Bretagne porte de Loire Communauté
Le Steriad – 2 allée de l'Ille - BAIN DE BRETAGNE - 35470

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) – Révision du PLUIH

N° 2026-13

L'an deux mille vingt-six

Le 13 janvier, à 19 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à Chanteloup, sous la présidence de M. MINIER.

. les conseillers communautaires
MM. ALLAIN, BERTIN, BERTON, BOURASSEAU, BRIZARD, BRULLE, DANION, DREAN, EON, GAUDICHON, GENDROT, GOHIER, GOUR, HAMON, JANVIER, JUGAN, LASSALLE, LE GUEHENNEC, LESUR, LOUAPRE, MACE, MARTIN, MELLET, MINIER, RINFRAY, ROGER, ROUX, VACHEROT.

. pouvoirs

Mme Sophie AUBRY	à	M. Frédéric MARTIN
Mme Alexandra JARRET	à	M. Christophe BRULLE
Mme Maud LE GALL - LE BLEIZ	à	M. David JUGAN
M. Jean-Yves LECLERC	à	M. Samuel DANION
Mme Marie-Françoise MORICEAU	à	M. Jean-Eric BERTON
Mme Katia RIFFAULT	à	M. Jean-Michel GAUDICHON
Mme Nathalie ROUXEL	à	Mme Myriam GOHIER
Mme Jacqueline SOLLIER	à	M. Thierry LASSALLE

. excusé : M. Rémy COLLEAU

DATE DE CONVOCATION : le 05/01/2026

formant la majorité des membres en exercice

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

En exercice	**46**
Présents	**28**
Votants	**36**

Mme DRÉAN a été désignée Secrétaire de séance.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12 ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'arrêté préfectoral n°35-2024-10-22-00002 du 22 octobre 2024 portant modification des statuts de Bretagne Porte de Loire Communauté ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Vallons de Vilaine approuvé le 3 décembre 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) approuvé le 12 mars 2020 ;

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

Vu la délibération n°2023-10-24 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUIH) du 5 décembre 2023 ;

Vu la délibération n°2023-10-25 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres pour la révision du PLUIH ;

Considérant les étapes de la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Considérant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Considérant qu'un débat au sein du Conseil communautaire, objet de la présente délibération, doit avoir lieu pour la poursuite de la procédure qui sera consigné dans le procès-verbal de la séance ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous :

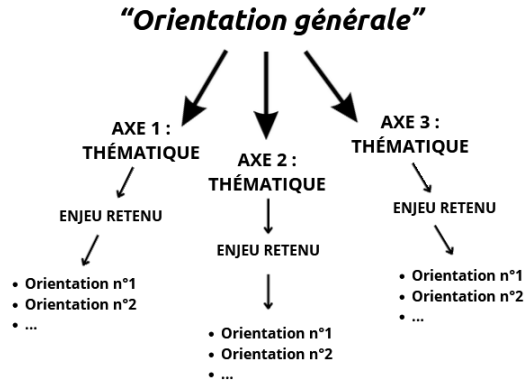
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans la révision du PLUiH, car c'est la clé de voûte du futur document. Ce document permet d'inscrire la traduction politique au regard des éléments de diagnostic présentés lors des commissions de travail mixtes, menées avec les élus référents Urbanisme, ainsi que les élus des commissions associées aux thématiques travaillées. Il exprime ainsi les stratégies et les choix d'aménagement et définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Depuis la loi Climat et Résilience d'août 2021, le PADD doit également fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme impose qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et De Développement Durables doit avoir lieu au sein du Conseil Communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté, ainsi que dans chaque conseil municipal. Préalablement, l'ensemble des Personnes Publiques Associées et la population avaient été invités à une présentation de la synthèse du diagnostic et du futur PADD, le 27 février 2025. Le débat au Conseil Communautaire de BPLC était initialement programmé le 25 mars 2025. Compte-tenu du contexte législatif de l'époque, les élus en séance l'ont reporté à une date ultérieure.
En l'absence d'avancée législative depuis et avec le maintien de l'échéance imposé par la loi Climat et Résilience (22 février 2028), les élus de la Commission Urbanisme proposent de porter à nouveau ce débat au Conseil Communautaire de janvier 2026.

Le débat sur le PADD doit permettre à l'ensemble des élus du territoire de prendre connaissance et de débattre ensemble des orientations générales proposées pour la nouvelle feuille de route politique, en termes de projet d'aménagement des 20 communes.
A cette fin, le service urbanisme de BPLC propose d'organiser 4 temps de présentation au cours du 2ème semestre 2026, avant le passage dans les différents conseils municipaux.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 volets, dont l'ambition est illustrée par une « Orientation Générale », selon le schéma suivant :



En vue des débats, Madame Catherine ALLAIN, vice-présidente en charge de l'urbanisme, expose le PADD :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Volet Economie : "Accueillir, accompagner et renforcer l'économie du territoire"

- **<u>Axe : Parcs d'Activités Économiques</u>**

Enjeu retenu : "Réinterroger les capacités d'accueil et cibler les types d'activités à travers l'optimisation foncière et la sobriété "

- Orientation n°1 : Optimiser le potentiel économique et assurer un bon maillage des parcs d'activités du territoire
- Orientation n°2 : Accueillir des entreprises avec des qualifications d'emploi diversifiées pour l'accueil des populations
- Orientation n°3 : Encadrer la gestion des ressources : densifier et favoriser la production d'énergies renouvelables et la gestion de l'eau

- **<u>Axe : Agriculture</u>**

Enjeu retenu : "Protéger notre identité rurale : Créer des conditions favorables au maintien et accompagner la transition agricole"

Orientation n°4 : Accompagner les exploitations agricoles dans la transition et la transmission
Orientation n°5 : Permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole
Orientation n°6 : Encourager la production locale et les circuits courts en centralité
Orientation n°7 : Maîtriser l'articulation de l'activité agricole avec la production énergétique

- **<u>Axe : Commerces et Services</u>**

Enjeu retenu : "Participer à l'équilibre et la complémentarité en soutenant et confortant l'offre de commerces et de services "

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

Orientation n°8 : Conforter les commerces de proximité dans les centres-bourgs en sauvegardant l'offre existante et en favorisant l'installation de nouveaux commerces
Orientation n°9 : Encourager les opérations mixtes : commerces de proximité et logements
Orientation n°10 : Favoriser la commercialisation des circuits courts dans les centralités

- **Axe : Artisanat**

Enjeu retenu : " Préserver, accueillir et structurer l'activité artisanale sur l'ensemble du territoire "

Orientation n°11 : Développer une mixité entre l'offre d'habitat et artisanale en accompagnant les besoins des artisans
Orientation n°12 : Permettre la diversité des structures artisanales dans les bourgs tout en travaillant leur intégration pour limiter les nuisances
Orientation n°13 : Prévoir l'accueil des structures artisanales à travers une approche « parcours de vie de l'entreprise »

- **Axe : Tourisme**

Enjeu retenu : "Développer l'attractivité touristique en créant un territoire accueillant et relié"

Orientation n°14 : Identifier le patrimoine existant et en augmenter la visibilité
Orientation n°15 : Diversifier l'offre touristique et ses structures d'accueil et d'animation
Orientation n°16 : Développer le tourisme vert

Volet Environnement : "Identifier et protéger les ressources pour s'adapter et faire face à la transition climatique"

- **Axe : Ressources et richesses environnementales du territoire**

Enjeu retenu : "Améliorer la connaissance et l'état de nos ressources à travers la trame verte et bleue"

Orientation n°17 : Identifier et protéger les corridors et les réservoirs écologiques fonctionnels pour l'établissement et le déplacement de la biodiversité
Orientation n°18 : Conserver et mettre en valeur l'identité bocagère ainsi que la diversité des milieux naturels du territoire
Orientation n°19 : Préserver les zones humides et améliorer la qualité des masses d'eau.

- **Axe : Atténuation et adaptation au dérèglement climatique**

Enjeu retenu : "Mettre en œuvre des actions pour faire face aux causes et conséquences du dérèglement climatique"

Orientation n°20 : Poursuivre et intensifier les démarches de restauration des continuités écologiques
Orientation n°21 : Préserver et renforcer les puits de captage carbone
Orientation n°22 : Massifier la production d'énergie à partir de sources renouvelables diversifiées en encourageant et encadrant les initiatives individuelles et collectives

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

Orientation n°23 : Promouvoir des usages responsables et une consommation économe de l'eau
Orientation n°24 : Promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales en améliorant leur récupération et leur infiltration dans les sols

- **Axe : Protection de l'environnement naturel et humain face aux risques et nuisances**

Enjeu retenu : "Protéger et responsabiliser les habitants et acteurs du territoire"

Orientation n°25 : Renforcer la protection de la santé et de la sécurité des habitants par rapport aux zones à risques
Orientation n°26 : Adapter les principes d'aménagement aux enjeux écologiques, aux aléas naturels, climatiques, technologiques et à la raréfaction des ressources, afin de prévenir et limiter les effets négatifs
Orientation n°27 : Conforter la démarche de réduction des déchets et prévoir les contraintes liées à la collecte dans les futurs aménagements
Orientation n°28 : Sensibiliser à la notion de trame noire pour réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse

Volet Habitat : "Accompagner les besoins des habitants en offrant un parcours résidentiel complet et digne"

- **Axe : Equilibre du territoire**

Enjeu retenu : "Dans un objectif démographique réaliste, assurer un accueil d'habitants réparti selon l'armature territoriale "

Orientation n°29 : Prévoir l'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les prospectives démographiques
Orientation n°30 : Viser une répartition démographique fidèle à l'armature territoriale
Orientation n°31 : Prendre en compte les capacités de chaque commune pour dimensionner l'accueil de la population

- **Axe : Parc existant et construction neuve**

Enjeu retenu : "Maîtriser l'aménagement en adoptant une stratégie foncière raisonnée"

Orientation n°32 : Prioriser le renouvellement urbain et la densification dans une logique de sobriété foncière
Orientation n°33 : Favoriser l'offre de logement dans les centralités dans un souci de proximité avec les services
Orientation n°34 : Encourager la reconquête des logements vacants, insalubres et/ou précaires
Orientation n°35 : Conditionner l'extension urbaine à l'absence d'autres alternatives et dans un souci de prévention des risques et des nuisances
Orientation n°36 : Concevoir de l'habitat évolutif

- **Axe : Diversité et performance des logements**

Enjeu retenu : "Promouvoir un habitat durable, digne et créateur de liens sociaux"

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

Orientation n°37 : Diversifier la typologie de logements pour permettre un parcours résidentiel complet
Orientation n°38 : Développer les mixités (sociale, intergénérationnelle, ...) dans les opérations de logement
Orientation n°39 : Œuvrer contre la vulnérabilité énergétique en rénovant le bâti ancien et en encourageant la construction passive
Orientation n°40 : Encourager le recours aux matériaux bio et géo-sourcés
Orientation n°41 : Accompagner les particuliers à la transition en prévoyant une maison de l'habitat

- **Axe : Habitat spécifique**

Enjeu retenu : "Adapter l'offre de logement pour répondre aux besoins de tous les publics"

Orientation n°42 : Renforcer l'offre de logement à destination des ménages précaires et très précaires
Orientation n°43 : Encourager l'implantation de structures d'habitat pour les publics en difficulté
Orientation n°44 : Diversifier les formes d'habitat pour les seniors
Orientation n°45 : Accompagner l'évolution des besoins des gens du voyage
Orientation n°46 : Permettre le développement des formes d'habitat alternatives, notamment l'habitat léger

Volet Cadre de vie : "Tisser le territoire et l'ouvrir pour valoriser la qualité de vie rurale"

- **Axe : Mobilité**

Enjeu retenu : "Adopter une stratégie de mobilité à plusieurs échelles"

Orientation n°47 : Améliorer le maillage interne de notre territoire et renforcer les différents modes de connexion avec les bassins de vie environnants
Orientation n°48 : Limiter l'empreinte carbone de nos transports en promouvant la multimodalité, en renforçant le développement des mobilités douces et en encourageant l'électromobilité
Orientation n°49 : S'appuyer sur l'existant et prendre en compte les problématiques de disponibilité et d'optimisation foncière pour l'aménagement de nos mobilités

- **Axe : Vie de proximité et rayonnement**

Enjeu retenu : "Rechercher un équilibre et une complémentarité dans l'offre de service et d'équipement"

Orientation n°50 : Prioriser la mutualisation et l'accessibilité de l'offre d'équipement existante
Orientation n°51 : Renforcer la vitalité des bourgs en maintenant et favorisant l'offre de services et de commerces de proximité
Orientation n°52 : Porter les projets d'équipement à rayonnement supra-EPCI

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

- **Axe : Identité territoriale**

Enjeu retenu : "Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager qui contribue à la qualité du cadre de vie "

Orientation n°53 : Conserver l'identité des communes en protégeant et favorisant la rénovation du patrimoine vernaculaire
Orientation n°54 : Veiller à la bonne intégration de la construction neuve aux cadres bâti et paysager existants
Orientation n°55 : Promouvoir les sites patrimoniaux naturels

- **Axe : Sobriété et résilience**

Enjeu retenu : "Rendre les citoyens, les collectivités et les entreprises acteurs de la transition climatique"

Orientation n°56 : Impulser la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Orientation n°57 : Informer, encourager et encadrer les initiatives individuelles de recours aux énergies renouvelables

- **Axe : Numérique**

Enjeu retenu : "Assurer le droit au numérique en améliorant les conditions d'accès et en proposant un accompagnement pédagogique aux habitants"

Orientation n°58 : Mutualiser les espaces et équipements numériques et améliorer leur accès
Orientation n°59 : Conserver un dispositif d'accompagnement pédagogique à l'utilisation des outils numériques
Orientation n°60 : Poursuivre le déploiement du haut débit sur le territoire

Après cet exposé, Madame Catherine ALLAIN, vice-présidente en charge de l'urbanisme, déclare le débat ouvert.

1. Calcul de la prospective démographique

Le Président estime que le taux de croissance proposé dans le scénario démographique est proche de la moyenne départementale.

M. David JUGAN considère que ce chiffre est réaliste mais traduit une certaine ambition.

2. Estimation des besoins en logements

Mme Christine ROGER demande quelle valeur a été prise pour le nombre d'habitants par logement.

Le service urbanisme précise que la référence utilisée est celle du SCoT du Pays de Vallons de Vilaine (décennies 2021-2031 et 2031-2041).

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

M. David JUGAN souligne que les chiffres présentés lui paraissent plutôt ambitieux, notamment pour certaines communes. Il interroge la mobilisation d'autant d'hectares pour accueillir la population estimée.

Mme Catherine ALLAIN indique que ces estimations permettent avant tout de se projeter sur les perspectives de logements à construire et sur la future enveloppe urbaine.

Le Président considère que le rattrapage calculé est théorique, d'autant plus que la période étudiée est courte et qu'elle ne traduit pas idéalement le rythme auquel les opérations de logement sont réalisées.

3. Volet économique et optimisation foncière

Le Président rappelle que la notion de 57 gisements potentiels d'optimisation foncière reste très théorique et issue d'un travail de stage.

Il précise que de nombreux freins existent, notamment pour les entreprises, qui hésitent à diviser leur foncier en raison de leurs perspectives futures d'extension.

M. Frédéric MARTIN indique que l'essentiel est que les entreprises, sur le long terme, ne laissent pas leurs terrains inoccupés.

M. Yvon MELLET rappelle que la taille importante des parcelles détenues par certaines entreprises est liée à des pratiques historiques, intégrées dans les documents d'urbanisme communaux. Ces documents imposaient auparavant des surfaces minimales conséquentes pour l'implantation des entreprises, ce qui conduit aujourd'hui à une situation où le foncier apparaît surdimensionné au regard des enjeux actuels d'optimisation foncière.

4. Avancement du document et méthode de travail

Mme Catherine Allain remercie le service urbanisme pour le travail réalisé, ainsi que les élus ayant participé aux réunions et contribué aux points d'amélioration.

M. Frédéric MARTIN estime qu'il est désormais temps de valider cette étape afin de permettre l'avancement des projets. Il souligne qu'il s'agit d'un travail mené collectivement malgré la complexité liée à la multiplication des réunions. Il rappelle que, malgré certains désaccords, un consensus a pu être trouvé sur des sujets qui impacteront le quotidien.

Mme Catherine ALLAIN insiste sur le travail de détail mené sur les orientations, indispensable pour permettre leur transcription réglementaire.

5. Enjeux réglementaires et pédagogiques

M. David JUGAN alerte sur la nécessité de bien s'approprier le document, certains enjeux pouvant ne pas apparaître immédiatement à la relecture. Il rappelle que les orientations seront retranscrites dans des textes opposables et applicables, avec des enjeux forts et un délai de latence à expliquer aux habitants.

Mme Laurence ROUX précise que le document est passé d'une logique de développement à un document plus proche des nécessités et réalités du territoire.

Le Président qualifie le document de document de rationalisation.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-200070662-20260113-2026_13-DE

Mme Nadine DREAN souligne l'importance du choix des mots dans le règlement issu des orientations, certains aspects étant complexes à traduire.

Le Président confirme que des définitions imprécises pourraient entraîner des blocages lors de l'instruction. Il insiste sur la nécessité de rédiger un règlement clair, lisible, avec un vocabulaire simple. Si un vocabulaire normé est utilisé, un glossaire devra être intégré afin d'éviter toute interprétation. L'ajout d'exemples dans le règlement pourrait également être pertinent.

6. Enjeux environnementaux

M. David JUGAN souligne l'importance de mener un travail de pédagogie, notamment sur les mesures environnementales, afin de favoriser leur acceptation. Il interroge l'équilibre à trouver entre accessibilité du logement et ambitions écologiques, et les concessions qui pourraient être envisagées.

7. Conclusion

Le Président conclut que le travail réalisé constitue une bonne base, et remercie l'ensemble des élus pour leur implication dans la démarche.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, prend acte des débats portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUIH.

Pour extrait conforme, Le Président,
Vincent MINIER

VINCENT MINIER PRÉSIDENT
BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERIAD - PA CHATEAU GAILLARD
2,Allée de L'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE