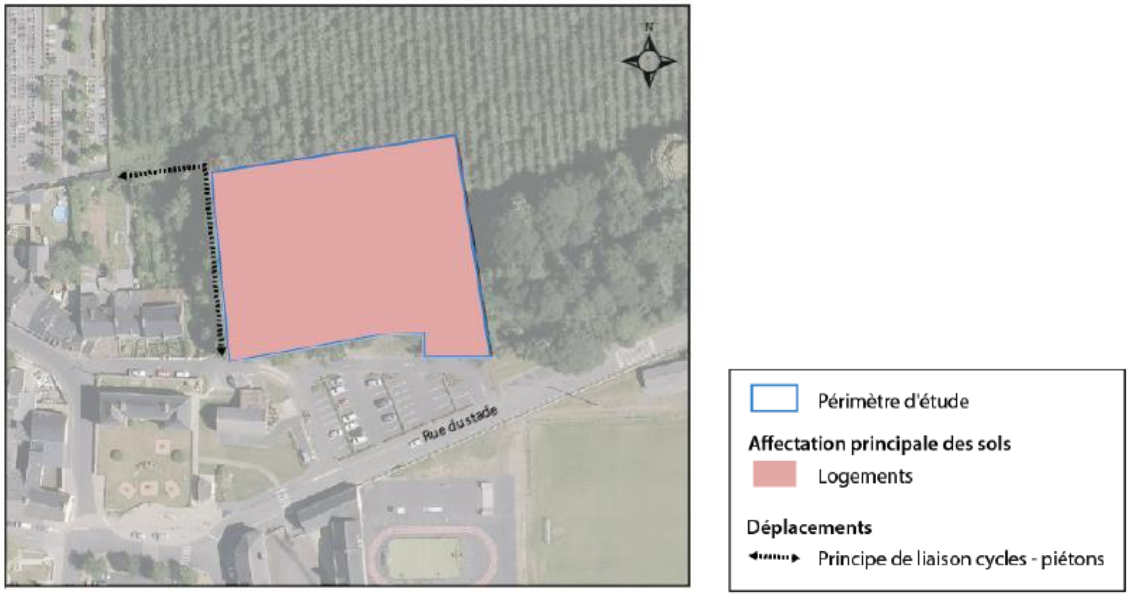
- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur encadré par des constructions ou des boisements).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
• Les haies périphériques et internes seront conservées dans le cadre de l'OAP.	• Construction de nouveaux logements à proximité immédiate de la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de	

	programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	

Zone 1AUE – OAP n°6	
Occupation du sol	Parcelles boisées
Présentation du site et enjeux	
Situé dans la continuité nord-est du centre-bourg, ce secteur boisé couvre une superficie d'environ 0,41 ha. Il n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité.	



Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Suppression de boisements.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur encadré par des boisements).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Mesures de préservation et de mise en valeur

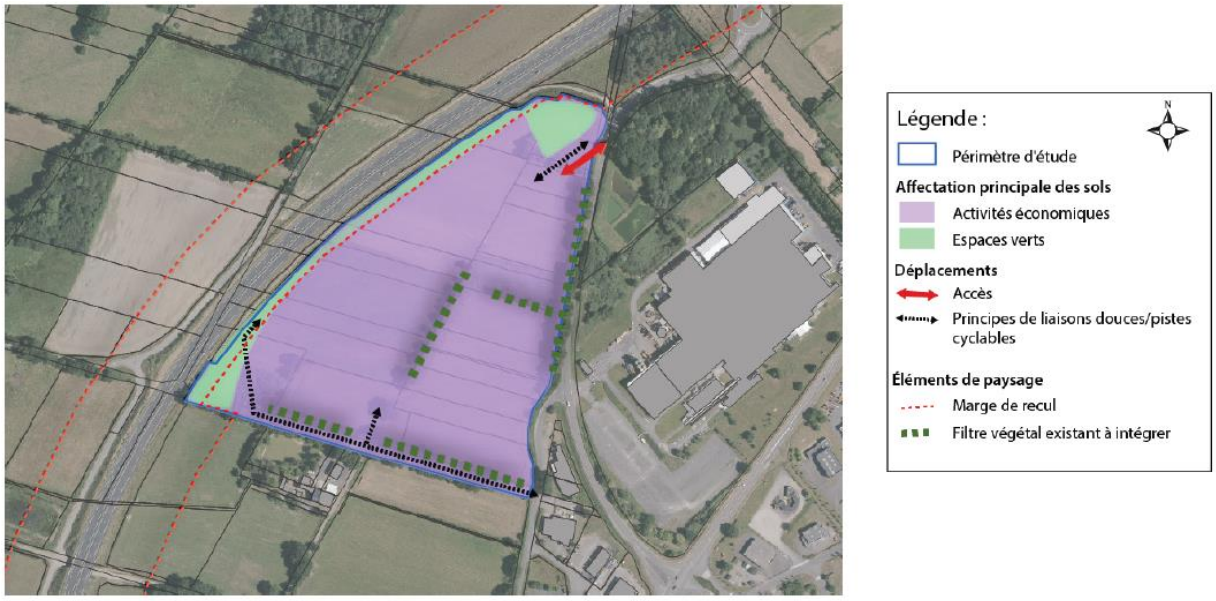
Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
	• Construction dans la centralité commerciale permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale permettant une hausse de la densité par rapport aux	

	opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.	

3.2 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques

En termes d'activité économique, le présent PLU prévoit une zone d'extension (Site de Tournebride). Ce secteur a fait l'objet d'une étude d'impact (11/2015) dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique relative à son ouverture à l'urbanisation.

Zone 1AUY – OAP n°8



Incidences du projet de PLU

ARTELIA

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES Pays de Redon

Etudes préalables à l'aménagement du parc d'activités des Portes de Rennes-Tournebride

COMMUNE DE BAINS SUR OUST

ETUDE D'IMPACT ET EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

VILLE & TRANSPORT
DIRECTION REGIONALE OUEST
Espace bureaux Sillon de Bretagne
8 avenue des Thébaudières
CS 20232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

Tel. : 02 28 09 18 00
Fax : 02 40 94 80 99

DATE : NOVEMBRE 2015 **REF : 4 53 1373**

3.3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'équipements

En termes d'équipements collectifs, le présent PLU prévoit une zone d'extension.

La richesse biologique de ce secteur étant relativement faible, son urbanisation n'entrainera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

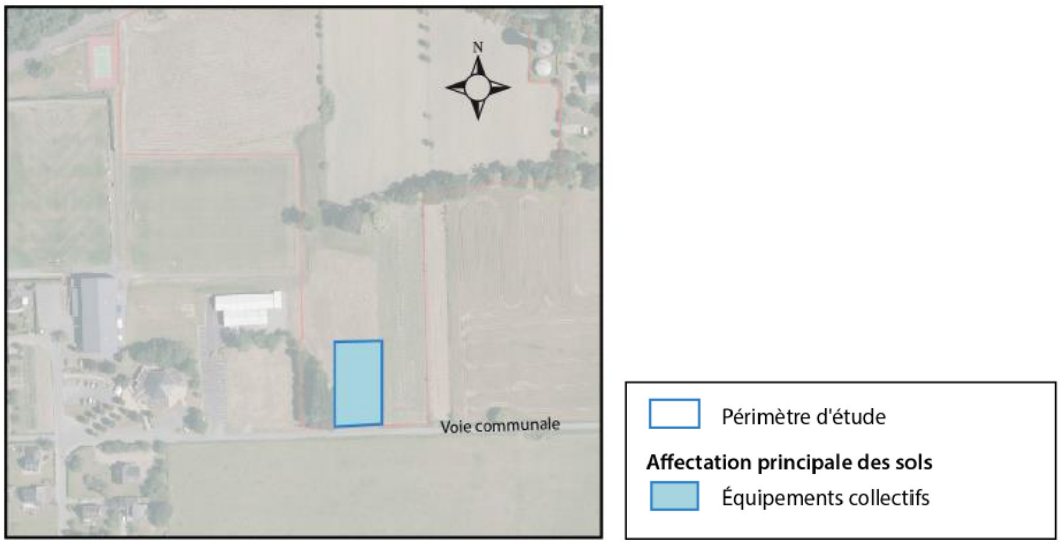
Zone 1AUL – OAP n°7

Occupation du sol	Prairie non cultivée

Présentation du site et enjeux

Situé dans la continuité nord-est du bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,2 ha.

Il est à l'écart des réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques.



<table>
<tr><th colspan="3">Incidences du projet de PLU</th></tr>
<tr><td colspan="3">• Augmentation du besoin en eau potable.
• Augmentation des effluents.
• Augmentation des déchets.
• Imperméabilisation des sols.
• Consommation d’espace agricole.
• Impact sur le paysage (secteur situé en limite du tissu urbain).</td></tr>
<tr><th colspan="3">Mesures de préservation et de mise en valeur</th></tr>
<tr><th>Mesures d’évitement</th><th>Mesures de réduction</th><th>Mesures de compensation</th></tr>
<tr><td></td><td>• Création d’un nouveau pôle d’équipements à proximité des nouvelles habitations permettant ainsi de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).
• Règlement favorisant l’emploi de matériaux durables.
• Incitation de mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.</td><td></td></tr>
</table>

4 Les autres incidences sur la composante environnementale

4.1 L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

- OBJECTIF N°I.1 : PRESERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE
- OBJECTIF N°I.2 : CONSERVER L'ABONDANTE TRAME VERTE BAINSOISE
- OBJECTIF N°I.3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- OBJECTIF N°II.1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DES LANDES DE LANVAUX À LA CONFLUENCE DE L'AFF ET DE L'OUST
- OBJECTIF N°II.2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES DE L'URBANISATION
- OBJECTIF N°IV.2 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4.1.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU n'aura pas d'incidences néfastes sur le site Natura 2000 « Marais de Vilaine ». Les habitats et espèces protégées sont éloignées des futures zones urbanisables et font l'objet de protections règlementaires (zonage naturelle protégée N, classement en espaces boisés classés...).

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les réservoirs de biodiversité ainsi que la ZNIEFF qui ont été inventoriés. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone N et les boisements protégés en espaces boisés classés.

Aucune continuité écologique ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proche des zones agglomérées sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

4.1.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Classement des habitats Natura 2000 et des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (N).
- Classement en EBC des boisements les plus remarquables et sensibles (447ha).
- L'inventaire des zones humides réalisés en 2018 a permis d'identifier précisément ces milieux remarquables.
- Préservation en éléments de paysage à préserver de :
    - 483 ha de zones humides.
    - Tous les cours d'eau.
    - 573 ha de boisements.
    - 159 km de haies et talus.

Mesure de réduction des incidences

- Périmètre des STECAL limités. Aucune extension des hameaux ne sera autorisée.
- Suppression d'une vingtaine de hameaux et écarts constructibles.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées. Les SETCAL limitent les possibilités de construire au-delà des hameaux.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 15 logements à l'hectare contre environ 5 lgts/ha au cours de la précédente décennie.

4.2 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

BAINS-SUR-OUST est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PLU de BAINS-SUR-OUST ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

4.2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Parallèlement à la révision du PLU, un inventaire des zones humides a été réalisé.

L'ensemble des zones humides recensées, soit 483 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU au titre de l'article L 151-23 du CU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages… A l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N ou A. À noter que l'ensemble des zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

Parallèlement à la révision du PLU, la commune à réalisé un zonage des eaux pluviales.

Enfin le projet de périmètre de protection du captage a été pris en compte.

4.2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection autour des cours d'eau situés en zone agricole.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mise en place d'un zonage des eaux pluviales.

4.3 L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

- OBJECTIF N°I.2 : CONSERVER L'ABONDANTE TRAME VERTE BAINSOISE
- OBJECTIF N°I.3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- OBJECTIF N°II.1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DES LANDES DE LANVAUX À LA CONFLUENCE DE L'AFF ET DE L'OUST
- OBJECTIF N°III.1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS
- OBJECTIF N°IV.2 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4.3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé en densification et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole/naturel constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (seulement 31 logements seront réalisés en extension du bourg).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation d'habitat sont modérés pour une commune tel que BAINS-SUR-OUST (consommation totale de 12 hectares en extension dont 10 ha pour la zone économique de Redon Agglomération, 0,2 ha pour des équipements collectifs et 2 ha pour l'habitat).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

Typologie	Nombre de logements	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	179	36
Activité économique	/	3

Entre 2010 et 2019, la commune s'est développée en accueillant 179 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 36 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 5 logements par hectare.

Le développement économique a engendré l'artificialisation de 3 ha.

Considérant que les OAP impose une densité minimale de 15 logements par hectare, la consommation d'espace moyenne sera réduite.

4.3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification qui permet de limiter les besoins en extension : environ 147 nouveaux logements (+10 par changements de destination ou résorption de la vacance).
- La surface (U et AU) à vocation d'habitat sera inférieure à celle de la décennie passée (- 111 ha), alors que la commune pourra potentiellement accueillir 187 logements de plus).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : Définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup (que par le biais d'opération d'ensemble respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT).

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité minimale de 15 logements par hectare, contre 5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4.4 L'impact sur le paysage

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD :

- OBJECTIF N°I.2 : CONSERVER L'ABONDANTE TRAME VERTE BAINSOISE
- OBJECTIF N°I.3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
- OBJECTIF N°II.1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DES LANDES DE LANVAUX À LA CONFLUENCE DE L'AFF ET DE L'OUST
- OBJECTIF N°II.2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES DE L'URBANISATION
- OBJECTIF N°II.3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE
- OBJECTIF N°IV.2 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS
- OBJECTIF N°VI.2 : MIEUX METTRE EN VALEUR LES ENTRÉES DE VILLE

4.4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, le faible taux de logements en extension du bourg, le choix de localisation des secteurs de développement…

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures,
- protection des éléments du patrimoine bâti,
- traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

4.4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification qui permet de limiter les besoins en extension : seulement 30 logements en extension du bourg.
- Aucune extension des villages et hameaux.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements et petit patrimoine) permettant l'identification des

habitants au territoire et à son paysage.

- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

4.5 L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

- OBJECTIF N°III.3 : PRÉSERVER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ
- OBJECTIF N°VI.1 : REPÉRER LES TRONÇONS NON AMÉNAGÉS ET MANQUANTS POUR ASSURER DES CONTINUITÉS PIÉTONNES ET CYCLISTES.
- OBJECTIF N°VI.2 : MIEUX METTRE EN VALEUR LES ENTRÉES DE VILLE
- OBJECTIF N°VI.3 : SÉCURISER ET METTRE EN VALEUR DES VOIES

4.5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

58 % des nouvelles construction verrons le jour dans ou dans la continuité du bourg. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Le PLU favorise également la création de nouveaux équipements collectifs au plus près du centre-bourg.

4.5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et sites touristiques.

4.6 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de BAINS-SUR-OUST entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux Bainsois de réduire leurs consommations énergétiques.

4.6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Par des mesures de protection des boisements les plus fragiles, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

4.6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

4.7 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

4.7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

BAINS-SUR-OUST est exposée aux risques suivants :

- Le risque lié aux inondations
- Le risque lié aux tempêtes
- Le risque lié aux séismes
- Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles
- Le risque lié aux feux de forêt
- Le risque radon
- Le risque lié à la rupture de barrages et de digues
- Le risque lié au transport de matières dangereuses

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Cependant 19 sites sont recensés dans la base de données BASISAS (sites susceptibles d'être pollués).

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans les zones d'activités permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par les autres axes routiers, le plan de zonage fait apparaitre le périmètre de nuisance. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

4.7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Aucune nouvelle zone à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 177.
- Réduction des zones constructible à vocation d'habitat dans le périmètre de nuisance sonore de la RD 873.

- Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat dans le PPRI.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.
- ✓ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bretagne.

Il convient de noter que le PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) s'est appliqué sur la période 2015-2020.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

BAINS-SUR-OUST est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) pour les années 2022 à 2027.

Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de BAINS-SUR-OUST, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau, de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère…). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

BAINS-SUR-OUST est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction.
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
6. Mettre en conformité les prélèvements existants.
7. Interdire de création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : un inventaire des zones humides a été réalisé pendant la révision du PLU, dont les données ont été reportées au règlement (graphique et littéral) du PLU.

- Protéger et agir contre les inondations : aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans le PPRI.

3 Le SCoT du Pays de Redon

Le SCoT du Pays de Redon, approuvé le 13 décembre 2016, définit, dans son PADD, les 4 objectifs principaux :

- Créer une nouvelle cohérence territoriale
- Un territoire accessible, mobile et connecte au monde
- Une économie innovante et performante
- Un territoire durable et exigeant

Le DOO du SCoT décline les onze enjeux suivants :

- Enjeu 1 : Une nouvelle typologie urbaine
- Enjeu 2 : Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels
- Enjeu 3 : Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages
- Enjeu 4 : Un projet de territoire se préservant des risques
- Enjeu 5 : Une dynamique d'accueil
- Enjeu 6 : Développer un cadre de vie durable
- Enjeu 7 : Un territoire accessible, mobile et connecté au monde
- Enjeu 8 : Un projet de territoire durable
- Enjeu 9 : Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique
- Enjeu 10 : Un projet de territoire innovant
- Enjeu 11 : Un projet de territoire de qualité

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de BAINS-SUR-OUST avec le SCoT du Pays de Redon.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 1 : Une nouvelle typologie urbaine	
1. Structurer le pays selon des axes de développement	/
2. Un cœur de territoire renforcé : le « Grand Redon »	La commune de BAINS-SUR-OUST fait partie du Grand Redon.
3. Equilibrer le territoire par un réseau de pôle relais	/
4. Pérenniser le maillage de bourgs	/

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 2 : Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels	
1. Préserver les espaces agricoles	Les zones d'extensions urbaines à vocation d'habitat ne représentent que 16% des besoins en nouveaux logements.

	Les rares extensions urbaines à vocation d'habitat sont dans la continuité du bourg.
2. Pérenniser et diversifier les activités agricoles	Le règlement de la zone agricole permet la diversification de l'activité agraire. Les changements de destination potentiels prennent en compte le patrimoine bâti et l'activité agricole.
3. Protéger les cours d'eau et les zones humides	Les zones humides et cours d'eau sont protégés au titre des éléments de paysage à préserver. Les marais de vilaine sont classés en zone naturel.
4. Créer des sas agricoles et naturels	Le PADD et sa traduction règlementaire (le règlement graphique) prennent en compte cet axe.
5. Protéger les grandes continuités écologiques du territoire	Les réservoirs de biodiversité et continuité écologiques ont été identifiés. Ils sont préservés règlementairement.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 3 : Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages	
1. Préserver la structure paysagère en tant que support identitaire	Une étude paysagère a été réalisée dans le cadre du diagnostic de territoire. Les entités paysagères sont identifiées et préservées. Le petit patrimoine a également fait l'objet d'une identification et d'une protection.
2. Préserver la lisibilité des grands paysages	
3. Préservation du bocage en tant qu'élément fondateur du paysage et de protection des continuités écologiques	Toutes les haies sont préservées en éléments de paysage.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 4 : Un projet de territoire se préservant des risques	
1. Prévenir les risques naturels	Les risques naturels ont été identifiés et sont reportés sur le règlement graphique lorsque cela est possible (PPRI).
2. Prévenir les risques technologiques	Les secteurs d'informations sur les sols sont reportés sur le plan de zonage. Les marges de recul et les périmètres de nuisance sonore également.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 5 : Une dynamique d'accueil	
1. Produire de manière équilibrée 12 124 logements entre 2010 et 2030	Le projet de PLU prévoit la construction de 187 nouveaux logements sur 10 ans.
2. Garantir le développement d'une offre en logement social	Une opération de logement pour senior est envisagée dans l'OAP n°1. Les OAP n°1 et n°3 comportent des prescriptions relatives à la production de logements aidés.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 6 : Développer un cadre de vie durable	
1. Assurer une gestion économe de l'espace	Les OAP affiche une densité minimale de 15 logements par hectare.
2. Rechercher de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité	Les OAP et le règlement écrit encourage la mixité des typologies de bâti.
3. Encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs	Les zones agglomérées pourront accueillir plus de 100 nouveaux logements en densification (54% du besoin). Les villages et STECAL seront également densifiées. Au total, 79% des nouveaux logements prendront place en densification.
4. Développer des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier	/
5. Concevoir des formes urbaines qui valorisent le contexte paysager	Les limites urbaines font l'objet de protections ou d'un traitement pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage.
6. Afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements	Le PLU identifie des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination et prend en compte des logements vacants pouvant être remis sur le marché.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 7 : Un territoire accessible, mobile et connecté au monde	
1. Valoriser l'offre de transports ferrés	/
2. Favoriser le développement de l'intermodalité	/
3. Favoriser le déploiement des modes doux et de l'électromobilité	De nombreux emplacements réservés relatifs à la mobilité sont mis en place dans le PLU. Par ailleurs, le PDIPR est identifié et préservé et les OAP intègrent la problématique des liaisons douces.
4. Créer un réseau de transport public	/
5. Construire un territoire accessible pour les personnes à mobilité réduite	/
6. Améliorer l'accessibilité du territoire par des infrastructures de qualité	Un STECAL est reporté sur l'aérodrome pour le conforter et lui permettre d'évoluer.

Orientations du DOO	Application locale
Enjeu 8 : Un projet de territoire durable	
1. Gérer la ressource en eau	Le périmètre de captage d'eau potable est identifié et protégé dans le règlement écrit et le zonage.
2. Gérer les déchets ménagers	/
3. S'adapter à la nouvelle donne climatique et affirmer	Le règlement du PLU et les OAP favorise la mise en œuvre de matériaux nécessaire à la maîtrise de

4. Valoriser les ressources naturelles	l'énergie. L'ancienne carrière autorise la mise en place de parcs photovoltaïques au sol.

Objectifs du DOO	Application locale
Enjeu 9 : Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique	
1. Réaliser des aménagements d'accueil et de services	Les chemins de randonnées sont identifiés, préservés et quelques fois prolongés. Le camping municipal est conforté. Le règlement autorise sous conditions la réalisation des gîtes par changements de destination. Plusieurs STECAL touristiques et de loisirs ont été identifiés.
2. Développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs	
3. Inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau	

Objectifs du DOO	Application locale
Enjeu 10 : Un projet de territoire innovant	
1. Une offre de services, de commerces et d'équipements équilibrée	La centralité commerciale est identifiée sur le règlement graphique.
2. Organisation commerciale du territoire	
3. Déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire	Le Parc d'Activités de Tournebride Porte de Rennes fera l'objet d'une extension d'environ 10 ha.
4. Le très haut débit pour tous	Le PADD et le règlement écrit favorisent le déploiement du très haut débit.

Objectifs du DOO	Application locale
Enjeu 11 : Un projet de territoire de qualité	
1. Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville	Les entrées de ville ne seront plus étirées le long des RD.
2. Vers des parcs d'activités de plus grande qualité	L'extension de la zone d'activités est couverte par une OAP et règlementé dans le règlement écrit.
3. Un projet économique innovant et tourné vers l'avenir	/

4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

5 Le SRCAE de la région Bretagne

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle 2).

Le SRCAE de Bretagne 2013-2018, arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

A son échelle, le PLU de BAINS-SUR-OUST a pris en compte les principes généraux du SRCAE.

CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2018	3 491
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2017	1 789
	Nombre de logements autorisés	SITADEL	2010-2019	179
	Typologie des logements autorisés	SITADEL	2010-2019	84% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2017	1 514 (84 6%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2017	206 (11,5%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2021	15 logements par hectare
Consommation de l'espace	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles à usage d'habitation	Mairie	2010-2019	2 000 m²
	Consommation foncière	Sparte - MOS	2011-2020	36,4 ha
Eau potable	Volume consommé	SIAEP	2018	535 654 m³
	Nombre d'abonnés au SIAEP	SIAEP	2019	7 682
	Nombres d'abonnés sur la commune	SIAEP	2019	1 779
	Sécurité incendie	SIAEP	2020	26 poteaux incendie, 14 accessoires hydrauliques, 4 points d'eau artificiels, 1 points d'eau naturel.
Assainissement	Charge théorique bourg	DMEAU	2015-2020	549 équivalents habitants (37% de la capacité)
	Charge théorique Penlheur	DMEAU	2015-2020	52 équivalents habitants (19% de la capacité)
	Installations autonomes conformes	SPANC	2020	38%
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	SPANC	2020	34%
Activités économiques	Surface de commerces créée	SITADEL	2010-2019	51 m²
	Surface de bureaux créée	SITADEL	2010-2019	207 m²
	Surface d'artisanat/d'industrie créée	SITADEL	2010-2019	1 935 m²
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2017	2057 (76,3%)

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	Étude agricole	2017	19 ayant répondu à l'étude agricole
	SAU	RGA	2010	2 503 ha
Commerces	Nombre de commerce ne pouvant pas changer de destination	Mairie	2021	12
	Nombre de commerce dans la centralité	Mairie	2021	12
Equipements collectifs	Surface de services publics créée	Mairie	2010-2019	2 488 m²
Déplacements	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	2021	0 m linéaire
	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2021	53 km
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental	2018	RD 873 : 5 428 RD 67 : 2 130 RD 177 : 10 286
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2017	59,5%
Biodiversité	Superficie des emplacements réservés à acquérir	Mairie	2023	71 400 m²
	Éléments protégés au titre de la Loi Paysage	Mairie	2023	483 ha de zones humides Les cours d'eau 573 ha de boisements 159 km de haie et talus
	Espaces Boisés Classés	Mairie	2023	447 ha de boisements

ANNEXE ZONAGE PLUVIAL