

BAIN-DE-BRETAGNE  
LA BOSSE-DE-BRETAGNE  
CHANTELOUP  
LA COUYÈRE  
CREVIN  
LA DOMINELAIS  
ERCÉ-EN-LAMÉE  
GRAND-FOUGERAY  
LALLEU  
LA NOË-BLANCHE  
PANCÉ  
LE PETIT-FOUGERAY  
PLÉCHÂTEL  
POLIGNÉ  
SAULNIÈRES  
SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE  
SAINT-SULPICE-DES-LANDES  
LE SEL-DE-BRETAGNE  
TEILLAY  
TRESBOEUF

BRETAGNE  
PORTE DE LOIRE



COMMUNAUTÉ  
Naturellement inspirée

# PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PROGRAMME  
LOCAL DE L'HABITAT

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire du 12 mars 2020 approuvant le PLUi-H

# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE / 3

## RAPPEL DES ENJEUX / 5

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES / 8

1. L'ÉCONOMIE  
RENFORCER LA VIABILITÉ DU TERRITOIRE / 8
2. LE CADRE DE VIE  
FAIRE DE L'IDENTITÉ RURALE UN ATOUT / 15
3. L'HABITAT  
MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS / 23

## PRÉAMBULE

### UN PROJET POUR LE TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Bretagne porte de Loire Communauté a fait l'objet de plusieurs ateliers thématiques associant les élus et acteurs locaux entre janvier et mars 2017. Ils ont été l'occasion de se pencher sur les enjeux propres au territoire, ses atouts et les opportunités à saisir en vue de son développement.

Ce moment de réflexion partagée a pour objectif de dessiner un projet de territoire réaliste grâce à des orientations d'aménagement pour le court, moyen, et long terme. Le présent document constitue la feuille de route des transformations du territoire pour les 15 années à venir.

Le PADD définit, pour l'ensemble des vingt communes de Bretagne porte de Loire Communauté

- 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 ;
- 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.
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### UN VOLET HABITAT

Le présent PLUiH tient lieu de programme local de l'habitat. Aussi le PADD détermine :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

## LA PORTÉE DU PADD

Le PADD en lui-même n'a pas de portée normative. Il exprime un projet politique. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, en découlent.

Il permet notamment :

- La tenue d'un débat du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet ;
- De fournir une information claire aux habitants des engagements des élus ;
- De définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLUiH qui ne devront pas remettre en cause l'économie générale du PADD (procédures de modification ou de révision allégée) d'une part, de ce qui nécessitera une révision générale du PLUiH (remise en cause du présent PADD) d'autre part.

### Un projet fédérateur

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les communautés de communes du Pays de Grand-Fougeray (ex CCPGF) et celle de Moyenne Vilaine et Semnon (ex CCMVS) ont fusionné pour former Bretagne porte de Loire Communauté.*

*La démarche d'élaboration du PLUiH intervient au début d'un nouveau chapitre pour notre territoire. Elle est l'occasion pour les 20 communes de se rassembler autour d'un projet fédérateur.*

*L'axe Rennes-Nantes et la proximité de la métropole rennaise font la force de notre territoire. Ils lui ont permis un renouveau de sa population sur la période récente, la portant à plus de 31 500 habitants en 2013.*

*Nous entendons mettre à profit cette situation géographique stratégique pour renforcer le dynamisme économique du territoire et le positionner sur l'échiquier régional. Ses parcs d'activités économiques, le maillage des bourgs, et les pratiques agricoles constituent des atouts que nous souhaitons valoriser.*

### Une plus grande cohérence

*Nous portons l'ambition de rassembler et de mutualiser nos moyens, de rechercher une plus grande équité territoriale et une solidarité entre les communes en matière d'urbanisme.*

*Il s'agira aussi, grâce à un document unique, d'introduire plus de lisibilité pour tou.te.s et de cohérence dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*A travers le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables se dessine l'avenir de Bretagne porte de Loire Communauté, tel que nous le souhaitons.*

Le Président de Bretagne porte de Loire Communauté, **Yvon MELLET**.

## RAPPEL DES ENJEUX

### LE CONTEXTE METROPOLITAIN ET COMMUNAUTAIRE

Depuis près de 40 ans, l'aire d'influence de Rennes s'est élargie pour englober aujourd'hui 200 communes. 10<sup>ème</sup> plus grande aire urbaine française sur 240, elle est aussi l'une des cinq les plus dynamiques, avec celles de Toulouse, Nantes, Montpellier et Bordeaux. Elle a connu une augmentation rapide de l'emploi entre 2007 et 2012, allant jusqu'à attirer des populations actives des départements voisins.

Bretagne porte de Loire Communauté s'est prononcée en faveur du rattachement au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine. Le document en vigueur au moment du débat sur les orientations du PADD du PLUiH, a été approuvé le 7 mars 2017. Il regroupe alors 35 communes situées au sud de la métropole rennaise et près de 70 000 habitants. Il défend un territoire à horizon 2035 à la fois accueillant, autonome et connecté.

La révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine engagée le 6 septembre 2017 par le Comité syndical du Pays des Vallons de Vilaine vise l'intégration des quatre communes de l'ex CCPGF qui, jusqu'au 2 mars 2017, appartenaient au SCoT du Pays de Redon et Vilaine. Elles se situaient en « zone blanche » lors de l'élaboration du PLUiH. Dans un souci d'anticipation sur une future révision et d'équité territoriale, les élus ont souhaité dès le début de la démarche PLUiH que les objectifs formulés sur l'ensemble des vingt communes tendent vers ceux du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine. Les objectifs chiffrés du SCoT visés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont issus du projet de SCoT approuvé le 21 février 2019.

### L'armature stratégique du SCoT

Le SCoT définit trois types de pôles, ayant des rôles différents : les pôles de bassin, les pôles secondaires et les pôles de proximité. Il s'agit pour cela de conforter les pôles urbains et de s'appuyer sur le fonctionnement multipolaire du territoire. C'est à partir de cette armature stratégique, qu'est envisagé un développement différencié, que ce soit en matière d'accueil démographique que de développement économique.

Bain-de-Bretagne est considérée comme le pôle de bassin du territoire. C'est-à-dire qu'il possède une certaine notoriété et une attractivité sur les communes environnantes, voire au-delà. Les pôles secondaires sont Crevin, ainsi que Grand-Fougeray, en raison de leur poids démographique et de leur dynamisme économique. Ces bourgs-centres ont vocation à assister Bain-de-Bretagne et à relayer son attractivité en répondant à des besoins complémentaires.

Les autres communes sont définies comme des pôles de proximité : ce sont des lieux de vie principalement résidentiels et influencés par Bain-de-Bretagne. Sous une structure de bourgs, ils relaient au plus près des habitants les services les plus courants ou des fonctions spécifiques.

### Vers un rééquilibrage de la croissance démographique

Partant de pressions démographiques hétérogènes s'exerçant sur le territoire (secteur à tendance périurbaine au nord : pression démographique très forte, emplois éloignés, consommation foncière importante ; secteur à tendance rurale au sud : pression démographique modérée, économie locale, consommation foncière moyenne), le SCoT préconise de rétablir un accueil équilibré de la population.

Son modèle de développement s'appuie sur l'armature pour définir des objectifs quantitatifs (croissance démographique et objectifs de construction) et qualitatifs

(type d'offre en logements) afin de structurer l'accueil de la population. Ces derniers doivent être déclinés au niveau de chaque commune dans un véritable « urbanisme de projet ».

La meilleure gestion de l'espace, l'accompagnement des mutations des paysages ruraux dans une approche dynamique, la préservation des richesses écologiques et patrimoniales doivent concourir à faire du Pays des Vallons de Vilaine un territoire accueillant.

### **Vers une plus grande autonomie**

La deuxième grande orientation du SCoT consiste en l'affirmation d'une plus grande autonomie du point de vue économique. Il s'agit de reconsidérer la dépendance du territoire vis-à-vis du bassin d'emplois rennais et les forts déplacements domicile-travail qui en découlent. Il promeut un dynamisme économique créateur d'emplois et de richesses : stratégie d'accueil de nouvelles entreprises en lien avec l'armature territoriale, structuration de l'offre de tourisme, pérennisation de l'activité agricole, mutualisation et optimisation de l'offre en services et équipements.

Le projet du SCoT traduit les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), établi de manière concomitante. Afin de contribuer à la transition énergétique, il prône un modèle de sobriété, d'efficacité énergétique et de développement de la production des énergies renouvelables.

### **Vers un territoire connecté**

Le SCoT encourage des mobilités aptes à répondre à un double enjeu : satisfaire les besoins de la population et ceux du développement durable. Il s'agit pour cela de structurer le développement urbain et de diversifier les modes de déplacement pour réduire l'usage individuel de la voiture.

## **LES AXES FÉDÉRATEURS**

### **Concourir au dynamisme du territoire**

Bretagne porte de Loire Communauté bénéficie d'un positionnement géographique particulier. Il est traversé du nord au sud par la RN 137, reliant Rennes et Nantes. La quasi-totalité du territoire fait partie de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Rennes.

Ses habitants profitent d'un cadre de vie de qualité. Les paysages vallonnés et bocagers, le patrimoine bâti et les espaces naturels participent à l'attractivité de la communauté de communes.

Dans une approche pragmatique, la volonté des élus est de mettre à profit cette situation afin d'être moins tributaire de la métropole rennaise en termes de création d'emplois. Pour y parvenir, les capacités d'accueil des parcs d'activités et l'offre commerciale propre au territoire seront renforcées, en particulier dans les principaux pôles économiques du territoire (Bain-de-Bretagne, Crevin et Grand-Fougeray).

De manière conjointe et cohérente, les élus souhaitent assurer les conditions de développement et de diversification du tissu économique ailleurs sur le territoire. Il s'agit de pérenniser l'activité agricole, mais aussi les activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Le développement urbain ces dernières années s'est en partie opéré sous la forme d'une urbanisation diffuse et a été particulièrement visible au nord du territoire. La création d'opérations d'ensemble a contribué à structurer l'offre en terrains à bâtir et recentrer les efforts d'aménagement dans les bourgs.

L'intercommunalité souhaite appuyer cette dynamique. Il s'agit de conforter le caractère attractif du territoire, en s'appuyant sur les bourgs, vecteurs de lien social et espaces de la vie locale. La

poursuite de la croissance démographique doit y permettre le maintien, voire le renforcement, de l'offre en commerces, services et équipements.

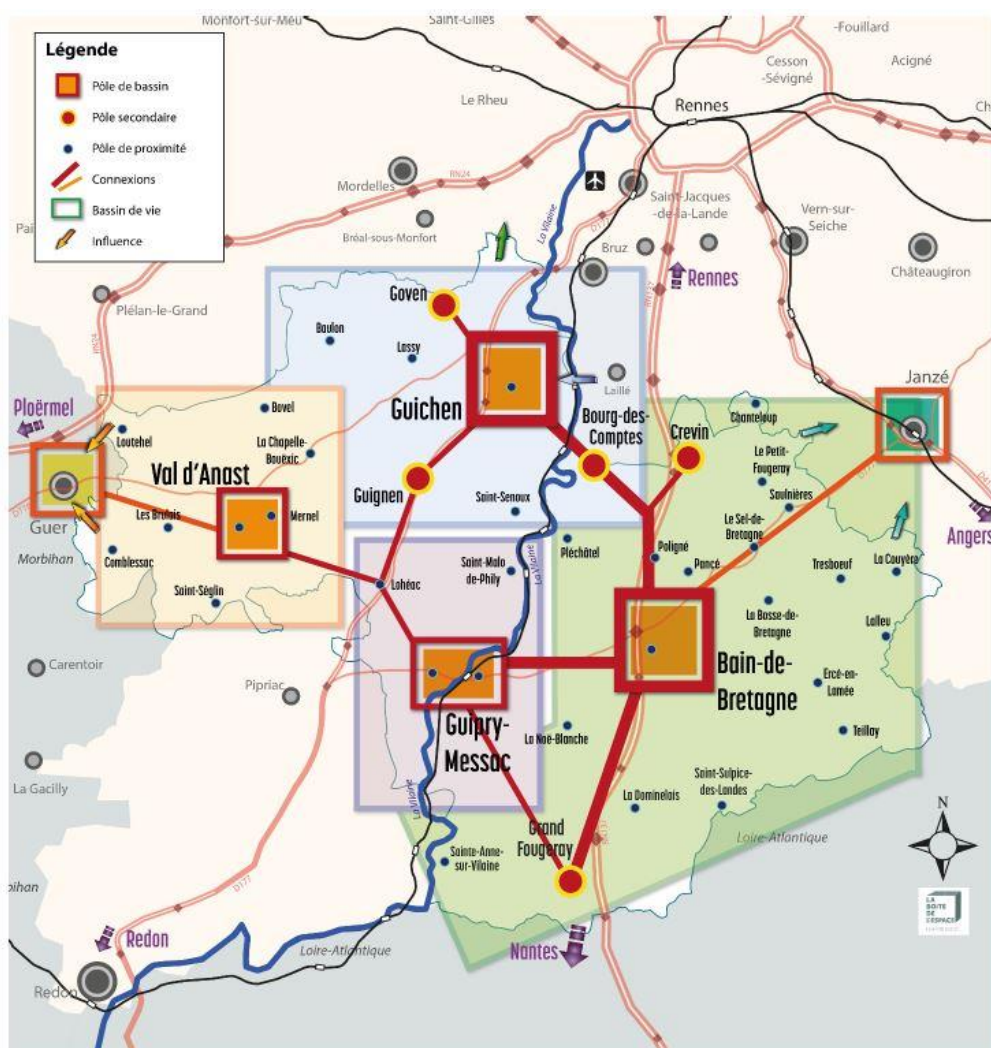
### La lecture du PADD

Trois grandes orientations ont été identifiées :

- Renforcer la viabilité économique du territoire ;
- Faire de l'identité rurale un atout ;
- Mieux répondre aux attentes des habitants.

La stratégie d'aménagement des vingt communes s'articule autour de ces trois grandes orientations. Elles sont déclinées à travers quinze axes thématiques. Des sous-objectifs permettent d'appréhender de manière plus concrète les orientations qui seront à mettre en œuvre.

Les objectifs répondent parfois à des enjeux transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Chacun d'entre eux peut répondre à plusieurs orientations.



L'armature du SCoT du Pays des Vallons et Vilaine  
Source : SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019

# 1 L'ÉCONOMIE

## RENFORCER LA VIABILITÉ DU TERRITOIRE

### AXE 1 : L'AGRICULTURE

#### ENJEU RETENU : CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ

L'agriculture et les activités qui en découlent participent activement à l'économie du territoire. Elle est aussi une composante clé de ses paysages et de son identité rurale.

#### Objectif 1 : Donner une lisibilité à l'espace agricole

Des zones agricoles seront délimitées afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles. Elles permettront d'affirmer la vocation agricole de certains espaces et d'apporter une lisibilité à long terme au monde agricole sur les potentialités d'évolution du foncier et des constructions dédiées à l'agriculture.

Le déplacement des engins agricoles et l'accès aux parcelles cultivées seront pris en compte dans l'aménagement des bourgs, en évitant les voies trop étroites, etc.

#### Objectif 2 : Préserver la ressource foncière

La collectivité souhaite également accompagner les agriculteurs, et notamment les jeunes dans leur première installation, en les soutenant dans la recherche de terres. Il s'agira de limiter la spéculation foncière et de relancer une opération d'échange parcellaire avec des exploitations sur un premier secteur.

En outre, le présent PADD fixe des objectifs de modération de la consommation des espaces soucieux de la préservation des espaces cultivés.

#### Objectif 3 : Accompagner la diversification des activités agricoles

Les élus souhaitent favoriser la viabilité économique des exploitations et attirer de nouveaux agriculteurs, en permettant le développement des activités connexes à celles de production (vente directe, transformation, production d'énergie, etc.).

La promotion des circuits courts est également essentielle pour accompagner la profession vers une diversification de sa clientèle. La collectivité souhaite mettre à disposition des exploitants des locaux



dédiés à la vente directe et développer les partenariats avec les services collectifs : cantines scolaires, équipements de santé, d'accueil des personnes âgées, etc.

#### **Objectif 4 : Permettre un habitat en campagne respectueux de l'activité agricole**

Les possibilités d'évolution du bâti en campagne (changements de destination, extensions, création d'annexes, périmètres de réciprocité) seront réglementées, afin de favoriser au maximum le maintien du foncier agricole et la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité. Un seul logement de fonction sera permis par site d'exploitation.

## **AXE 2 : LES PARCS D'ACTIVITÉS**

### **ENJEU RETENU : RENFORCER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL**

Le territoire a connu un développement démographique tributaire des bassins d'emplois rennais et nantais sur la période récente. Bretagne porte de Loire Communauté s'engage à poursuivre la réussite du développement économique local et à affirmer un rayonnement départemental voire régional en matière de création d'emplois.

L'enjeu consiste à la fois à inscrire le développement dans une logique d'organisation du territoire qui soit rationnelle au regard des niveaux d'équipements existants, et à être pragmatique, voire opportuniste, vis-à-vis des relations à développer avec les bassins de vie périphériques.

#### **Objectif 1 : Asseoir le potentiel économique des parcs de « Château-Gaillard » et « Pays de Grand-Fougeray »**

Ces parcs, implantés le long de la RN 137 sur les communes de Bain-de-Bretagne, Pléchâtel et Grand-Fougeray, sont la vitrine économique du territoire. Ils présentent un intérêt départemental et régional. L'enjeu est double : donner la possibilité aux entrepreneurs breilliens et ligériens de développer leur activité sur le territoire ; permettre à des entreprises extérieures de s'implanter dans un environnement qui s'adapte facilement à leurs besoins. Grâce à une offre immobilière et foncière adaptée, ces parcs ont vocation à attirer des groupes d'envergure et pourvoyeurs d'emplois appartenant à des secteurs d'activités variés.

Le parc du Pays de Grand-Fougeray est particulièrement attractif pour les activités industrielles et logistiques, tandis que le parc de Château Gaillard a vocation à

accueillir des activités diversifiées (activités des secteurs secondaires et tertiaires, commerces, services, hébergement hôtelier, restauration, équipements...).

Afin d'asseoir le potentiel économique de ces parcs, ils seront étendus sur environ 43 hectares environ sur le site de la Zone d'Aménagement Concerté de Château Gaillard et sur 50 hectares environ sur le site du parc du Pays de Grand-Fougeray. Un volant permanent de terrains disponibles et aménagés est indispensable afin d'éviter l'évasion d'entreprises du territoire et de favoriser l'accueil d'entreprises extérieures.

### **Objectif 2 : Conforter le parc d'équilibre de « Bel Air / Ferchaud »**

Ce parc d'activités, situé à Crevin, accueille des activités à dominante industrielle et artisanale. D'intérêt intercommunal, son développement est aujourd'hui arrivé à maturité. L'objectif est d'affirmer son rôle dans l'armature territoriale, sans envisager d'extension dans le futur.

### **Objectif 3 : Soutenir l'activité en milieu rural**

Le territoire bénéficie d'un équipement artisanal de proximité. La communauté de communes souhaite engager une réflexion sur l'avenir et l'animation des zones d'activités communales, des locaux d'activités dans les bourgs ou dans le diffus.

7 zones d'activités économiques d'intérêt local sont recensées : « Mingé » au Sel de Bretagne, « Les Ajoncs d'or » sur les communes d'Ercé-en-Lamée et de Teillay, « Les Salines » à Saulnières, la zone d'activités de Pancé, « Les Pins » à Tresboeuf, « Le Choisel » à Poligné et « Les Lizardais » à Grand Fougeray. Elles permettent un ancrage de l'activité artisanale et des services aux habitants sur l'ensemble du territoire, en complément de l'axe de développement autour de la RN 137.

L'objectif poursuivi à cet égard est de maintenir des possibilités d'accueil dans une limite de 17 hectares environ au total. Quatre communes n'accueillant pas de zone d'activités pourront prévoir, dans un esprit de compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, des réserves foncières pour l'installation de petites entreprises artisanales, prioritairement à proximité de leur agglomération, dans la limite de 2 hectares. Ces dernières ne pourront être aménagées qu'en cas de demande suffisante et clairement identifiée.

Le PLUiH assurera en outre les conditions de maintien et de développement de certaines activités disséminées en milieu rural. Des possibilités d'extension et de nouvelles constructions seront offertes sous certaines conditions.

## AXE 3 : L'ACCUEIL DES ENTREPRISES

### ENJEU RETENU : ASSURER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS DES PARCS D'ACTIVITÉS

L'intercommunalité s'engage auprès des entreprises pour les accompagner tout au long de leur vie sur le territoire.

L'obtention du label Qualiparc sur plusieurs Parcs d'activités du territoire en témoigne. La qualité paysagère d'un parc d'activités participe à l'image de marque des entreprises qui l'occupent. Concilier les impératifs économiques et un aménagement respectueux de l'environnement et du paysage est indispensable.

#### Objectif 1 : Inscrire l'aménagement des parcs d'activités dans le respect de l'environnement

Le développement des parcs d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation des terres agricoles. À ce titre, le PLUiH veille à respecter les dispositions des SCoT du Pays des Vallons de Vilaine pour mettre en œuvre sa politique de développement économique.

La recherche d'économie du foncier passe d'abord par la densification. L'extension « au fil de l'eau » des bâtiments existants sera facilitée. La recherche d'amélioration de la densité dans les nouveaux parcs passe à la fois par une action sur la taille des parcelles commercialisées et sur l'aménagement de la zone. Des aménagements veillant à la mutualisation des stationnements et la définition de règles d'urbanisme relativement souples permettront de limiter la consommation foncière.

L'aménagement des sites se fera dans le respect de l'environnement naturel existant : ruisseaux, zones humides, boisements, haies bocagères... Une attention particulière sera portée à la préservation des ressources naturelles, au

maintien de la biodiversité, à la valorisation possible des déchets et aux économies d'énergie.

#### Objectif 2 : Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des parcs

Des dispositions réglementaires devront être prises pour assurer un traitement paysager soigné, une qualité architecturale du bâti, une bonne organisation des espaces verts, des espaces de stockage extérieur et de stationnement.

Les parcs seront à cet égard prioritairement aménagés « en profondeur », afin d'éviter les effets couloirs le long des routes. Des séquences non urbanisées devront être maintenues le long des voies, notamment de la RN 137.

La connexion avec les réseaux adaptés aux besoins des entreprises sera évaluée sur chaque site : réseaux routiers, liaisons douces, réseaux de communication...

#### Objectif 3 : Maîtriser les flux et assurer la sécurité des usagers

Une spécialisation des parcs par secteur d'activités risquerait de rigidifier le système d'accueil des entreprises. Toutefois, une trop grande mixité de profils différents au sein d'un périmètre réduit peut générer une inadaptation du site aux besoins des entreprises. Il s'agira, dans les parcs offrant une mixité fonctionnelle, de regrouper dans un même secteur les entreprises ayant des besoins proches afin d'éviter les conflits d'usage et d'assurer la sécurité de tous les usagers.

#### Objectif 4 : Agir auprès des entreprises

La réussite du projet politique de développement économique passe par une animation et un rapport de proximité entre la collectivité et les entreprises. Cette approche doit positionner l'intercommunalité comme le facilitateur et le coordonnateur dans la mise en œuvre de projets.

Maintenir le dialogue avec les entreprises dans le prolongement du projet d'aménagement est indispensable. Cette gestion permet de faire évoluer le lieu dans le temps et dans la même dynamique que les entreprises. C'est la garantie de la pérennité des parcs.

Si les entreprises s'interrogent principalement sur le renforcement de l'attractivité des parcs d'activités et de leurs outils de production, la collectivité doit être le garant de l'image identitaire que ces zones génèrent. L'objectif est également de sensibiliser le public et les professionnels aux différents enjeux environnementaux.

## **AXE 4: LES COMMERCES & LES SERVICES**

### **ENJEU RETENU : ADAPTER L'OFFRE À L'ARMATURE TERRITORIALE**

Les élus souhaitent porter un projet réaliste, ancré dans la grande diversité des bourgs du territoire. Les actions qui seront mises en œuvre dans le PLUiH seront graduées en fonction des types de pôles.

#### **Objectif 1 : Maintenir l'offre dans les bourgs ruraux**

Dans les bourgs ruraux, l'existence d'un commerce de première nécessité repose parfois sur l'initiative des communes, qui mettent à disposition des locaux pour faciliter une installation. Dans ce contexte il s'agira prioritairement de préserver l'offre existante. Certains commerces pointés dans le règlement graphique ne pourront pas changer de destination, sur une durée limitée, afin d'éviter une vacance commerciale néfaste à l'image du bourg.

Les outils déployés dans le PLUiH s'adapteront à la configuration et aux dynamiques commerciales de chaque commune : localisation des équipements et commerces, existence d'un espace public central, dynamique de relocalisation des commerces le long d'un axe routier, etc.

#### **Objectif 2 : Conforter les pôles secondaires de Crevin & Grand-Fougeray**

Dans ces communes, le PLUiH permettra de conforter l'offre répondant aux besoins alimentaires non seulement quotidiens, mais aussi hebdomadaires, en permettant le développement des deux supermarchés existants. L'interdiction du changement de destination, sur une durée limitée, sur des linéaires commerciaux permettra de faciliter la reprise des locaux. La

concentration des commerces et des services sera recherchée, grâce à la définition d'un périmètre de centralité, où s'implanteront préférentiellement les commerces.

### **Objectif 3 : Maintenir le dynamisme du centre-urbain de Bain-de-Bretagne**

La communauté de communes apporte son concours au renforcement de l'offre commerciale du pôle de bassin de vie de Bain-de-Bretagne, grâce à l'extension du Parc de Château Gaillard. Il s'agira d'y développer une offre complémentaire à celle présente dans les centralités, en particulier au cœur de Bain-de-Bretagne.

A cette fin, seuls les commerces et services d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> pourront s'installer dans le Parc d'activités de Château-Gaillard. Dans les autres parcs d'activités du territoire, seuls les commerces liés à des activités de production ou à des activités artisanales, tels que les showrooms pourront être autorisés. Des activités de restauration et d'hébergement hôtelier pourront en outre être autorisées dans certains parcs d'activités.

Dans le centre urbain de Bain-de-Bretagne, le maintien d'un périmètre de sauvegarde, où le changement de destination des commerces sera interdit sera un garde-fou supplémentaire afin d'éviter l'évaporation commerciale et de maintenir son animation.

## **AXE 5 : LES RESSOURCES**

### **ENJEU RETENU : SAISIR LES OPPORTUNITÉS LOCALES**

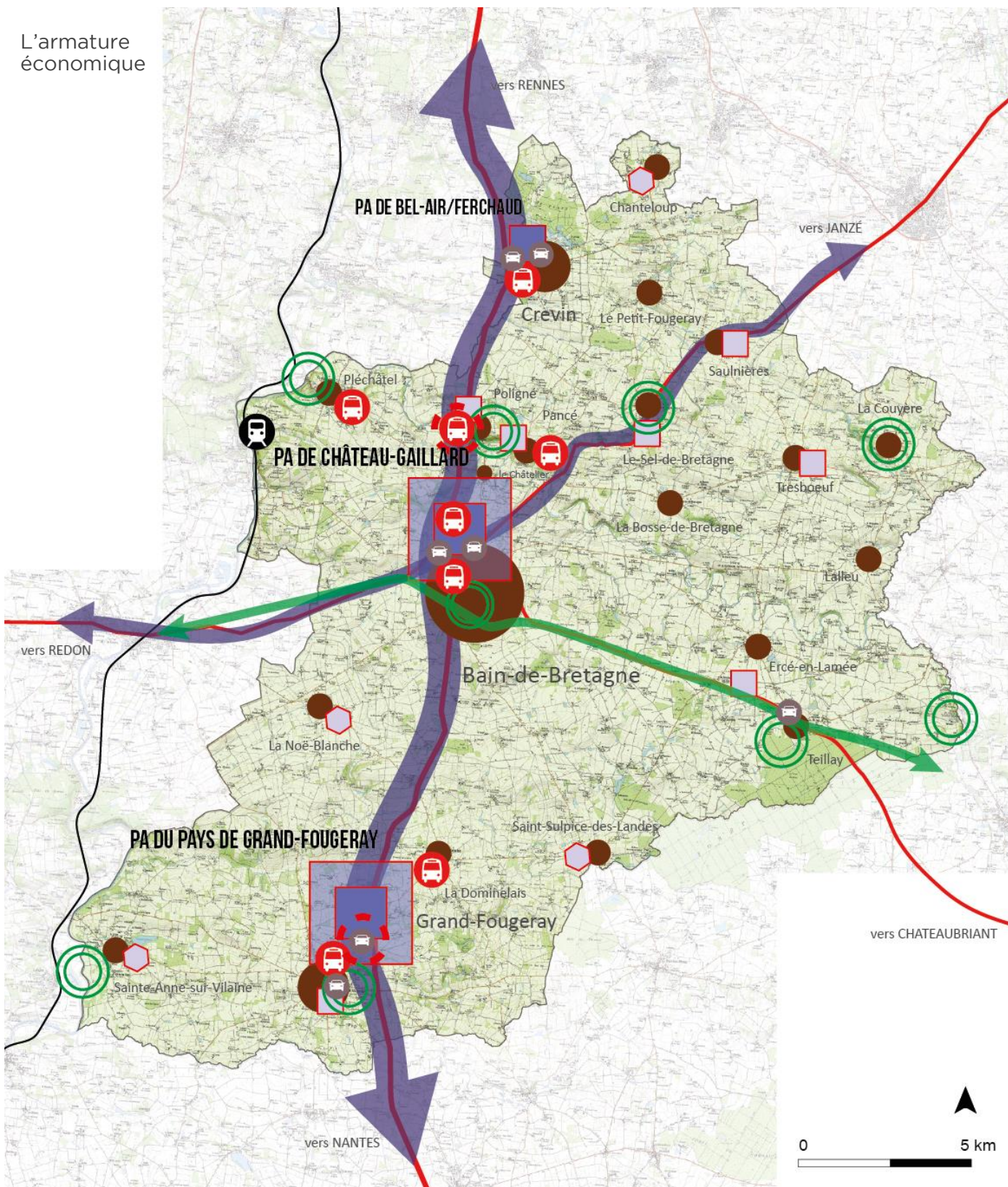
Diverses ressources peuvent être valorisées, en vue du double objectif de favoriser une diversification du tissu économique et de relever le défi de la transition climatique. Le socle rural du territoire représente un atout pour le développement de nouvelles filières.

#### **Objectif 1 : Permettre le développement des énergies renouvelables**

Plusieurs installations éoliennes fonctionnent d'ores et déjà sur le territoire et des projets sont en cours. Bretagne porte de Loire Communauté souhaite concourir à cette dynamique en permettant le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables, en particulier de la biomasse (méthanisation, bois) et du photovoltaïque. Leur emploi sera facilité dans les nouvelles constructions, notamment agricoles.

La bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois permettra de contribuer au développement des filières bois-énergie et bois d'œuvre.

L'armature économique



Les déplacements

- Réseau routier principal
- Aire de covoiturage
- Desserte par le réseau Illenoo
- Aire de connexion intermodale
- Axe de développement

Les parcs d'activités

- Parc structurant
- Parc d'équilibre
- Parc de proximité
- Parc de proximité potentiel

Les commerces et services de proximité

- Pôle de bassin
- Pôle secondaire
- Pôle de proximité

Les ressources

- Voie verte
- Sites touristiques et de loisirs
- Espaces à dominante agricole et bocagère



# 2 LE CADRE DE VIE

## FAIRE DE L'IDENTITÉ RURALE UN ATOUT

### AXE 6 / LES DEPLACEMENTS VERS L'EXTERIEUR

#### ENJEU RETENU : ENCOURAGER L'USAGE DE LA VOITURE PARTAGÉE

Le territoire intercommunal se positionne entre les métropoles de Rennes et Nantes. La RN 137 supporte la majorité des déplacements domicile-travail. Outre le développement de l'emploi local qui permettra de limiter les besoins en déplacements, l'intercommunalité souhaite encourager les usages alternatifs à celui de la voiture individuelle.

#### **Objectif 1 : S'appuyer sur la desserte en transports en commun**

La communauté de communes souhaite poursuivre ses partenariats avec les acteurs locaux du déplacement (Covoiturage +, entreprises, Région, etc.). D'une part, il s'agira de tirer parti des

dessertes des réseaux Illenoo sur l'axe Rennes-Nantes et TER (lignes Rennes-Redon et Rennes-Châteaubriand) afin de développer l'intermodalité. Les aires de connexion de Poligné et de Grand-Fougeray organiseront le rabattement et le passage de la voiture à un autre mode de transport (bus, vélo, transport à la demande).

D'autre part, l'utilisation des aires de covoiturage sera facilitée. Des emplacements pour la création d'une nouvelle aire et d'un arrêt de transport en commun pourront notamment être prévus au niveau de l'extension du parc d'activités de Château-Gaillard.

#### **Objectif 2 : Améliorer l'accès aux services dans les bourgs ruraux**

Dans les communes situées à l'écart de la RN137, l'absence de desserte par les transports en commun pèse sur les possibilités de déplacement des personnes non motorisées. Elle peut aussi constituer un frein à l'installation de nouveaux habitants. L'accès des personnes âgées, lycéens et enfants aux services et équipements (services médicaux, activités extra-scolaires, etc.) situés sur et hors du territoire (Bain-de-Bretagne, Janzé,

Châteaubriant, Guipry-Messac, Redon) y représente un enjeu fort.

Afin de mieux répondre aux besoins en mobilités, les deux services de leur transport à la demande, « La Diligence » et « La Navette vers les bourgs » seront harmonisés. Une réflexion sur un service de covoiturage courte-distance pourra être initiée avec Covoiturage +, afin de mettre en relation automobilistes et passagers ayant des trajets équivalents et des horaires proches.

Compte-tenu de l'importance des flux de circulations sur le réseau départemental et des activités économiques qu'ils génèrent, les contraintes de stationnement des poids lourds seront prises en compte.

## AXE 7: LES BOURGS

### ENJEU RETENU : CONTRIBUER À L'ANIMATION DES BOURGS

L'intercommunalité souhaite apporter une attention particulière aux bourgs. Il s'agit non seulement de satisfaire localement les besoins des habitants mais aussi ceux des touristes de passage, en quête de commerces de bouche ou de productions locales.

#### **Objectif 1 : Améliorer l'image des bourgs**

L'amélioration des entrées de bourgs sera recherchée, à l'aide de nouvelles plantations et de cheminements pour les piétons. La communauté de communes souhaite également lancer une réflexion sur la mise en place d'un règlement local de publicité afin de réguler l'implantation des enseignes et pré-enseignes.

Dans l'ensemble des bourgs, l'enjeu sera avant tout de faciliter le développement d'une dynamique commerciale. Il s'agira non seulement d'impulser l'accueil de nouveaux commerces, mais aussi de donner envie à d'autres porteurs de projets de s'y installer, en poursuivant la requalification des espaces publics et en y facilitant l'arrêt.

L'organisation des flux sera recherchée, grâce à la création ou à la mutualisation de stationnements, la création de liaisons douces, non seulement vers les commerces et services, mais aussi vers les équipements, activités libérales, bars et restaurants existants, etc.

#### **Objectif 2 : Favoriser une mixité du tissu urbain**

Les élus souhaitent anticiper des dynamiques de relocalisation de l'économie. La création de relais de proximité sera encouragée pour accueillir



les services de relais / livraisons des marchandises, de vente directe, d'Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP), d'une offre bureautique, etc.

L'implantation de locaux d'activités (tertiaire, locaux associatifs, commerces) sera recherchée dans les constructions situées dans les périmètres de centralité. Les très petites entreprises, les activités libérales, etc. trouveront toute leur place dans les tissus urbains.

## AXE 8 / LES EQUIPEMENTS

### ENJEU RETENU : FAVORISER LEUR ACCÈS À L'ENSEMBLE DES HABITANTS

L'offre en équipements s'est étoffée sur le territoire ces dernières années, que ce soit à Bain-de-Bretagne, dans les pôles secondaires ou dans les pôles de proximité : restructuration et extension du lycée de Bain-de-Bretagne, ouverture d'un collège à Crevin, équipements d'intérêt local dans les autres communes, etc. Les élus communautaires souhaitent poursuivre cette dynamique.

#### Objectif 1 : Développer des équipements structurants à Bain-de-Bretagne

Plusieurs projets, à destination non seulement des Bainais, mais aussi à l'ensemble des habitants du territoire, sont d'ores-et-déjà identifiés dans le principal pôle du territoire : réhabilitation et extension du parc aquatique, extension de la plateforme des déchets dans le cadre du SMICTOM, etc.

Les élus souhaitent favoriser le développement des réseaux de chaleur dans les aménagements urbains. La réhabilitation du parc aquatique et de l'hôpital, équipements ayant des besoins en énergie importants, pourra servir de point de départ à la mise en place de cette réflexion, qui pourra être déclinée dans d'autres communes.

#### Objectif 2 : Adapter les équipements aux nouveaux besoins

Les communes souhaitent adapter leur offre en équipements à des besoins en constante évolution. Des réserves foncières suffisantes permettront l'extension et la création d'équipements (installations sportives, salles des fêtes, etc.).

### **Objectif 3 : Permettre le développement des usages du numérique**

L'offre numérique, et en particulier la couverture en haut débit, est amenée à être améliorée. Le projet, avec une concentration des projets de développement de l'habitat et des activités, permettra d'optimiser le développement des communications numériques en vue de mieux répondre aux besoins des ménages et des entreprises.

## **AXE 9 / LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE**

### **ENJEU RETENU : DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS DOUX**

L'amélioration des possibilités de déplacement à pied et à vélo constitue une réponse complémentaire à la dépendance de la voiture en milieu rural.

#### **Objectif 1 : Favoriser les déplacements doux à l'échelle de chaque bourg**

Des liaisons douces à créer seront identifiées dans les bourgs afin de faciliter les déplacements entre équipements, services et quartiers d'habitat. Les élus souhaitent de plus, à partir du réseau viaire existant, développer les liaisons cycles et pédestres vers les nombreux hameaux habités du territoire.

#### **Objectif 2 : Favoriser la découverte du territoire**

La voie verte entre Teillay et Messac, aménagée récemment par la communauté de communes, permet de traverser le territoire à pied, à vélo ou à cheval en toute sécurité. La valorisation des nombreux circuits pédestres et boucles vélo (signalétique, communication, etc.) sera poursuivie en partenariat avec le Pays des Vallons de Vilaine. La création de nouveaux itinéraires pourra être envisagée en fonction des possibilités d'acquisition foncière.

#### **Objectif 3 : Soutenir le développement du tourisme vert**

Bretagne porte de Loire Communauté souhaite contribuer à l'animation de l'activité touristique, propice à la mise en valeur et au rayonnement du territoire. L'aménagement d'espaces de loisirs contribuera à favoriser le parcours du territoire et la découverte de ses sites emblématiques : le Tertre Gris, la Tour

Duguesclin, l'étang de Bain-de-Bretagne, le Planetarium, la Levée...

Le renforcement d'une offre en hébergements favorisant la halte des visiteurs sera recherché. Il s'agira de rendre possible la restauration, l'hébergement et l'accueil pédagogique à la ferme, quand le bâti accueillant l'activité présente un intérêt patrimonial, et l'ouverture de terrains de camping en secteur rural. Des gîtes d'étapes pourront également être développés.

## AXE 10 / LES PAYSAGES CONSTRUITS

### ENJEU RETENU : ACCOMPAGNER UNE CAMPAGNE EN ÉVOLUTION

Les élus souhaitent inscrire le PLUiH dans une démarche dynamique, entre préservation et définition de possibilités d'évolution du patrimoine bâti et paysager.

#### Objectif 1 : Valoriser le patrimoine bâti

Les élus souhaitent valoriser le petit patrimoine bâti présent sur le territoire (puits, lavoirs, fontaines, fours, etc.). Il s'agira de poursuivre sa restauration sur le domaine public et de faciliter leur accès pour les promeneurs. Des outils seront mis en place en vue d'assurer leur pérennité, tels qu'un permis de démolir et un conseil à la restauration pour les particuliers.

En campagne, des possibilités d'évolution seront offertes à certains bâtiments, dans un objectif de maintien d'un dynamisme : création de nouvelles habitations ou d'équipements, développement d'activités connexes aux activités agricoles telles que les gîtes, les chambres d'hôtes, la restauration à la ferme, etc. Au-delà du seul critère patrimonial, l'aptitude du bâti à être réhabilité et transformé sera prise en compte (exclusion des ruines, édifices religieux, etc.)

#### Objectif 2 : Oser l'alliance entre ancien et contemporain

Les règles d'implantation des nouvelles constructions seront établies en fonction du contexte urbain alentour. Les formes autorisées en continuité des bourgs devront permettre de satisfaire au maximum les attentes des ménages.

Dans les hameaux, l'association entre le bâti ancien et des formes et matériaux plus contemporains sera admise. En vue d'assurer la qualité des projets et de ne pas dénaturer les hameaux, les particuliers pourront être accompagnés par un

architecte conseil et guidés par des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions (choix des matériaux, couleurs, etc.).

L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage bocager sera favorisée par la mise en place de certaines dispositions architecturales (couleur, implantation), mais aussi par l'incitation aux plantations autour des nouvelles constructions.

### **Objectif 3 : Soigner les franges agricoles**

La prise en compte de l'existant (topographie, végétation) à l'échelle de chaque secteur de développement sera facteur de qualité de vie pour les futurs habitants (recherche de vues vers la campagne, etc.) et d'intégration dans le paysage. L'utilisation d'essences locales sera encouragée et le maintien ou la plantation des haies prévus en fonction des enjeux paysagers et environnementaux identifiés.

Les élus souhaitent porter une attention particulière aux nouvelles franges urbaines. La compatibilité entre habitat et pratiques agricoles représente un enjeu particulier. La recherche de parcelles en profondeur, ou la préservation d'espaces tampons, de jardins familiaux ou d'aménagements pédagogiques permettront d'atteindre cet objectif dans les différentes communes.

## **AXE 11 / LA TRAME VERTE ET BLEUE**

### **ENJEU RETENU : CONCILIER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES PRATIQUES**

La Trame Verte et Bleue de Bretagne porte de Loire Communauté sera protégée dans un souci de conciliation entre conservation de la biodiversité et possibilités d'évolution des espaces agro-naturels, en particulier des activités agricoles.

#### **Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité**

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Il s'agit de ZNIEFF, de tourbières et de landes, disséminées sur le territoire, et de grands espaces naturels situés en périphérie : les bois de Pouez, de Baron, le site Natura 2000 des Marais de Vilaine, ou encore la forêt de Teillay. Le PLUiH les protégera tout en permettant un accès à la nature. L'accueil récréatif et touristique y seront rendus possibles.

Les bois et bosquets inventoriés dans le cadre du programme Breizh Bocage sont eux aussi des relais pour la biodiversité. Leur préservation sera recherchée, en compatibilité avec une gestion normale des boisements et l'activité agricole. Les besoins liés à l'exploitation forestière seront pris en compte. Certains d'entre eux feront l'objet d'une protection renforcée au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en raison de leur intérêt paysager ou écologique. Des arbres isolés pourront aussi être identifiés pour leur intérêt patrimonial et leur rôle pour la faune (arbres centenaires, etc.).

#### **Objectif 2 : Protéger et restaurer les corridors écologiques**

Les corridors écologiques permettent le déplacement des espèces entre réservoirs

de biodiversité. Les vallées du Semnon et de la Chère, en lien avec la vallée de la Vilaine, connectent la trame verte et bleue à grande échelle et sont l'armature de la trame verte et bleue du territoire. Elles seront protégées dans le PLUiH.

La trame bleue est formée par le réseau hydrographique. Les cours d'eau ont plusieurs fonctionnalités : corridors écologiques, épuration, expansion des crues, ruissellement des eaux pluviales, etc. Les dispositions réglementaires visant à les protéger seront établies en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. Les programmes de restauration écologique des SAGE seront encouragés. Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique et leur inventaire sera affiné dans les secteurs à urbaniser afin de prévoir, le cas échéant, des mesures adaptées.

Le maillage bocager est une composante essentielle de la trame verte du territoire. Il facilite la circulation des espèces à travers les espaces cultivés. Constitué notamment de haies et de talus, il sera préservé au titre de la loi paysage.

### **Objectif 3 : Sensibiliser et accompagner les acteurs du bocage**

La gestion adaptée du bocage est l'une des clés de sa pérennisation sur le long terme. Soutenir la dynamique de plantations et l'entretien des haies passe par des actions de sensibilisation et d'animation auprès de la profession agricole et des habitants.

Des commissions communales assureront le suivi des évolutions et le relai de la stratégie bocagère à une échelle appropriée. Elles guideront les actions du Programme Breizh Bocage sur la base d'enjeux ciblés : renforcement du rôle hydraulique, qualité de la frange urbaine, restauration d'un couloir de biodiversité, plantation le long des chemins de randonnée, etc.

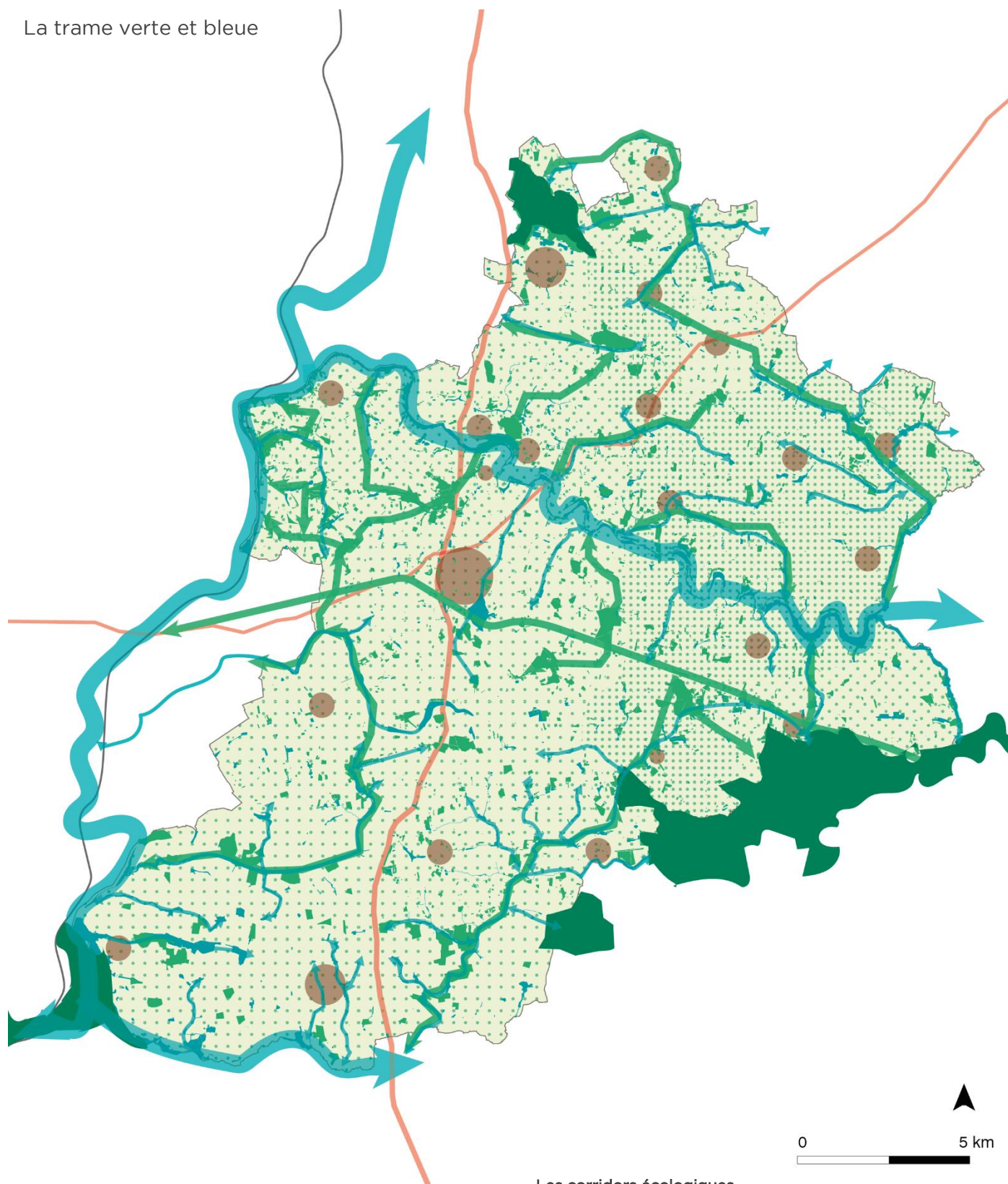
Les élus souhaitent permettre l'évolution du bocage, tout en ayant un droit de

regard en cas de destruction de haie ou de talus. Le principe général retenu sera celui d'une compensation des linéaires bocagers détruits, "un mètre recréé, pour un mètre détruit" et décliné en fonction des enjeux agricoles et environnementaux. La gestion des haies (élagages, émondages, recépage, têtards) n'a pas vocation être réglementée dans le PLU, mais un accompagnement technique pourra être apporté via l'animation sur le bocage.

### **Objectif 4 : Promouvoir la nature en ville**

La communauté de communes souhaite favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés. Des cœurs d'îlots seront identifiés et protégés ; la création d'espaces non imperméabilisés encouragée dans les nouveaux aménagements. Les coulées vertes, les parcs, les abords des étangs seront valorisés pour des usages récréatifs et entretenus en gestion différenciée.

## La trame verte et bleue



### Les réservoirs de biodiversité

- Les réservoirs de biodiversité principaux (Marais de la Vilaine, Forêt de Teillac, Bois de Pouez, Bois de Baron)
- Les réservoirs de biodiversité secondaires (bois, bosquets, ZNIEFF)
- Les zones humides

### Les corridors écologiques

- ↔ Les corridors écologiques structurants (vallée de la Vilaine, vallée du Semnon, vallée de la Chère)
- ↔ Les corridors écologiques principaux
- La trame bocagère
- ↔ Les cours d'eau



# 3 L'HABITAT

## MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS

### AXE 12 : LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

#### ENJEU RETENU : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le territoire a accueilli plus de 600 nouveaux habitants par an entre 1999 et 2013. Le solde naturel en augmentation témoigne d'un développement endogène. Le PLUiH devra permettre de poursuivre et de répartir cette croissance, en donnant des possibilités d'installation tant dans les pôles que dans les communes rurales.

#### Objectif 1 : Mieux répartir la dynamique démographique

Le modèle de développement démographique du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine se fonde sur un taux de croissance moyen annuel différencié par type de commune : le pôle de bassin, Bain-de-Bretagne ; les pôles secondaires, Crevin et Grand-Fougeray ; les pôles de proximité, c'est-à-dire l'ensemble des 17 autres communes rurales.

Dans le scénario retenu par le SCoT, la population de Bretagne porte de Loire

Communauté pourrait dépasser les 46 000 habitants en 2035.

#### Objectif 2 : Assurer un niveau de production suffisant

L'ambition portée par l'intercommunalité est donc de proposer un projet de territoire pour l'accueil de près de 10 000 habitants à horizon 15 ans. Ce regard à long terme permet une maîtrise accrue du rythme d'urbanisation et de la stratégie foncière à mettre en place, en particulier pour les communes rurales.

Pour y parvenir le projet de SCoT du Pays des Vallons de Vilaine fixe un objectif de constructions de 324 logements par an sur Bretagne porte de Loire Communauté suite à l'intégration des communes du Pays de Grand-Fougeray. Il est ainsi estimé que la construction de plus de 4 800 logements sera nécessaire sur la période 2020-2035.

Les besoins en extension seront estimés au plus juste dans le PLUiH en fonction des capacités de densification de chaque commune et de la commercialisation des opérations en cours.

### **Objectif 3 : Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances**

Le territoire concentre plusieurs risques, notamment d'inondation. Il convient, afin de protéger les personnes et les biens face à ces risques, de les anticiper selon le principe de précaution. A ce titre, le projet intercommunal limitera les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.

## **AXE 13 / LA CONSTRUCTION NEUVE**

### **ENJEU RETENU : AVOIR UNE PLUS GRANDE MAITRISE DES OPÉRATIONS**

Avec le volet habitat, la communauté de communes souhaite donner corps à une politique d'accueil des nouveaux habitants dépassant une simple approche « quantitative ». Il s'agit d'apporter une réponse alliant planification urbaine et prise en compte des besoins des différentes populations.

#### **Objectif 1 : Limiter la consommation des espaces**

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine fixe sur le territoire de Bretagne porte de Loire Communauté les surfaces maximales allouées à la production de logements (347,6 ha à horizon 2035, soit environ 261 ha sur la durée de vie du PLUiH).

La communauté de communes souhaite concrétiser la recherche d'une plus grande sobriété foncière de l'habitat. Le repérage des capacités de densification conduit à un minimum de 25% des constructions logements en densification dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, des cœurs d'îlots et promotion des divisions parcellaires) et à un besoin en extension total de près de 160 ha sur l'intercommunalité. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seront définis exceptionnellement.

L'objectif est de limiter les extensions sur les espaces naturels et les terres ayant une valeur agro économique, de préserver les paysages, et d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux. Les réserves foncières à vocation d'habitat ont été diminuées de près de 40% par rapport aux documents d'urbanisme actuels (POS et PLU en vigueur).



## **Objectif 2 : Maîtriser le contenu des opérations**

Dans un souci de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, les élus ont pour objectif de concrétiser les densités moyennes recommandées par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine selon les types de pôles : 28 logements/ha à Bain-de-Bretagne, 20 logements/ha à Crevin et Grand-Fougeray ; 15 logements/ha dans les bourgs ruraux.

Ces densités moyennes seront déclinées à l'échelle du projet de chaque commune. Une densité minimale de 20, 15 et 12 logements / ha selon les pôles devra être respectée dans les opérations d'ensemble. Deux grands objectifs seront recherchés dans l'implantation des constructions. D'une part leur bonne intégration paysagère, des orientations favorables, la limitation des ombres portées, grâce à la prise en compte du contexte (topographie, tissu urbain alentour, etc.). D'autre part la préservation de l'intimité des maisons et jardins via la taille et la forme des terrains, le traitement des limites, etc.

## **Objectif 3 : Développer une stratégie foncière**

La communauté de communes entend cibler son intervention sur des sites stratégiques, qui permettront à chaque commune, en particulier les communes rurales, de mettre œuvre une opération d'ensemble. Il s'agit d'accompagner le développement avec une mobilisation plus efficace du foncier pour les projets publics et un suivi des porteurs de projet privés. Une politique de veille et de portage foncier sera engagée à cette fin.

Dans une logique d'intensification urbaine, le projet urbain élaboré par la commune de Bain-de-Bretagne affirme la volonté de resserrer l'urbanisation future autour du centre urbain et fixe pour cela une limite spatiale au développement. Le PLUiH veillera à intégrer cette programmation en logements à long terme en déterminant les

potentiels fonciers (renouvellement ; intensification, comblement) réellement mobilisables sur 15 ans.

## AXE 14 / L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

### ENJEU RETENU : ACCOMPAGNER LES HABITANTS DANS LEURS PROJETS

#### **Objectif 1 : Mieux connaître le marché de l'habitat**

La communauté de communes souhaite améliorer la connaissance des marchés de l'occasion et du neuf et les effets de sa politique de l'habitat. Il s'agira de territorialiser les dispositifs de suivi et d'animation, en partenariat avec le Pays des Vallons de Vilaine.

#### **Objectif 2 : Améliorer l'information à destination des ménages**

Elle souhaite aussi permettre une meilleure appropriation des actions en matière d'habitat par les habitants et ménages intéressés par une installation sur le territoire. Il s'agira de les informer sur l'offre immobilière et foncière, ainsi que sur les aides existantes. La plateforme énergétique et les permanences des acteurs intervenants sur le territoire seront regroupées dans un guichet unique pour une meilleure lisibilité. Une « Journée de l'habitat » regroupant les acteurs du secteur pourra être organisée de manière annuelle.

#### **Objectif 3 : Accompagner la revalorisation du parc privé**

Les actions d'amélioration dans le parc privé devront se poursuivre, à travers l'information et l'accompagnement des particuliers dans la réalisation de leurs travaux. La stratégie d'intervention de la communauté de communes devra être précisée dans ce domaine, en particulier sur l'opportunité de reconduire une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui

pourrait cibler les centres-bourgs ou la précarité énergétique.

#### **Objectif 4 : Encourager la construction durable et lutter contre la précarité énergétique**

L'amélioration des performances énergétiques du bâti sera recherchée, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, afin de limiter les dépenses des habitants et de développer un habitat plus sobre. Les élus souhaitent donner toute leur place aux projets innovants de type conception bioclimatique, emploi des énergies renouvelables, constructions passives. Avec la plateforme énergétique du Pays des Vallons de Vilaine, il s'agira de guider les ménages dans ces domaines.

## AXE 15 / LES BESOINS SPECIFIQUES

### ENJEU RETENU : PERMETTRE UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET SUR LE TERRITOIRE

Toute la population ne trouve pas de réponse satisfaisante dans l'offre classique en logements, celui de la maison individuelle en accession à la propriété. Le PLUiH veillera à mieux répondre à l'ensemble des besoins.

#### **Objectif 1 : Diversifier l'offre**

Le PLUiH veillera à assurer une diversification au sein de la production nouvelle. L'offre foncière et immobilière sera développée dans une logique de pôle. Il s'agira de cibler des sites stratégiques à intensifier dans le pôle urbain de Bain-de-Bretagne. La diversification de l'offre sera particulièrement recherchée dans les pôles relais. Dans les pôles de proximité, les formes urbaines permettront de répondre à l'attrait des ménages pour un cadre de vie rural.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation permettront d'offrir des terrains de tailles variées à l'échelle de chaque commune.

#### **Objectif 2 : Soutenir les petites opérations de logements sociaux**

Avec le Programme Local de l'Habitat 2008-2014 de Moyenne Vilaine et Semnon, l'ex CCMVS prévoyait de s'engager de manière volontariste dans une politique de diversification de l'offre en logements sociaux.

En cohérence avec l'armature territoriale du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, le PLUiH fixe un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve à Bain-de-Bretagne, et de 10 % à Crevin et Grand-Fougeray. Pour les autres communes, les objectifs de production de logements, dont les logements locatifs sociaux, seront déclinés

dans le Programme d'Orientations et d'Actions. La communauté de communes souhaite que la programmation en logements sociaux intègre un mécanisme de solidarité entre communes « porteuses » et communes rurales, afin de donner la possibilité d'intégrer quelques logements sociaux dans les opérations sur l'ensemble du territoire.

#### **Objectif 3 : Mieux prendre en compte la demande locative sociale**

Les attributions de logements sociaux seront gérées par Bretagne porte de Loire Communauté, en lien avec les Communes. Elles devront prendre en compte certains critères (mobilité géographique liée à l'emploi, éloignement du lieu de travail, proximité des équipements, etc.). Les communes devront jouer un rôle pivot dans la connaissance des publics connaissant des difficultés particulières.

#### **Objectif 4 : Compléter l'offre à destination des personnes âgées ou en situation de handicap**

Le PLUiH veillera à prendre en compte les besoins des publics spécifiques, via notamment l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Les élus souhaitent de plus développer une offre intermédiaire entre l'hébergement en EHPAD et le réseau d'aide à domicile, notamment à destination des personnes âgées isolées en milieu rural.

De manière complémentaire, des logements leur étant destinés seront développés dans l'offre nouvelle en centre-bourg, afin de les rapprocher des services et équipements. Les typologies développées, de type « villages senior » pourront répondre aux enjeux d'absence de promiscuité, de mutualisation des espaces et de compacité des formes bâties.