

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAINS-SUR-OUST**  
**Modifications apportées pour donner suite aux avis des personnes publiques associées**

DDTM	
N°	REMARQUES
REponses DE LA COMMUNE	
<b>ACCUEIL DES POPULATIONS, HABITAT, ACTIVITES ET CONSOMMATION D'ESPACES</b>	
<b>a Perspectives démographiques</b>	
<p><b>Recommandation :</b></p> <p>Le scénario de 1,2 % peut apparaître ambitieux et mériterait d'être revu sur la base d'un taux plus proche des tendances récentes. Un scénario à mi-chemin entre le taux actuel (+0,5 %) et le scénario retenu (1,2 %) aurait été plus réaliste (ex. hypothèse n°2 du rapport).</p>	<p>Le nouveau scénario prend en compte le desserrement des ménages et réduit légèrement la production de nouveaux logements (187 au lieu de 205).</p> <p>Ainsi, le taux de croissance est de 0,5 % par an au lieu de 1,2 %.</p>
<b>b Production de logements</b>	
<p>Les 12 STECAL proposés ne répondent pas au caractère exceptionnel et leur périmètre n'est pas en cohérence avec le potentiel indiqué ; l'opportunité de délimiter 12 STECAL devra être justifiée au regard de la disponibilité des terrains en dent creuse et ces terrains repérés sur les plans du rapport (à l'instar des villages) ;</p>	<p>Comme le stipule le code de l'urbanisme, leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, « en fonction des caractéristiques du territoire », (...)                      (page 158 du RP).                      Néanmoins, le nouveau projet ne retient plus que 8 STECAL (28 logements au lieu de 37). 4 STECAL sont donc supprimés.                      Les STECAL les plus petits et ayant le moins de dents creuses disponibles ont été supprimés (Les Bois, Bouêd'Hors, La Grée du Bléheu et la Hutais ne possédaient qu'une dent creuse chacun).</p>
<p>Compte tenu du nombre de logements vacants, le projet doit traiter la vacance et intégrer des objectifs plus ambitieux de reprise de ces logements ; à ce titre le diagnostic doit analyser davantage les raisons de la vacance sur le territoire afin d'identifier des solutions de remobilisation de ces logements ;</p>	<p>La commune rappelle que les PLU ne disposent d'aucun outil permettant de mobiliser les logements vacants ?</p> <p>Cependant, le PADD est complété en affichant un objectif de remobilisation des logements vacants.</p>
<p>Les objectifs de diversification méritent une traduction réglementaire mieux définie et plus ambitieuse : mixité sociale, des fonctions, des typologies ; les OAP ou le règlement doivent prévoir un pourcentage de logements sociaux dans les programmes d'habitation.</p>	<p>Conformément au PLH les OAP des zones AU comporteront des prescriptions (7% de logements aidés soit 13 logements).                      OAP n°1 (10 logements) et n°3 (3 logements).</p>
<b>Recommandation :</b>	

Pièces du PLU modifiées					
Rapport de présentation	PADD	OAP	règlement écrit	Zonage	Annexes



	L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination aurait pu être joint au dossier, éventuellement assorti de prescriptions.	Les annexes sont complétées en ce sens.
<b>c</b>	<b>Consommation foncière et densité</b>	
	<b>Demandes :</b> L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUE devra être priorisée, en privilégiant les zones centrales (OAP 1, 2, 3), pour éviter tant que possible les extensions ;	Aux vues de ces contraintes, la commune souhaite classer uniquement l'OAP n°2 en zone 2AU.
	La justification des besoins de zone 1AUL devra être approfondie et une réduction de sa surface recherchée.	Le secteur est fortement diminué (il passe de 5,2 ha à 0,2 ha).
<b>d</b>	<b>Construction annexes</b>	
	<b>Demandes :</b> Le respect d'une distance de 100 m. vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans doit aussi être mentionné.	Le règlement est modifié en ce sens.
	La distance maximale entre les annexes et les habitations doit être fixée à 20 m. et non 30 m.	Le règlement est modifié en ce sens.
<b>e</b>	<b>Patrimoine bâti</b>	
	<b>Observations :</b> L'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination pourrait être joint au dossier.	Les annexes sont complétées.
	Des prescriptions architecturales pourraient accompagner les inventaires.	Le règlement est modifié en ce sens.
<b>f</b>	<b>Commerces</b>	
	<b>Demande :</b> Il convient de réduire le périmètre de centralité, conformément à la définition du SCoT.	La centralité est réduite.
<b>PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE DEPLACEMENTS ET RISQUES</b>		
<b>a</b>	<b>Trame verte et bleue, cours d'eau, zones humides</b>	
	<b>Demandes :</b>	

--	--	--	--	--	--





<p>Dans un objectif de remise en état des continuités écologique et d'amélioration de la gestion de la ressource en eau, le PADD doit intégrer des objectifs de restauration de la TVB, puis en décliner les principes opérationnels dans les OAP et le règlement en identifiant des secteurs de renaturation, comme l'indique le SCoT.</p>	<p>Le PLU intégrera une OAP thématique TVB.</p>
<p>La séquence ERC doit être mise en œuvre pour tous les impacts sur l'environnement, et non uniquement sur les éléments faisant l'objet d'une protection réglementaire. Le caractère inévitable du défrichement de parcelles à des fins d'urbanisation doit être justifié, et des mesures de réduction ou de compensation prévues.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété, notamment en ce qui concerne le défrichement dans l'OAP n°6.</p>
<p>L'identification de la TVB communale doit intégrer le contenu des PLU des communes limitrophes, comme l'indique à présent le SRADDET.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété en ce sens.</p>
<p><b>Recommandations :</b> Le projet de PLU pourrait être complété par une OAP thématique TVB, s'appuyant sur les orientations du PADD et sa cartographie de la TVB.</p>	<p>Le PLU intégrera une OAP thématique TVB.</p>
<p><u>Trame bleue</u></p>	
<p><b>Demands :</b> L'inventaire des cours d'eau présenté dans le projet de PLU doit être mis en cohérence avec les inventaires validés par la CLE du SAGE Vilaine ainsi que l'inventaire des cours d'eau disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine. Le rapport doit également préciser le caractère évolutif de cet inventaire et signaler aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant des écoulements, qu'ils soient inventoriés ou non.</p>	<p>Le plan de zonage est modifié en ce sens.</p>
<p>La protection des cours d'eau dans le règlement doit être complétée par une interdiction des affouillements, terrassements, drainages et busages au sein des marges de recul de 5 m. des cours d'eau. Cette protection doit d'appliquer à l'ensemble des cours d'eau identifiés.</p>	<p>Le règlement est modifié en ce sens.</p>





<p>La soutenabilité du projet de développement doit être davantage justifiée par rapport au potentiel de la ressource en eau à l'échelle intercommunale, sur la base des données les plus récentes.</p>	<p>Les annexes sanitaires sont complétées en ce sens.</p>
<p>Le diagnostic réalisé par Redon Agglomération devra identifier les causes des débordements en entrée de station. Il devra être joint en annexe au PLU. Des travaux devront être menés, préalable à toute urbanisation prévue dans le projet de PLU, afin de mettre un terme à ces débordements d'eaux usées dans le milieu naturel. La capacité d'acceptation de ce dernier des rejets supplémentaires doit également être démontrée.</p>	<p>Les annexes sanitaires sont complétées en ce sens.</p>
<p>En complément de l'analyse des capacités épuratoires des STEP, le projet de PLU doit identifier précisément les secteurs qui relèveront de l'assainissement collectif (intégrer un zonage « eaux usées » en annexe sanitaire article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales), et analyser l'impact de la construction de 70 logements en assainissement autonome sur le milieu récepteur et, au besoin, revoir cette projection à la baisse.</p>	<p>Les annexes sanitaires sont complétées en ce sens.</p>
<p><b>c Climat, air et énergie</b></p>	
<p><b>Recommandations :</b>                  En réponse aux enjeux actuels relatifs aux économies d'énergies, à la promotion des énergies renouvelables, aux réductions des GES et à l'adaptation au changement climatique, le règlement et les OAP pourraient être davantage prescriptifs.</p>	<p>Une OAP thématique est ajoutée.</p>
<p>Le rapport pourrait être complété par une analyse territorialisée de la qualité de l'air, des émissions de gaz à effet de serre (GES), des effets du changement climatique.</p>	<p>Le rapport est complété en ce sens.</p>
<p><b>d Déplacements et infrastructures</b></p>	
<p><b>Recommandations :</b></p>	



<p>Les nombreux emplacements réservés doivent être davantage explicités et justifiés dans le rapport. Les aménagements des liaisons douces devront se faire en limitant l'imperméabilisation des sols et l'impact sur le foncier.</p>	<p>Le rapport est complété en ce sens.</p>
<p><b>e Risques et nuisances</b></p>	
<p><b>Demande :</b> Annexer au PLU les arrêtés relatifs aux secteurs d'information sur les sols (SIS).</p>	<p>Les annexes sont complétées (présence de 4 SIS sur la commune).</p>
<p>La commune est traversée par les RD 873 et 177, et concernée par un classement sonore des infrastructures de transports. Une zone U est impactée. Un isolement acoustique renforcé des constructions serait à envisager dans les secteurs concernés.</p>	<p>Ce point est rappelé dans les dispositions générales du règlement du PLU.</p>
<p><b>AVIS SUR LA PROCEDURE ET SUR LA FORME</b></p>	
<p><b>c Rapport de présentation</b></p>	
<p>La commune comporte des zones d'archéologie préventive matérialisées sur les plans, mais le rapport de présentation ne traite pas le sujet et sera à compléter. Le tableau et la carte des zones archéologiques devront être repris dans le rapport.</p>	<p>Le rapport est complété en ce sens.</p>
<p>Il conviendrait d'ajouter un indicateur de suivi de la consommation foncière par nouvel habitant accueilli. En effet, les données de l'observatoire nationale de l'artificialisation du foncier montrent qu'entre 2012 et 2017, 2 980 m² ont été artificialisés pour un nouvel habitant accueilli. Cet indicateur devra permettre de mesurer et comparer l'efficacité du nouveau PLU en matière d'artificialisation par rapport à la décennie précédente.</p>	<p>Le rapport est complété en ce sens.</p>
<p>Mettre en concordance le RP avec le PADD sur le nombre de logements à produire (200 unités à produire prévus dans le PADD, contre 205 voire 207 dans le RP, p.165/182).</p>	<p>Le rapport est complété en ce sens.</p>
<p><b>d Le règlement graphique</b></p>	
<p>Reporter l'ensemble des zones archéologiques sur les plans comme demandé par la DRAC.</p>	<p>Le plan sera peu lisible mais les périmètres sont reportés.</p>
<p><b>e Le PADD</b></p>	

--	--	--	--	--	--



--	--	--	--	--	--

<p>L'article 1151-5 du C.Urba. liste les orientations à définir dans le PADD, incluant notamment les réseaux d'énergie qui, sauf erreur, ne sont pas traités ici.</p>	<p>Le PADD évoquera ce point.</p>
<p><b>f Le règlement écrit</b></p>	
<p>Le règlement de la zone A, article 2.1, prévoit un secteur A qui autoriserait l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur une ancienne carrière ; il s'agit en fait du secteur « C » sur les documents graphiques.</p>	<p>Les documents sont corrigés.</p>
<p>La commune est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable « le Paradet » au sud-ouest (zonage N) ; Par contre l'arrêté préfectoral n'est pas annexé contrairement à ce qu'indique le règlement écrit.</p>	<p>L'annexe sera complétée.</p>
<p>L'interdiction de la plantation d'espèces invasives (liste en annexe 3 du règlement) devrait être étendue à l'ensemble du territoire communal, en particulier en zone agricole et naturelle, afin de limiter le risque de propagation.</p>	<p>Le règlement sera complété en ce sens.</p>
<p><b>g Les servitudes d'utilité publique</b></p>	
<p>Les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Redon-Bains-sur-Oust devront être reportées sur le plan des SUP.</p>	<p>Les annexes sont modifiées en ce sens.</p>
<p>Le tableau des servitudes devra être corrigé : le gestionnaire des SUP T4, TS et T7 est la DGAC (SNIA, département Ouest, zone aéroportuaire, CS14321, 44343 Bouguenais), et non la DSAC.</p>	<p>Les annexes sont modifiées en ce sens.</p>
<p><b>h Les zones de protection archéologique</b></p>	
<p>Le service régional de l'archéologie de la DRAC émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve que les informations actualisées, telles qu'elles figurent en pièce jointe du présent avis, sont bien prises en compte (zones de protection, éléments de la législation en vigueur).</p>	<p>Les annexes sont modifiées en ce sens.</p>


Prise en compte du courrier de la Préfecture concernant la DP de Tournebride et le règlement de la zone 1AUU (destination logement)

CHAMBRE D'AGRICULTURE		
N°	REMARQUES	REponses DE LA COMMUNE
<b>PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE</b>		
<b>D Dans le règlement littéral – zone A (et N)</b>		
<b>Demandes :</b> Logement de fonction des exploitants : être attenant à un des bâtiments de l'exploitation ou du moins à une distance très restreinte d'un des bâtiments de l'exploitation – ex : 20 mètres – afin de limiter le mitage ;	Le règlement prendra en compte cette remarque.	
<u>Extension des habitations :</u>		
<b>Demande :</b> Habitations situées à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans => l'extension ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant l'habitation des bâtiments et installations agricoles	Le règlement prendra en compte cette remarque.	
Habitations situées à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans => l'extension ne doit pas avoir pour conséquence de rapprocher l'habitation à moins de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles.	Le règlement prendra en compte cette remarque.	
<u>Liste des bâtiments recensés pour changement de destination :</u>		
<b>Demande :</b> A ce que le changement de destination ne soit réservé qu'au patrimoine bâti de caractère (pierres ou terre) d'une emprise minimale au sol de 50m². Un recensement exhaustif des 67 bâtiments recensés sous un format identique au repérage du petit patrimoine (type atlas) permettra de visualiser cet intérêt patrimonial.	Les annexes sont modifiées en ce sens.	
<b>EN CE QUI CONCERNE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE</b>		
<b>A Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements</b>		
<u>Objectifs de croissance démographique</u>		
<b>Demande :</b>	Le nouveau scénario prendra en compte le desserrement des ménages et réduira légèrement la production de nouveaux logements (187 au lieu de 205).	

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--



<p>Il conviendra de retenir une perspective d'évolution ne dépassant pas la croissance annuelle moyenne connue par la commune sur les 2 dernières décennies.</p>	<p>Ainsi, le taux de croissance est de 0,5 % par an au lieu de 1,2 %.</p>
<p><b>Traduction en nombre de logements</b></p>	
<p>Le renouvellement urbain et la densification de l'aire urbanisée sont des éléments prépondérants de localisation des offres de secteurs d'habitats nouveaux. Il est donc nécessaire de renforcer le rapport de présentation par l'analyse et les critères qui ont permis d'identifier les 83 possibilités dans le bourg.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété en ce sens.</p>
<p><b>B Autres STECAL</b></p>	
<p><b>Demandes :</b></p>	
<p>Il conviendra de préciser si les 4 ha prévus pour le camping municipal correspondent à une superficie déjà affectée à cette finalité. A défaut, il conviendra de revoir les limites à due proportion des besoins, qui restent à justifier.</p>	<p>Le projet de zonage est modifié pour ne prendre en compte que les limites du camping actuel.</p>
<p>Il en est de même pour le projet de l'Etang du Plessis : ne bénéficiant d'aucune antériorité ni de justification, il est à retirer.</p>	<p>Il est retiré.</p>
<p><b>C Autres projets générant de la consommation foncière</b></p>	
<p><u>Espaces pour équipements communaux :</u></p>	
<p>Alors que de grands efforts sont faits pour essayer de réduire l'espace dédié à l'habitat, le projet communal retient sans justification particulière 5 ha pour des zones de services publiques ou d'équipement collectif (zone UL) et AUL). Là aussi nous demandons la réduction du zonage à dû proportion de besoins qui doivent être justifiés.</p>	<p>Le secteur est fortement diminué (il passe de 5,2 ha à 0,2 ha).</p>


SCOT DU PAYS DE REDON		
N°	REMARQUES	REponses de la commune

Les OAP ne traitent pas de l'imperméabilisation en renvoyant ce sujet vers le schéma directeur eaux pluviales. Il est recommandé d'introduire des seuils d'artificialisation à ne pas dépasser dans les OAP (SCOT - Document d'Orientations et d'Objectifs - 4.1 page 29).	Les OAP sont complétées en ce sens.
Les OAP ne traitent pas directement de la production de logements sociaux. Ce type d'habitat est indispensable pour assurer un développement pérenne des communes et un parcours résidentiel sans rupture. Il permet en particulier l'accueil de jeunes ménages avant qu'ils ne puissent accéder à un logement du parc classique (location ou propriété). Le PLU gagnerait à introduire des objectifs ambitieux dans ce domaine	Conformément au PLH les OAP des zones AU comporteront des prescriptions (7% de logements aidés soit 13 logements).
Les OAP mériteraient d'être enrichies de dispositions spécifiques favorisant le développement des mobilités actives (marche à pied, vélo) qui viendront s'interconnecter avec les réseaux existants ou à venir dans l'objectif de limiter le recours à la voiture pour les déplacements courts.	Une OAP thématique sur les déplacements est intégrée au PLU.


CONSEIL DEPARTEMENTAL		
N°	REMARQUES	REPONSES DE LA COMMUNE
<b>RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES</b>		
<b>A</b>	<b>Marges de recul</b>	
	Reprendre la marge de recul sur la RD177.	Le PLU est modifié pour prendre en compte cette remarque.
<b>RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>		
<b>A</b>	<b>Espaces Naturels Sensibles (ENS)</b>	
	Le rapport de présentation devra évoquer l'ENS de l'Ile aux Pies.	Le PLU est modifié pour prendre en compte cette remarque.
	Supprimer le classement EBC de la parcelle YM4.	Le PLU est modifié pour prendre en compte cette remarque.
	Nous souhaiterions que la carte de la zone de préemption soit annexée au PLU.	Le PLU est complété pour prendre en compte cette remarque.

--	--	--	--	--	--


SAGE VILAINE		
N°	REMARQUES	REPONSES DE LA COMMUNE

**Le projet de PLU de la commune de Bains-sur-Oust n'est pas compatible aux dispositions et règles suivantes du SAGE de la Vilaine :**

Disposition 3, « Inscire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ».	La validation est en cours (passage devant la CLE en décembre 2022). Dossier suivi par le bureau d'études DMEAU.
Disposition 16 du SAGE, « Inscire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme.	Une mise à jour des cours d'eau apparaissant sur le plan de zonage est prévue.
Article 7 du règlement du SAGE, en ce qui concerne la création de nouveaux plans d'eau.	Le règlement du PLU est complétée pour prendre en compte cette remarque.


MRAE		
N°	REMARQUES	REPOSES DE LA COMMUNE
	L'Ae recommande de renforcer la justification des choix de cette révision du PLU, en particulier le choix d'une hypothèse de croissance démographique en rupture avec les évolutions récentes ainsi que la définition et l'analyse de solutions de substitution (approfondissement et comparaison des incidences environnementales, choix des sites, règles d'urbanisme, nombre important de STECAL qui contredit le parti d'une densification des espaces agglomérés).	Le nouveau scénario prendra en compte le desserrement des ménages et réduira légèrement la production de nouveaux logements (187 au lieu de 205).  Ainsi, le taux de croissance est de 0,5 % par an au lieu de 1,2 %.
	L'Ae recommande à la commune de Bains-sur-Oust de définir des indicateurs et modalités permettant le suivi des effets sur l'environnement et la consommation foncière du PLU révisé, et de s'engager sur l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.	Les indicateurs de suivi sont complétés en prenant en compte la consommation foncière.
	L'Ae recommande d'apporter dans le dossier toutes informations nécessaires dans le domaine des eaux usées et pluviales :  ✓ pour mettre en lumière les effets actuels de la gestion des eaux usées et pluviales sur la qualité des milieux aquatiques dont dépendent les milieux naturels protégés de la vallée de l'Oust ;	Le rapport de présentation est complété en ce sens.


<p>✓ pour présenter les effets du plan et des zonages d'assainissement sur celle-ci, notamment par rapport à la limitation du risque d'inondation, dans un contexte de cumul avec les communes du territoire.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété en ce sens.</p>
<p>L'Ae recommande de renforcer la description de l'état initial des milieux naturels concernant les sites ouverts à l'urbanisation.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété en ce sens.</p>
<p>L'Ae recommande de renforcer les mesures de limitation du risque d'inondation par des dispositions contraignantes en particulier visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>Le PLU prendra en compte les prescriptions du zonage des eaux pluviales.</p>

Envoyé en préfecture le 26/05/2023  
 Reçu en préfecture le 26/05/2023  
 Affiché le  
 ID : 035-213500135-20230512-D202379-DE

Annexe n°1
