



Bains sur Oust

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAINS-SUR-OUST

Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
Approbation en date du 12 mai 2023

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500135-20230512-D202379-DE



# SOMMAIRE

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

## AVANT-PROPOS

**p.3**

1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

**p.4**

2. PRÉSERVER LES PAYSAGES BAINSOIS

**p.5**

3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

**p.6**

4. PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE RAISONNÉE SUR LES ESPACES DÉDIÉS ET EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

**p.8**

5. CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS D'UNE COMMUNE EN PLEINE CROISSANCE

**p.10**

6. FAIRE DES DÉPLACEMENTS UN ENJEU STRATÉGIQUE SUR UNE COMMUNE À L'URBANISATION DIFFUSE

**p.11**

# AVANT-PROPOS

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

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de BAINS-SUR-OUST en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Redon et du PLH de Redon Agglomération, l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long terme.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constitue une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À BAINS-SUR-OUST, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Bainsois, à gérer les contraintes auxquels est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 6 grandes orientations d'égale importance :

1. Assurer un développement durable du territoire
2. Préserver les paysages bainsois
3. Conforter l'activité économique
4. Produire du logement de manière raisonnée sur les espaces dédiés et en limitant la consommation de l'espace agricole
5. Conforter les équipements d'une commune en pleine croissance
6. Faire des déplacements un enjeu stratégique sur une commune à l'urbanisation diffuse

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

## OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE COMMUNALE

BAINS-SUR-OUST doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, permet de préserver et gérer durablement les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

## OBJECTIF N°2 : CONSERVER L'ABONDANTE TRAME VERTE BAINSOISE

Les boisements et haies bocagères présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable (régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...).

Ces boisements représentent près de 15% du territoire communal. Leur protection systématique irait à l'encontre de la qualité paysagère bainsoise (obstruction des vues lointaines) et du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques (enfrichement des zones humides et de certains cours d'eau). Il sera donc procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

## OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES MULTIPLES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés. Ce sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre les différents réservoirs. Ainsi, le PLU assurera la préservation et la protection du site Natura 2000 «MARAI DE VILAINE» et de la ZNIEFF «CONFLUENCE OUST-AFF», milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue intercommunale.

Par ailleurs, les multiples corridors écologiques, assurant des connexions

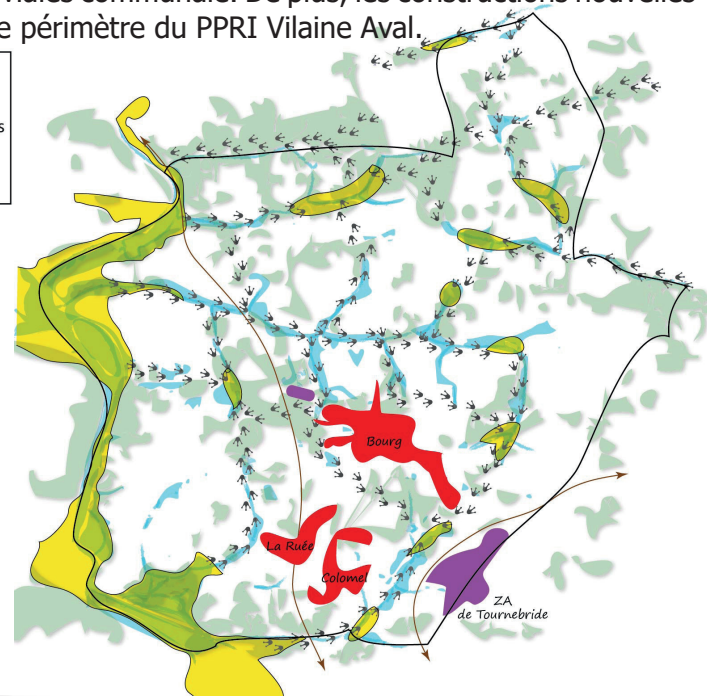
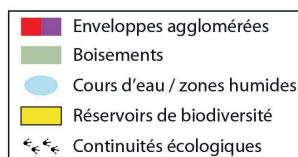
entre les nombreux réservoirs de biodiversité communaux et intercommunaux, seront préservés.

## OBJECTIF N°4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DÉVELOPPER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Afin d'oeuvrer pour la transition énergétique, les réseaux d'énergie seront étudiés pour alimenter les équipements collectifs lorsque les conditions le permettent. La commune souhaite également favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

## OBJECTIF N°5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets d'aménagement prendront en compte le schéma directeur des eaux pluviales communale. De plus, les constructions nouvelles seront limitées dans le périmètre du PPRI Vilaine Aval.



Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500135-20230512-D202379-DE

Environnement

Économie

Urbanisation

Cadre de vie

## 2. PRÉSERVER LES PAYSAGES BAINSOIS

**OBJECTIF N°1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE DES LANDES DE LANVAUX À LA CONFLUENCE DE L'AFF ET DE L'OUST**

Les objectifs du PLU sont multiples :

- préserver la qualité de la vallée de l'Oust (marais, prairies humides, falaises, espaces anthropisés) et maintenir la diversité de ses usages (réserve naturelle, hôtellerie de plein air, chemins de randonnées, espaces de loisirs...),
- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons en limitant leur enrichissement,
- favoriser la conservation des poches de respirations et la vocation agricole des espaces ouverts,
- prendre en compte le site classé et inscrit de l'Île-aux-Pies et de ses abords,
- maintenir la coupure d'urbanisation entre le bourg et les secteurs urbanisés ouest et sud-ouest.

**OBJECTIF N°2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES DE L'URBANISATION**

L'urbanisation en doigts de gants, le long des axes routiers, banalise le paysage et les vues sur la campagne, la vallée et les coteaux de BAINS-SUR-OUST.

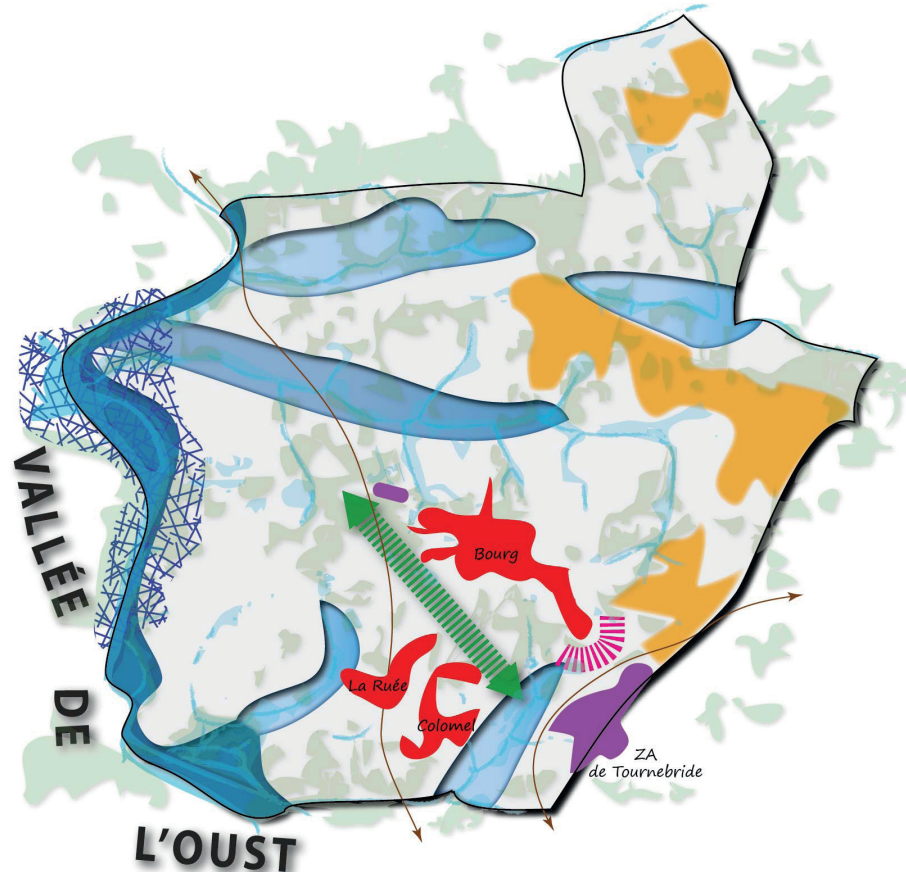
Il conviendra donc :

- de stopper l'urbanisation linéaire au-delà de la zone agglomérée du bourg,
- de réduire de manière significative l'étalement des entités bâties (zones agglomérées, village...) situées en dehors du bourg.

	Enveloppes agglomérées
	Sites classés et inscrits
	La campagne ouverte
	Vallée de l'Oust
	Vallons
	Coupure d'urbanisation
	Étalement urbain à stopper

**OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE**

BAINS-SUR-OUST possède de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Église, manoir, puits, fours à pain et croix constituent des témoignages historiques et culturels, ainsi que, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Le projet communal vise à maintenir la protection des éléments emblématiques du patrimoine architectural déjà instituée dans le document d'urbanisme précédent.



Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500135-20230512-D202379-DE

Environnement

Économie

Urbanisation

Cadre de vie

### 3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

#### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

Plus de 60% de la superficie communale possède un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité territoriale. Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles. À cette fin, des zones agricoles seront définies dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer. À l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.

#### 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

Pour accompagner le développement économique de Redon Agglomération, la commune de BAINS-SUR-OUST doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

Identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon comme « parc d'activités prioritaire », le secteur de Tournebride fait actuellement l'objet d'une extension en direction du sud sur environ 10 ha.

La zone d'activités du Chêne du Moulin est confirmée dans sa vocation à accueillir des activités économiques tout en prenant en compte les zones humides existantes.

#### OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Le bourg possède plusieurs commerces de proximité, notamment autour de la place Nominoë. Ces activités apparaissent comme essentielles pour le dynamisme et l'image de BAINS-SUR-OUST et pour les habitants dont

les déplacements sont contraints (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

La commune souhaite inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en règlementant leur changement de destination.

Le PLU ne s'opposera pas à la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité en dehors du bourg, dans le but de capter les habitants de BAINS-SUR-OUST mais également les personnes traversant le territoire communal.

#### OBJECTIF N°4 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Les élus souhaitent confirmer le tourisme comme composante de l'économie bainsoise.

À ce titre, dans le but d'améliorer la qualité d'accueil et de conforter les structures existantes, la commune souhaite :

- autoriser une extension du camping,
- aménager un site naturel de baignade,
- favoriser le développement de l'aérodrome,
- ...

#### OBJECTIF N°5 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

BAINS-SUR-OUST compte plusieurs activités en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le PLU a déterminé des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.



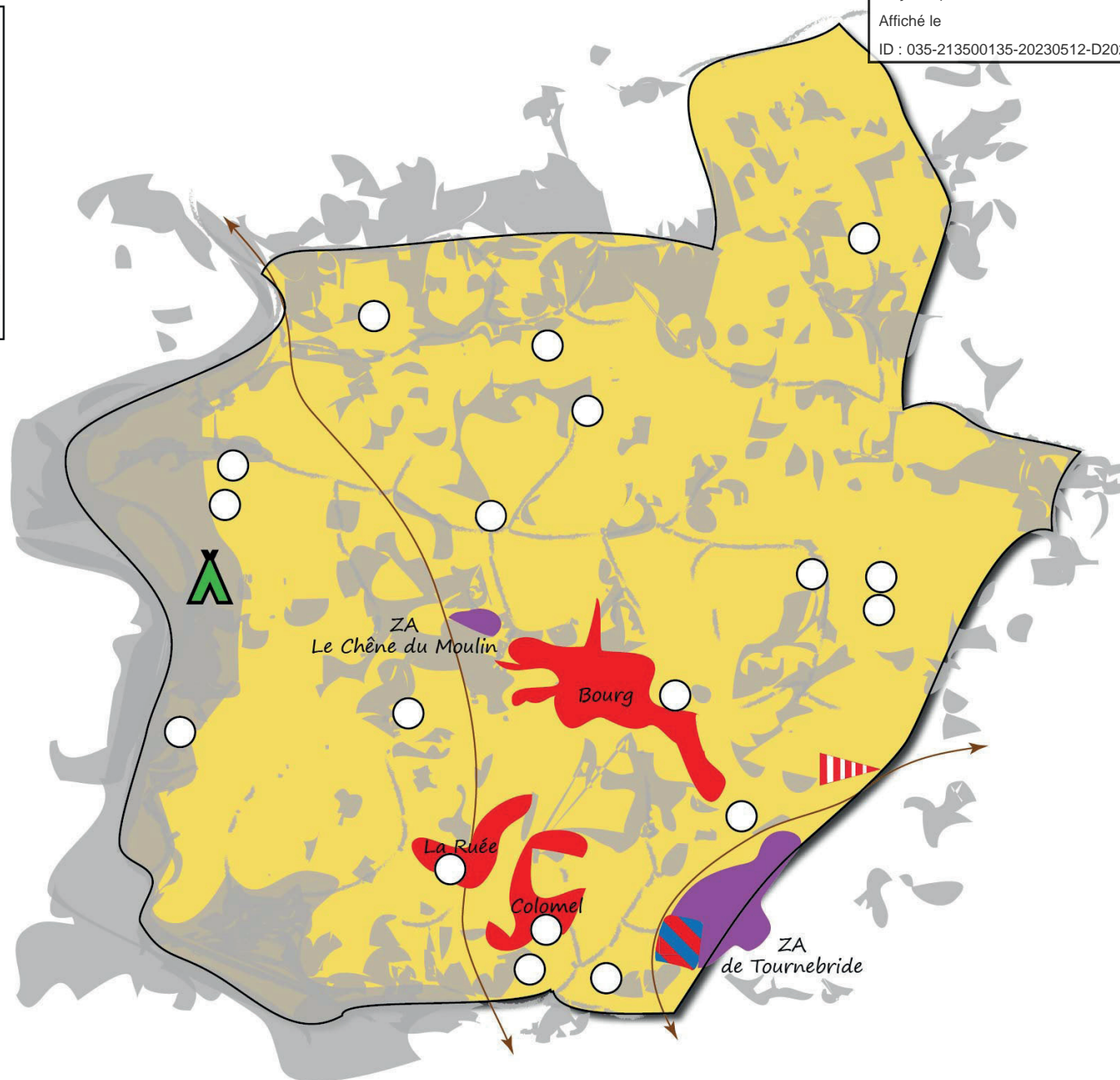
Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500135-20230512-D202379-DE

- Enveloppes agglomérées
- Cours d'eau / boisements
- Zone inondable
- Sites inscrits et classés
- Secteur d'extension de la Z.A.
- Espace à dominante agricole
- Exploitation agricole
- Camping / Site naturel de baignade
- Aérodrome



Environnement

Économie

Urbanisation

Cadre de vie



## 4. PRODUIRE DU LOGEMENT DE MANIÈRE RAISONNÉE SUR LES ESPACES DEDIES ET EN LIMITANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE

### OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE LA DEMANDE

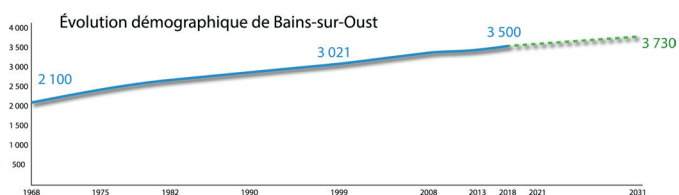
BAINS-SUR-OUST connaît une croissance démographique annuelle continue depuis plusieurs décennies, 1,5% en moyenne. En 2021, la population est estimée à environ 3 550 habitants.

Au cours de la dernière décennie, la commune a connu un desserrement des ménages important (environ 10 logements par an).

Le SCoT identifie la ville de BAINS-SUR-OUST comme un pôle de proximité et comme partie intégrante du réseau de bourgs du «Grand Redon».

La municipalité souhaite donc conforter ce rôle de pôle que joue BAINS-SUR-OUST à l'échelle intercommunale et ainsi répondre aux objectifs du SCoT ; en prenant en compte le desserrement des ménages tout en tablant sur un rythme de croissance réaliste et acceptable, estimé à environ 0,5%/an pour la prochaine décennie.

Ainsi, la population envisagée à l'horizon du présent PLU est d'environ 3 730 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 187 logements supplémentaires.



### OBJECTIF N°2 : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, de conserver une répartition homogène des logements sur l'ensemble du territoire, la réalisation des nouvelles habitations se fera très majoritairement en densification et dans une moindre mesure en remobilisant des logements vacants :

- environ 147 logements soit 78% des besoins :
  - dans les dents creuses du bourg (environ 79 logements),
  - dans les zones agglomérées de La Ruée et de Colomel (environ 23 logements),
  - dans les villages (environ 17 logements),
  - dans des STECAL (environ 28 logements).
- Le reste des logements trouvera place dans trois secteurs d'extension urbaine du bourg. Ils accueilleront une trentaine de logements pour une surface cumulée d'environ 2 hectares.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles, une densité moyenne de 15 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 39 hectares (36 ha à vocation d'habitat et 3 ha à vocation économique) entre 2009 et 2019 pour la construction de 179 logements, soit une densité de 5 logements par hectare.

### OBJECTIF N°3 : MAINTENIR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN DEHORS DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les écarts et hameaux les plus petits n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

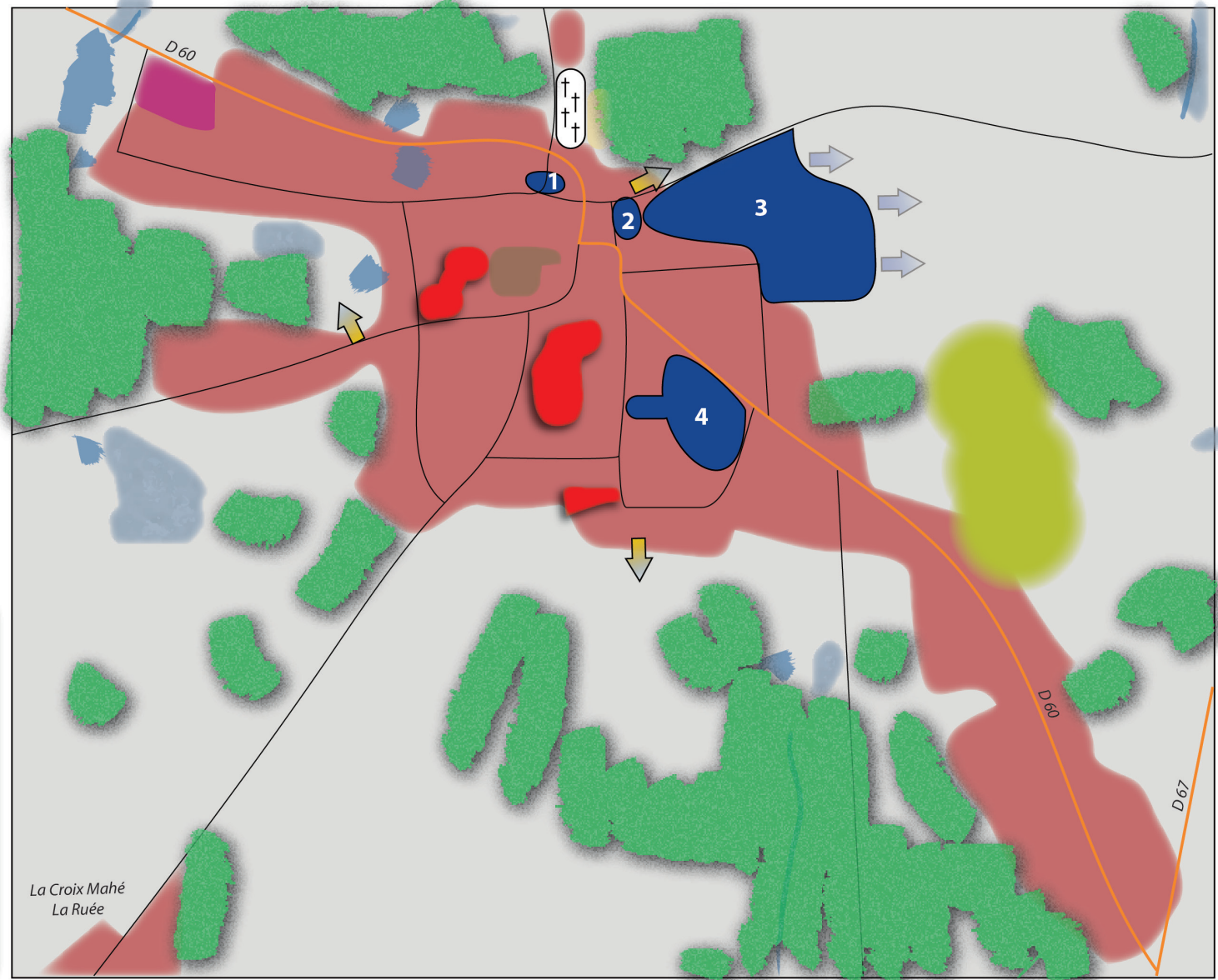
### OBJECTIF N°4 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitats (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres),
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres. À ce titre la commune a engagé une réflexion sur la réalisation d'une nouvelle opération de logements pour séniors et plus jeunes,
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).







- Enveloppe agglomérée, zone de densification
- Principaux secteurs de densification
- Zones d'extensions à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation économique
- Principaux équipements collectifs
  1. Mairie - Poste
  2. Médiathèque
  3. Pôle sportif - Salle polyvalente
  4. Pôle scolaire
- Exploitations agricoles
- Boisements existants
- Cours d'eau
- Zones humides



# 5. CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS D'UNE COMMUNE EN PLEINE CROISSANCE

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

**OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES**

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements, mais aussi pour conforter son rôle de pôle de proximité défini par le SCoT, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Face au développement urbain envisagé, de nouveaux besoins en matière d'équipements peuvent émerger.

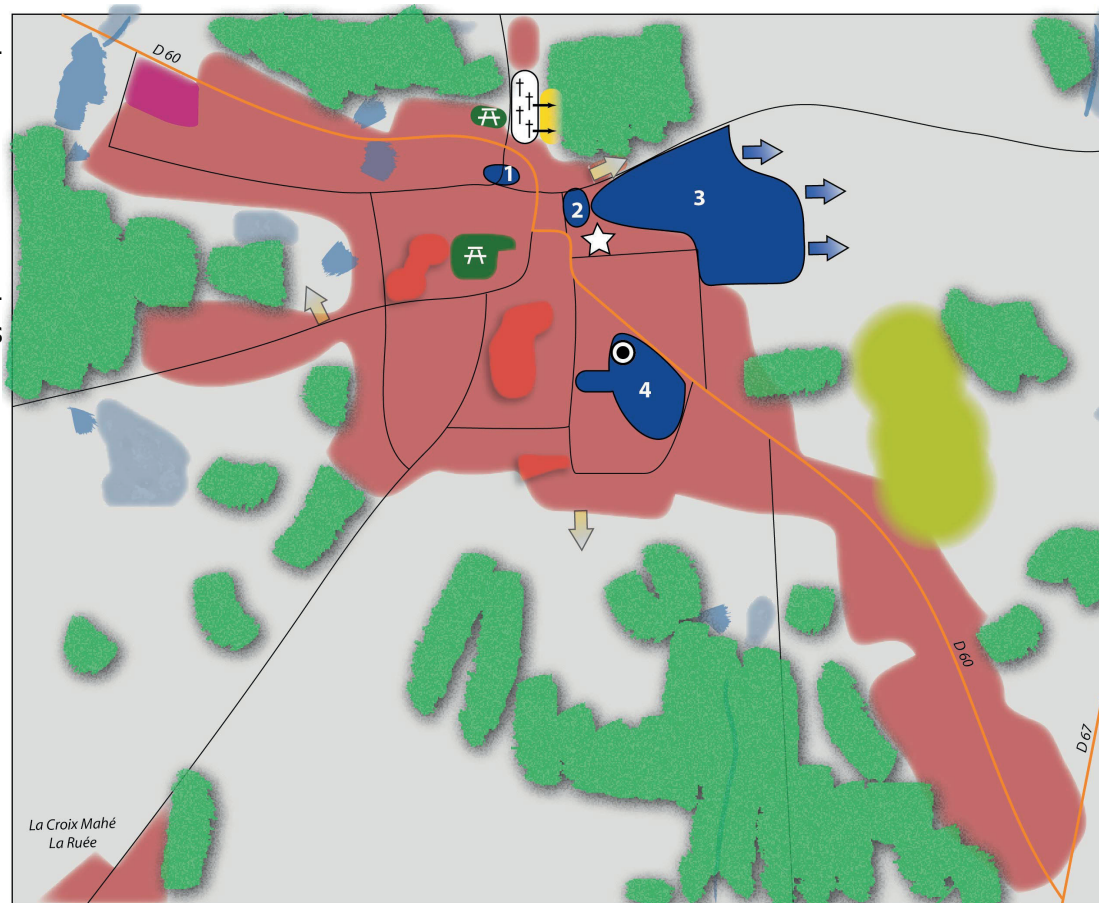
C'est pour cette raison que la commune envisage plusieurs opérations dans le bourg, telles que :

- la création d'une maison de santé,
- le réaménagement de la médiathèque,
- la création d'un nouvel espace petite enfance,
- le réaménagement de l'ancien bâtiment du patronage.

Enfin, plusieurs réserves foncières seront identifiées pour permettre la création d'espaces verts, de nouveaux équipements publics (sportifs, culturels...) ainsi que l'extension du cimetière.

**OBJECTIF N°2 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

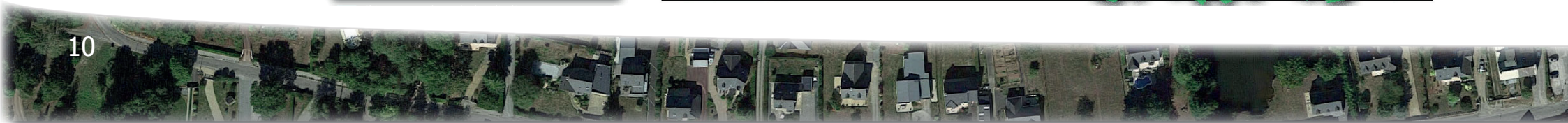


Environnement

Économie

Urbanisation

Cadre de vie



# 6. FAIRE DES DÉPLACEMENTS UN ENJEU STRATÉGIQUE SUR UNE COMMUNE À L'URBANISATION DIFFUSE

**OBJECTIF N°1 : REPÉRER LES TRONÇONS NON AMÉNAGÉS ET MANQUANTS POUR ASSURER DES CONTINUITÉS PIÉTONNES ET CYCLISTES.**

Plusieurs objectifs ont été identifiés :

- les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés,
  - les liaisons entre les secteurs résidentiels et les pôles d'équipements et de services seront renforcées. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation,
  - une boucle piétonne périphérique au bourg est envisagée en accompagnement de la trame verte existante (boisements et haies bocagères),
  - d'autres liaisons douces sont également à l'étude entre le bourg et l'Île-aux-Pies et entre le bourg et le secteur de la zone agglomérée de La Ruée (...),
  - ...
- Ces liaisons permettront à tout un chacun de se déplacer en toute sécurité.

Enfin, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, près de 50% des nouveaux logements seront implantés dans le bourg, le plus proche possible des équipements, commerces et services.

**OBJECTIF N°2 : MIEUX METTRE EN VALEUR LES ENTRÉES DE VILLE**

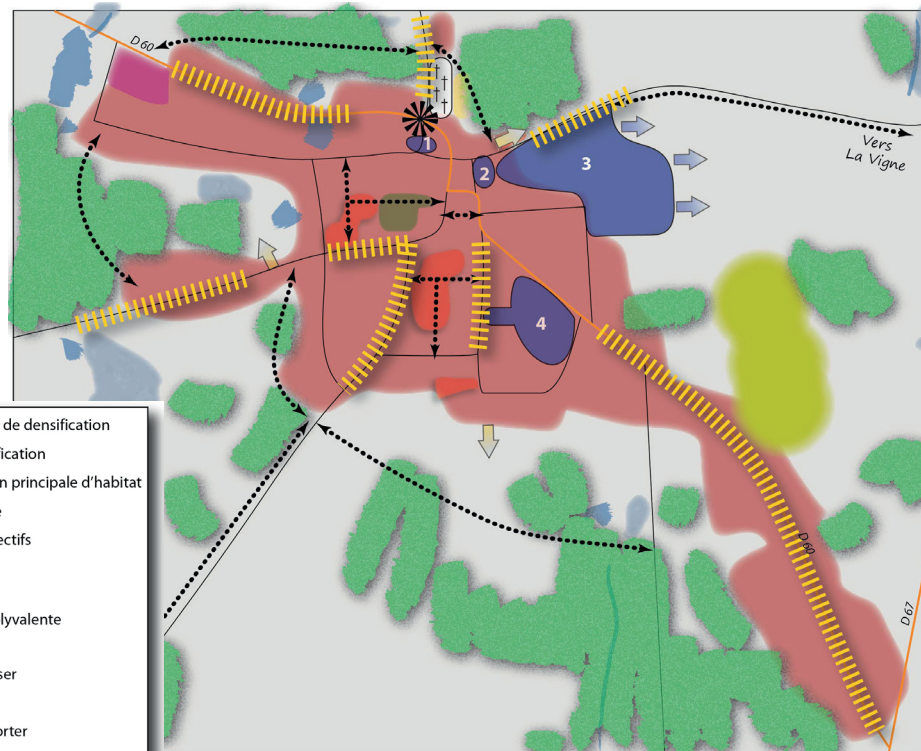
Les entrées du bourg de BAINS-SUR-OUST présentent des fonctionnalités différentes et sont de qualités inégales. Les actions et opérations conduites au cours des années à venir s'attacheront à mieux les mettre en valeur mais également à sécuriser les secteurs les plus dangereux pour les piétons et cyclistes (notamment route de Cancave, route de la Chesnaie et rue de la Grée du Bourg...).

**OBJECTIF N°3 : SÉCURISER ET METTRE EN VALEUR DES VOIES**

Plusieurs voies structurantes du bourg méritent de faire l'objet de réaménagements. Il s'agit, entre autres, de la rue du Plessis, de la rue de la Souriais et d'une partie de la Grande Rue.

Par ailleurs, dans le but de sécuriser le trafic et de faciliter le stationnement autour du cimetière, un aménagement du carrefour entre les rues de la Mairie, de la Grée du Bourg et de la Tourelle est envisagé.

Enfin, une aire de stationnement est à l'étude sur le site de La Bataille de Ballon.



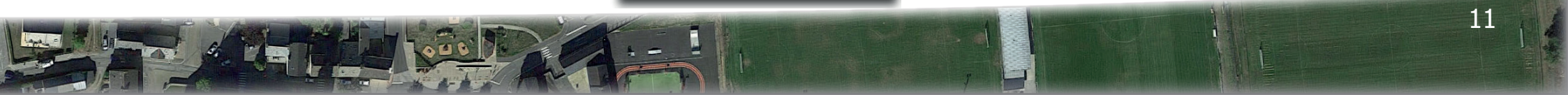
<span style="color: red;">■</span>	Enveloppe agglomérée, zone de densification
<span style="color: orange;">■</span>	Principaux secteurs de densification
<span style="color: yellow;">➔</span>	Zones d'extensions à vocation principale d'habitat
<span style="color: pink;">■</span>	Zone à vocation économique
<span style="color: blue;">●</span>	Principaux équipements collectifs
	1. Mairie - Poste
	2. Médiathèque
	3. Pôle sportif - Salle polyvalente
	4. Pôle scolaire
<span style="color: black;">☀</span>	Carrefour à aménager/sécuriser
<span style="color: yellow;">▨▨▨</span>	Voie à sécuriser
<span style="color: black;">⋯</span>	Liaisons douces à créer/conforter
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Exploitations agricoles
<span style="color: green;">■</span>	Boisements existants
<span style="color: blue;">—</span>	Cours d'eau
<span style="color: lightblue;">■</span>	Zones humides

Environnement

Économie

Urbanisation

Cadre de vie



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



SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

