Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 035-213503329-20261022-2026_11_03-DE

COMMUNE DE TEILLAY
Placis de Bussy-Chardonney
35620 TEILLAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-six, le 19 Octobre 2026, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Teillay, sous la présidence de Mme Florence DROUIN, Maire. Date de convocation du conseil municipal: 13/10/2026.

Etaient présents :
Florence DROUIN, Valérie FECAMP, François RIO, Véronique LOUAZEL, Fabrice GERARD, Vincent MUSSARD, Aurélien BRARD, Vincent MELLET, Kévin BOUCHARD, Johnny LAPAIX (arrivé à 19h57), Isabelle ROUYER, Célia CRISCUOLO.
Etaient absents excusés :
Maud DUCHENE pouvoir à V. MELLET ; Freddy SORAIS pouvoir à A. BRARD.
Etaient absents : Sabrina MIGNOT
Véronique LOUAZEL a été élue secrétaire.

Quorum réuni

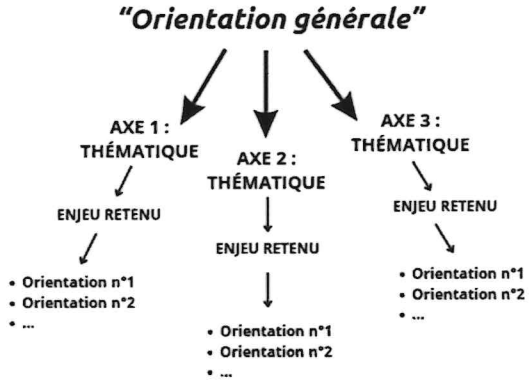
N° 2026 -11-03
PLUIH : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE - DEBAT DU PADD EN CONSEIL MUNICIPAL.

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 renforce 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 ;
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 ;
Vu la délibération n°2026-13 actant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au Conseil Communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté ;

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 municipal, 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

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 035-213503329-20261022-2026_11_03-DE

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. Le débat en Conseil Communautaire a été acté le 5 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 a organisé 4 temps de présentation en septembre 2026, avant le passage dans les différents conseils municipaux.
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 :



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

- **Axe : Parcs d'Activités Économiques**

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

- **Axe : Agriculture**

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

- **Axe : Commerces et Services**

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

- 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 "

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 035-213503329-20261022-2026_11_03-DE

- 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
- 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

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 035-213503329-20261022-2026_11_03-DE

➢ **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"

- 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

➢ **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

Envoyé en préfecture le 22/10/2026
Reçu en préfecture le 22/10/2026
Publié le
ID : 035-213503329-20261022-2026_11_03-DE

➢ **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, La Maire déclare le débat ouvert :

Les remarques sont les suivantes :

- M.BOUCHARD se questionne sur le devenir de la densification des bourgs si l'on se projette dans trente ans,
- M.BRARD ne souhaite pas qu'il y ait des immeubles de cinq étages sur la commune,
- M.MELLET indique qu'il n'y a pas de biens à vendre sur Teillay,
- Mme FECAMP indique qu'il y a un certain nombre de logements inoccupés.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Prend acte des débats portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH.

Pour extrait conforme,



La Maire,

Florence DROUIN.